



Valide aqui  
a certidão.

## Cachoeiras de Macacu 02 of de Justica

Serviço do Registro de Imóveis

Flavia Mattos da Rocha

Responsável pelo Expediente

RUA MANOEL DELFIM SARMENTO, 15 - LJS 01 E 02 - CENTRO, Centro, Cachoeiras de Macacu / RJ

E-mail: cartoriocachoeiras@gmail.com

Telefone: (XX)2649-3313

## CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 6399 / CNM: 090415.2.0006399-82 / Recibo: 5846 / Data da Certidão: 04/10/2023.

**CERTIFICO** e dou fé que a(s) presente(s) imagem(ns) é(são) reprodução(ões) autêntica(s) da **MATRÍCULA n.º 6399** constante no(s) Livro(s) de **REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS n.º 2-AN, fl. 141**, cujo o último registro/averbação é o de n.º de ordem **04**. **CERTIFICO** ainda que atualmente **nenhum ônus real grava** a propriedade imóvel objeto desta, e também **nenhum registro de citação de ações reais e/ou pessoais reipersecutórias** se reporta ao mesmo no período de 20 anos até a presente data. **VÁLIDA POR 30 (TRINTA) DIAS (artigo 1º, inciso IV do Decreto 93.240/86).**

Custas da Certidão:

20.4.6.\* Certidão de ônus reais / int. teor / vintenárias / de arquivo até 20 fls., s/ contar pág. de rosto: 93,59 x 1 = 93,59.

Emolumentos: R\$ 93,59 | Fetj: R\$ 18,71 | Fundperj: R\$ 4,67 | Funperj: R\$ 4,67 | Funarpen: R\$ 3,74 | Pmcmv: R\$ 1,87.

Impressão: R\$ 4,77 | Selo: R\$ 2,48 | Total: R\$ 134,50.



Poder Judiciário - TJERJ

Corregedoria Geral da Justiça

Selo de Fiscalização Eletrônico

**EDUO 98616 VWV**

Consulte a validade do selo em:

[www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/](http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/)

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5ZJCD-AXELP-7HJ3Y-XNBNK3>



Valide aqui  
a certidão.

## Cachoeiras de Macacu 02 of de Justica

Serviço do Registro de Imóveis

Flavia Mattos da Rocha

Responsável pelo Expediente

RUA MANOEL DELFIM SARMENTO, 15 - LJS 01 E 02 - CENTRO, Centro, Cachoeiras de Macacu / RJ

E-mail: cartoriocachoeiras@gmail.com

Telefone: (XX)2649-3313

### CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 6399 / CNM: 090415.2.0006399-82 / Recibo: 5846 / Data da Certidão: 04/10/2023.

090415.2.0006399-82

Matrícula

6399

Folha

141

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CACHOEIRAS DE MACACU/RJ - 2º OFÍCIO

LIVRO N.º2 - AN REGISTRO GERAL

**IMÓVEL:** FRAÇÃO IDEAL DE 7,6165/1.680,55 AVOS, identificada como UNIDADE 03, da ÁREA "R" resultante do REMEMBRAMENTO dos Lotes 09 (nove) e 10 (dez) da QUADRA 01 (um), Expansão Sede, PAPUCAIA, Segundo Distrito deste Município, zona urbana, sem benfeitorias, que a referida área, em sua totalidade, possui as seguintes características: Inicia-se a descrição deste perímetro no marco M-1 e segue em linha reta até o marco M-2, com uma distância de 36,54 m, limitando-se nesses pontos com a Rua Tupiana Nogueira de Melo; deste ponto deflete para a direita e segue em linha curva até o marco M-3, com uma distância de 6,00 m, limitando-se nesses pontos com as ruas Tupiana Nogueira de Melo e Naotaro Kawae; deste ponto deflete para direita e segue em linha reta até o marco M-4, com uma distância de 36,25 m, limitando-se nesses pontos com a Rua Naotaro Kawae; deste ponto, deflete para a direita e segue em linha reta até o marco M-5, com uma distância de 43,00 m, confrontando-se nesses pontos com Nelma Moura Fonseca; deste ponto deflete para a direita e segue em linha reta até o marco M-1, marco que teve início essa descrição, com uma distância de 40,00 m, confrontando-se nesses pontos com Oswaldo Motta Gonçalves Moreira Leite; fechando assim o perímetro, perfazendo uma superfície territorial com a área de 1.680,55 m<sup>2</sup>. **PROPRIETÁRIA:** ZANELA E FREITAS COMÉRCIO DE MATERIAL DE CONSTRUÇÃO LTDA, inscrita no CNPJ sob o n.º 10.400.247/0001-59, com sede na Rua Agenor Cândido de Almeida, s/nº, quadra 04, lote 04, Jardim Ribeira, Segundo Distrito deste Município. **FORMA DE AQUISIÇÃO:** Adquiriu dito imóvel, em sua totalidade, de Nelma Moura Fonseca, por força da escritura pública de compra e venda lavrada neste cartório no livro 129, fls 092/093, ato 054, em 12/08/2009. **REGISTRO ANTERIOR:** Livro 2-AH, fls 037, matrícula 5372. -----

