



Valide aqui
este documento

Tres Rios 01 of de Justica-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Luiz Gustavo Faria de Sousa
Oficial de Registro e Tabelião de Notas
Rua Presidente Vargas, 541 Loja 1, Centro, Tres Rios / RJ
E-mail: cartoriorgj3rioscertidoes@hotmail.com
Telefone: (24)2252-0295

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 18257 / CNM: 090225.2.0018257-08 / Recibo: 60465 / Data da Certidão: 22/12/2025.

CERTIFICO que a presente certidão é a reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do Art. 19, §1º, da Lei 6.015/73. Nela contém a reprodução de seu **INTEIRO TEOR** e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais, situação jurídica, indisponibilidades, ações reais e pessoais reipersecutorias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, bem como as restrições sobre o imóvel prenotados até o dia anterior.

Portanto, atendendo à requerimento da parte interessada, e revendo os arquivos e livros desta Serventia, emito a presente certidão. O referido é verdade e dou fé, **assinada digitalmente por Bruna Moura Reis Gama**, mat. 94/10220, Substituta do Oficial de Registro do 1º Ofício de Justiça de Três Rios - RJ.

Custas da Certidão:

20.4.6.* Certidão de ônus reais / int. teor / vintenárias / de arquivo até 20 fls., s/ contar pág. de rosto: 108,60 x 1 = 108,60.

Emolumentos: R\$ 108,60 | Fetj: R\$ 21,72 | Fundperj: R\$ 5,43 | Funperj: R\$ 5,43 | Funarpen: R\$ 6,51 | Pmcvm: R\$ 2,17.

Iss: R\$ 5,54 | Selo: R\$ 2,87 | Total: R\$ 158,27.



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico

EFAI 55315 GRE

Consulte a validade do selo em:
www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DMQXX-CY7N5-2U3LY-G3H5M>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

onr



Valide aqui este documento

Tres Rios 01 of de Justica-RJ
Serviço do Registro de Imóveis

Luiz Gustavo Faria de Sousa
Oficial de Registro e Tabelião de Notas

Rua Presidente Vargas, 541 Loja 1, Centro, Tres Rios / RJ
E-mail: cartoriorg3rioscertidoes@hotmail.com
Telefone: (24)2252-0295

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 18257 / CNM: 090225.2.0018257-08 / Recibo: 60465 / Data da Certidão: 22/12/2025.

REGISTRO DE IMÓVEIS 090225.2.0018257-08

REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2 - BP

Fls.113

MATRÍCULA N.º 18.257

DATA 05 de Maio de 2015

IMÓVEL: Apartamento nº 506 do Bloco 2, do empreendimento denominado "RESIDENCIAL CEDRO", situado na Rua Edelma Machado da Rocha nº 275, bairro Rua Direita, Três Rios/RJ, com área privativa principal de 57,39m²; área de uso comum de 28,65m² e área real total de 86,04m²; bem como a correspondente fração ideal igual a 0,00857 de uma área de terras medindo em seu todo 6.743,48m² (seis mil, setecentos e quarenta e três metros e quarenta e oito decímetros quadrados). **PROPRIETÁRIO:** SHANGRI-LA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIA LTDA, sociedade limitada, inscrita no CNPJ nº 13.471.499/0001-67, (NIRE 332.0893132-2) com sede na Rua Y, Loteamento Park dos Ipês s/nº quadra 19, Rua Direita, Três Rios/RJ. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 17.190 do Livro 2- BL deste Cartório. O referido é verdade e dou fé. Três Rios, 05 de Maio de 2015. Eu, Ana Paula Figueiredo Gama Caldas, Substituta do Oficial de Registro, Mat. 94/2872, assino: *[Assinatura]*

AVERBAÇÃO N.º 01 - 18.257 - ABERTURA de MATRÍCULA (Prenotação 32.386 de 30/04/2015): Nos termos do requerimento datado de 29/04/2015, averbo a ABERTURA da matrícula da unidade autônoma acima descrita. As custas devidas por este ato serão recolhidas nas épocas próprias (Emolumentos=R\$89.850; Pmcmv=R\$1.610; Funperj=R\$4.493; Fundperj=R\$4.493; Fetj=R\$17.970; Funarpen=R\$3.594; Mútua=R\$12.240; Total=R\$134,24). **Selo de Fiscalização Eletrônico EAXF 66015 AEX** (consulte a validade do selo em: www3.tjrj.jus.br/sitepublico). Três Rios, 05 de Maio de 2015. Eu, Bruna Moura Reis Gama, Escrevente, Mat. 94/10220 digitei, rubriquei e encerrei o presente ato. Eu, Ana Paula Figueiredo Gama Caldas, Substituta do Oficial de Registro, Mat. 94/2872, dou fé e assino: *[Assinatura]*