R=01/6399. Data: 09/07/2012. O imóvel objeto da presente matrícula foi adquirido por **LUCIANO FRAGA**, brasileiro, professor, solteiro, portador da identidade n.º 09.656.7888, IFP/RJ, de 30/01/1991 e do CPF n.º 047.978.607-07, residente e domiciliado na Travessa Antonia Brandão, 56, Cachoeiras de Macacu/RJ, por força do Contrato por instrumento particular de compra e venda de terreno, mútuo para obras, e alienação fiduciária em garantia, carta de crédito com recursos do SBPE, no âmbito do sistema financeiro da habitação - SFH, n.º 1.4444.0053537-0, expedido pela Caixa Econômica Federal em 29/06/2012. **B - VALOR DA OPERAÇÃO, DESTINAÇÃO DOS RECURSOS OBJETO DO CONTRATO, VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO E DA CONSTRUÇÃO E FORMA DE PAGAMENTO:** B1 - VALOR DA OPERAÇÃO E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS: O valor destinado ao pagamento da compra e venda do terreno e da construção é de R\$ 196.000,00, composto mediante a integralização das parcelas a seguir: Recursos próprios, se houver: R\$ 56.000,00; Recursos da Conta Vinculada de FGTS, se houver: R\$ 0,00; Financiamento concedido pela CAIXA: R\$ 140.000,00; Valor da compra e venda do terreno, valor da construção e forma de pagamento: O valor da operação R\$ 156.000,00, composto pelo valor da compra e venda do terreno de R\$ 40.000,00, e o valor da construção de 116.000,00, será integralizado conforme as parcelas supramencionadas, e levantado em conformidade com o disposto na cláusula quarta do citado contrato; **B-2: VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO E DA CONSTRUÇÃO E FORMA DE PAGAMENTO:** O valor da compra e venda do terreno, e da construção do imóvel será pago em conformidade com o disposto no citado contrato; **C - VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO:** R\$ 156.000,00; **D - MÚTUO / RESGATE / PRESTAÇÕES / DATAS / DEMAIS VALORES / CONDIÇÕES:** D1 - Origem dos Recursos: SBPE; D2 - Norma Regulamentadora: HH.126-GEMPF-16/08/2011; D3 - Valor da Dívida/Financiamento: R\$ 140.000,00; D4 - Valor da Garantia Fiduciária: R\$ 156.000,00; D5 - Sistema de Amortização: SAC; D6 - Prazos em meses: de construção: 04; de carência: 0; de amortização: 420; D7 - Taxa de Juros (%) ao ano: nominal: 8,5101; efetiva: 8,85; D8 - Encargo Inicial na fase de amortização: prestação (a+j): R\$ 1.326,17; Prêmios seguros: R\$ 47,08; Taxa Administração: R\$ 25,00; Total: R\$ 1.398,25; D9 - Vencimento do primeiro encargo mensal: 29/07/2012; D10 - Reajuste dos encargos: de acordo com a cláusula nona do citado contrato; D11 - Forma de pagamento do encargo mensal na data da contratação: débito em conta corrente; **E - RENDA:** E1 - Composição de renda inicial para pagamento do encargo mensal: Devedor: Luciano Fraga; Comprovada: R\$ 5.000,49/Não comprovada: R\$ 0,00; E2 - Composição de renda para fins de indenização securitária: Devedor: Luciano Fraga; percentual: 100,00. Dito imóvel foi dado em

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5ZJCD-AXELP-7HJ3Y-XNBK3>

Documentos assinados digitalmente  
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui a certidão.