REGISTRO N.º 02 - 18.257 - COMPRA E VENDA - (Prenotação nº 32.348 de 15.04.2015): Nos termos do Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS - com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do Devedores/Fiduciários, datado de 20 de Março de 2015, contrato nº 855553313513, o imóvel objeto da presente matrícula foi **ADQUIRIDO** por **ROGERIO DOS SANTOS**, brasileiro, casado no regime da comunhão parcial de bens, vendedor, portador da carteira de identidade CI nº 061575726/SSP-RJ de 25.03.1998 e inscrito no CPF nº 835.568.857-00 e sua esposa **ELIZABETE DE SOUZA SANTOS**, brasileira, do lar, portadora da carteira de identidade CI nº 063217335/SECC-RJ de 16.10.2014 e inscrito no CPF nº 830.905.927-20, residentes e domiciliados na Travessa Miguel de Moraes, nº 8, Centro, em Três Rios/RJ, **VENDEDORA / INTERVENIENTE CONSTRUTORA / INCORPORADORA / FIADORA** Shangri-la Empreendimentos Imobiliários Ltda. (acima qualificada). O valor da aquisição da Unidade Habitacional equivale a **R\$ 101.757,00** (cento e um mil, setecentos e cinquenta e sete reais), que será pago da seguinte forma: **Recursos Próprios = R\$ 3.615,58** (três mil seiscentos e quinze reais e cinquenta e oito centavos); **Recursos da Conta Vinculada do FGTS = R\$ 5.784,88** (cinco mil setecentos e oitenta e quatro reais e oitenta e oito centavos); **Desconto concedido pelo FGTS = R\$ 1.902,00** (hum mil, novecentos e dois reais); **Financiamento concedido pela CREDORA FIDUCIÁRIA = R\$ 90.454,54** (noventa mil, quatrocentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta e quatro centavos); **Valor da Compra e Venda do Terreno = R\$ 4.713,50** (quatro mil, setecentos e treze reais e cinquenta centavos), que será pago em conformidade com o disposto neste instrumento. Foram apresentados e ficam arquivados neste cartório: Guia de ITBI código 2073123800 e consulta de indisponibilidade nº 0179315042430449 emitida em 24.04.2015. As custas devidas por este ato serão recolhidas nas épocas próprias (Emolumentos=R\$ 837,51; Total=R\$637,51). **Conforme a Portaria CGJ nº95/2013, Tabela 07, Notas integrantes 07/08.** Selo de Fiscalização Eletrônico EAXF 66089 VRL (Consulte em: <http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>). Três Rios, 05 de Maio de 2015. Eu, Maria Lúcia Duarte Marinho, Escrevente, Mat. 94/12210 digitei, rubriquei e encerrei o presente ato. Eu, Ana Paula F. Gama Caldas, Substituta do Oficial de Registro, Mat. 94/2872, subscrevo, dou fé e assino: *[Assinatura]*

REGISTRO N.º 03 - 18.257 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Prenotação nº 32.348 de 15.04.2015): Nos termos do Contrato mencionado no R-02, registro que o imóvel objeto da presente matrícula fica gravado com a Clausula de Alienação Fiduciária, firmado pelos Devedores Fiduciários **ROGERIO DOS SANTOS** e sua esposa **ELIZABETE DE SOUZA SANTOS**, acima qualificado, **em favor da CREDORA FIDUCIÁRIA - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, Instituição Financeira inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes ¼, Brasília-DF, representada por procuração pelo gerente **MARCELO HENRIQUE BRANCO ALBUQUERQUE**, brasileiro, casado, economiário, portador da CI 21278708-9 expedida por SSP/RJ em 10.01.2003 e inscrito no CPF sob o nº 110.515.227-81; **Valor da Financiamento: R\$ 90.454,54** (noventa mil, quatrocentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta e quatro centavos); **Valor da Garantia Fiduciária: R\$ 101.757,00** (cento e um mil, setecentos e cinquenta e sete reais); **Amortização: 330 meses; Taxa Anual de Juros (%): Nominal: 5,5000 e Efetiva: 5,6409; Vencimento do Encargo Mensal: de acordo com o item 3; Época de Recalculo dos Encargos: de acordo com o item 3.** Os Fiduciários se comprometem com as demais cláusulas e parágrafos do Instrumento mencionado, cuja cópia fica arquivada neste cartório. As custas devidas por este ato serão recolhidas nas épocas próprias (Emolumentos=R\$1.275,050; Pmcmv=R\$24.720; Fundperj=R\$63,753; Funperj=R\$63,753; Fetj=R\$255,010; Funarpen=R\$51,002; Mútua=R\$12,240; Total=R\$1.745,52). **Selo de Fiscalização Eletrônico EAXF 66090 GYC** (Consulte em: <http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>). Três Rios, 05 de Maio de 2015. Eu, Maria Lúcia Duarte Marinho, Escrevente, Mat. 94/12210 digitei, rubriquei e encerrei o presente ato. Eu, Ana Paula F. Gama Caldas, Substituta do Oficial de Registro, Mat. 94/2872, subscrevo, dou fé e assino: *[Assinatura]*

AVERBAÇÃO N.º 04 - 18.257 - HABITE-SE PARCIAL - (Protocolo nº 33.154 de 08.03.2016) - Nos termos do requerimento datado de 08.03.2016, averbo que o **HABITE-SE nº 112/2014**, expedido pela PMTR em 16/12/2016, com área construída de 2.512,15m² (dois mil, quinhentos e doze metros e quinze decímetros quadrados), deste cartório foi **averbado no Livro 2-BJ, Matrícula nº 17.190, fls. 186** deste cartório. Custas: Emolumentos=R\$99,46 (Tab.5.4 Ato 1; Tab.1 Ato 1; Tab.1 Ato 4); Pmcmv=R\$1,78; Funperj=R\$4,97; Fundperj=R\$4,97; Fetj=R\$19,89; Funarpen=R\$3,97; Mútua=R\$13,54; Total=R\$148,58. **Selo de Fiscalização Eletrônico EBMR 01390 JIC** (consulte a validade do selo em: www3.tjrj.jus.br/sitepublico). Três Rios, 8 de Abril de 2016. Eu, *[Assinatura]* Carla R. S. Quintiliano da Silva, escrevente, Mat. 94/18692, digitei, conferi, rubriquei e encerrei o presente ato. Eu, Substituta do Oficial, Maria Lúcia Duarte Marinho, mat. 94/12210, subscrevo, dou fé e assino: *[Assinatura]*

AVERBAÇÃO N.º 05 - 18.257 - Admissão de Ação de Execução (Prenotação 42.231 de 31/07/2024) Nos termos do Art. 828 do CPC, e certidão expedida pelo Cartório da 1ª Vara da Comarca de Três Rios/RJ, cuja cópia fica arquivada nesta serventia, averbo que foi **admitida a seguinte Ação de Execução:** Processo nº 0800665-17.2022.8.19.0063 (Classe: Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais), distribuída em 12/04/2022, na qual é **Exequente:** CONDOMINIO RESIDENCIAL CEDRO (CNPJ nº

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DMQXX-CY7N5-2U3LY-G3H5M>



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

Tres Rios 01 of de Justica-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Luiz Gustavo Faria de Sousa

Oficial de Registro e Tabelião de Notas

Rua Presidente Vargas, 541 Loja 1, Centro, Tres Rios / RJ

E-mail: cartoriorgj3rioscertidoes@hotmail.com

Telefone: (24)2252-0295


CERTIDÃO



Livro: 2 / Matrícula: 18257 / CNM: 090225.2.0018257-08 / Recibo: 60465 / Data da Certidão: 22/12/2025.

REGISTRO DE IMÓVEIS 090225.2.0018257-08

REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2

23.562.024/0001-30) e **Executado**: ROGERIO DOS SANTOS (CPF nº 835.568.857-00); **Valor da Causa**: R\$ 6.555,43 (seis mil, quinhentos e cinquenta e cinco reais e quarenta e três centavos). **Custas**: Emolumentos=R\$144,77 (Tab.5.4 Ato 1; Tab.1 Ato 1; Tab.1 Ato 4); Pmcmv=R\$2,89; Funperj=R\$7,23; Fundperj=R\$7,23; Fetj=R\$28,95; Funarpen=R\$5,79; ISS=R\$7,23; Selo=R\$2,59; **Total=R\$209,57**. **Selo de Fiscalização Eletrônico EEUD 39984 SEZ** (consulte a validade do selo em: www3.tjrj.jus.br/sitepublico). Três Rios, 16 de Agosto de 2024. Eu,  Maria Lúcia Duarte Marinho, Escrevente, Mat. 94/12210, digitei, rubriquei e encerrei o presente ato. Eu, Bruna Moura Reis Gama, Substituta do Oficial de Registro, Mat. 94/10220, subscrevo, dou fé e assino: 

AVERBAÇÃO Nº 06 - 18.257 - INTIMAÇÃO (Prenotação nº 43.535 de 22/07/2025): Nos termos do Ofício nº 609064/2025, datado 16/07/2025 e expedido pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL (já qualificada), averbo que a CREDORA CAIXA ECONOMICA FEDERAL (já qualificada), **procedeu com a INTIMAÇÃO dos Devedores Fiduciários**, acima citados, para **satisfazerem as prestações vencidas e não pagas, correspondentes ao contrato de Alienação Fiduciária devidamente registrado sob o R-03**, sob pena do disposto no § 7º, art. 26, da Lei 9.514/97. **Custas**: Emolumentos=R\$623,09; Pmcmv=R\$12,46; ISS=R\$31,15; Funperj=R\$31,15; Fundperj=R\$31,15; Fetj=R\$124,81; Funarpen= R\$37,38; Selo=R\$2,87; **Total=R\$893,86**. **Selo de Fiscalização Eletrônico EEZG 39386 CLL** (consulte a validade do selo em: www3.tjrj.jus.br/sitepublico). Três Rios, 21 de outubro de 2025. Eu,  Aline Tirapani Passos Padilha, Escrevente, Mat. 94/22735, digitei, conferi, rubriquei e encerrei o presente ato. Eu, Bruna Moura Reis Gama, Substituta do Oficial de Registro, Mat. 94/10220, subscrevo, dou fé e assino: 

AVERBAÇÃO Nº 07 - 18.257 - CANCELAMENTO (Prenotação nº 44.095 de 12/12/2025): Nos termos do Requerimento de Consolidação e Cancelamento da CCI, datado de 27/11/2025 expedido pela CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL e nos termos do art. 1.488 do CNGC/RJ, averbo o **CANCELAMENTO da ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA constante no R-03**. **Custas**: Emolumentos=R\$511,02; Pmcmv=R\$10,22; ISS=R\$25,55; Funperj=R\$25,55; Fetj=R\$102,20; Funarpen=R\$30,66; Selo=R\$2,87. **Total=R\$733,62**. **Selo de Fiscalização Eletrônico EFAI 55289 WEF** (consulte a validade do selo em: www3.tjrj.jus.br/sitepublico). Três Rios, 19 de dezembro de 2025. Eu, Aline Tirapani Passos Padilha, Escrevente, Mat. 94/22735, pratiquei o presente ato. Assinado digitalmente por BRUNA MOURA REIS GAMA, SUBSTITUTA LEGAL, MAT. 94/10220. *****

AVERBAÇÃO Nº 08 - 18.257 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE (Prenotação nº 44.095 de 12/12/2025): Nos termos do Requerimento de Consolidação e Cancelamento da CCI, datado de 27/11/2025 expedido pela CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, averbo que o imóvel objeto da presente matrícula foi **CONSOLIDADO A PROPRIEDADE em favor da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** (já qualificada), **pela não purgação da mora pelos Mutuários ROGÉRIO DOS SANTOS e ELISABETE DE SOUZA SANTOS** (já qualificados). Foi apresentado: Certidão de pagamento do **ITBI** nº 2025/00002047 (DAM nº 2421654600). **Custas**: Emolumentos=R\$623,09; Pmcmv=R\$12,46; ISS=R\$31,15; Funperj=R\$31,15; Fetj=R\$124,81; Funarpen=R\$37,38; Selo=R\$2,87. **Total=R\$893,86**. **Selo de Fiscalização Eletrônico EFAI 55290 PFX** (consulte a validade do selo em: www3.tjrj.jus.br/sitepublico). Três Rios, 19 de dezembro de 2025. Eu, Aline Tirapani Passos Padilha, Escrevente, Mat. 94/22735, pratiquei o presente ato. Assinado digitalmente por BRUNA MOURA REIS GAMA, SUBSTITUTA LEGAL, MAT. 94/10220. *****

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DMQXX-CY7N5-2U3LY-G3H5M>



Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