### Cachoeiras de Macacu 02 of de Justica

Serviço do Registro de Imóveis

Flavia Mattos da Rocha

Responsável pelo Expediente

RUA MANOEL DELFIM SARMENTO, 15 - LJS 01 E 02 - CENTRO, Cachoeiras de Macacu / RJ

E-mail: cartoriocachoeiras@gmail.com

Telefone: (XX)2649-3313

## CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 6399 / CNM: 090415.2.0006399-82 / Recibo: 5846 / Data da Certidão: 04/10/2023.

Matrícula

Folha

090415.2.0006399-82

verso

alienação fiduciária à Caixa Econômica Federal em garantia da dívida, conforme a Cláusula Décima Sexta do dito contrato. O dito contrato tem quarenta cláusulas, devidamente assinado pelas partes. O Imposto de Transmissão Inter-Vivos (ITBI) foi pago à Prefeitura Municipal desta cidade em data de 03/07/2012, conforme guia n.º 313/2012, tendo pago de tributo a quantia de R\$ 200,00, sobre a avaliação de R\$ 40.000,00. Cachoeiras de Macacu, 09 de julho de 2012.

O Oficial:

(R).1 ato  
RTE31300 NUT



Emolumentos: R\$ 676,13  
ITBI: R\$ 135,00  
FUNDO: R\$ 33,80  
FUNDO: R\$ 33,80  
Multa e Aceleração: R\$ 10,28  
Distribuição: R\$ 7,08  
Total: R\$ 896,28

AV=02/6399. Data: 06/12/2012. Fica averbada no imóvel objeto da presente matrícula, em nome do proprietário **LUCIANO FRAGA**, uma casa residencial com as seguintes características: 1º pavimento: uma sala, uma circulação, uma cozinha, um lavabo e uma área de serviço; 2º pavimento: dois quartos, um hall, um banheiro e uma sacada, com a área construída de 68,24 m², tudo nos termos da certidão passada pela Prefeitura Municipal desta cidade em 29/11/2012, que fica arquivada neste Cartório. Cadastrada na Prefeitura Municipal sob o n.º 02.01.001.0265.003.

Cachoeiras de Macacu, 06 de dezembro de 2012.

O Oficial:

(R).1 ato  
RTS05267 HGT



Emolumentos: R\$ 75,30  
Multa e Aceleração: R\$ 10,28  
FUNDO: R\$ 12,04  
FUNDO: R\$ 3,74  
FUNDO: R\$ 3,74  
Total: R\$ 108,13

AV. 03/6.399 - PROTOCOLO 21.694 - 19/09/2022 - Face certidão passada pelo Oficial do RTD da Comarca de Cachoeiras de Macacu/RJ, anexo ao Cartório do 2º Ofício, em 16.11.2022, assinado por Silmar da Silva Francisco Junior, matrícula nº 94/22822, Escrevente, e Edital Publicado Eletronicamente no site "Registrodemoveis.org.br", em 20.12.2022 e término em 04/01.2023, conforme determina o parágrafo 4º do Artigo 26, da Lei 9514/97, fica averbado o **NÃO COMPARECIMENTO** do devedor/fiduciante acima para purga da Mora.

**Selo de Fiscalização Eletrônico: EEHY 53111 GDC**

Cachoeiras de Macacu 31 de março de 2023.

O Oficial: Paulo Joaquim Teixeira - Substituto - matrícula 94/0545

Av.04/6399. Protocolo: 22365. Data: 04.10.2023. Nos termos do requerimento apresentado pela Caixa Econômica Federal, acima qualificada, através de seu representante legal, Milton Fontana, CPF.MF. nº 575.672.049-91, Gerente de Centralizadora CESAV - CN Suporte à Adimplência/FL, em 05.04.2023, proceço a presente averbação para constar que, realizado o procedimento disciplinado no § 7º do artigo 26, da Lei 9.514/97, em face do devedor(es) **LUCIANO FRAGA**, já qualificado, sem que houvesse purgação da mora, fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula em favor da credora/fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada. A credora/fiduciária deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal 9.514/97. Valor: R\$ 167.978,95. O ITBI foi pago pela guia nº 105/2023, no valor de R\$ 3.359,57, junto à CEF, em 23.03.2023, tendo como base de cálculo R\$ 167.978,95. Imóvel cadastrado na prefeitura municipal desta cidade sob o nº **02.01.001.0265.003**.

**Selo de Fiscalização Eletrônico: EDUO 98615 ERS**

Cachoeiras de Macacu, 04 de outubro de 2023.

O Oficial: Paulo J. Teixeira - Substituto - Matrícula 94/0545.

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5ZJCD-AXELP-7HJ3Y-XNBK3>

Documento assinado digitalmente  
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado