



Valide aqui este documento

2

CNM: 164830.2.0000655-40

CNM: 089789.2.0000655-70

14/05/2013

REGISTRO GERAL DE IMÓVEL

CARTÓRIO DE OFÍCIO ÚNICO DE RIO DAS OSTRAS.

DATA: 05/11/2004

FICHA: 001

Matrícula: 000655

IMÓVEL: Casa Residencial de nº: 02, situada à Rua Leme, nº: 152, e respectiva fração Ideal de ¼ do terreno onde a mesma se acha construída, terreno esse designado por Lote nº: 19 da Quadra "AY" do Loteamento "NOVORIO DAS OSTRAS", situado em Rio das Ostras/RJ, o qual assim se descreve e se caracteriza: 16,00m na frente para a Rua Leme; 16,00m nos fundos para o lote nº: 18 da quadra "AY-1"; 31,70m no lado direito na Rua Projetado ; e 31,60m no lado esquerdo para o lote nº: 18; com área de 506,70m². **PROPRIETARIO = PATRICIA TUPPER TORRES**, brasileira, solteira, advogada, residente em Rio das Ostras/RJ, portadora de Identidade de nº: 90.703, expedida pelo OAB/RJ e CIC/MF sob o nº: 024.104.547-98, e **ALEXANDRE VIEIRA DANTAS**, brasileiro, solteiro, rádio - operador, residente em Rio das Ostras/RJ, portador da Identidade nº: 04.401.104-7, expedida pelo Detran/RJ de CPF/MF nº: 012.558.067-37. **REGISTRO ANTERIOR = Livro 2-CA às fls 053 sob a Matrícula nº. 24.093.** Conforme se verifica na certidão expedida pelo Cartório do 2º Ofício de Casimiro de Abreu. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 05 de Novembro de 2004. A SUBST. *J. P. Torres*

R-01-655 = Nos termos da Escritura de Compra e venda, lavrada no Cartório do 2º Ofício de Notas de Casimiro de Abreu/RJ, as fls 155, do Lvº 350 sob o Ato 153 em 14.10.2004; o imóvel da presente matrícula foi adquirido por = **LUCIMAR MANGUEIRA SINISCALCHI**, brasileira, do lar, portadora da identidade nº: 04002565-2, expedida pelo IFP em 11.03.88 e do CPF/MF 081.040.757-48, casada pelo regime da comunhão parcial de bens com **ANTÔNIO CARLOS SINISCALCHI**, residente à Rua Costa Lobo nº: 460/401, Benfica/RJ, por compra feita a = **PATRICIA TUPPER TORRE e ALEXANDRE VIEIRA DANTAS**, acima qualificados, pelo preço de R\$.20.000,00 (vinte mil reais). O ITBI foi pago através da guia de nº: 002502 no valor de R\$ 856,32. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 05 de Novembro de 2004. A SUBST. *J. P. Torres*

(R).1 ato
RGE89086 MQC

AV-02-655 = NUMERAÇÃO = Nos termos do requerimento datado em 04/07/2013, acompanhado de documentos comprobatórios, procede-se a esta averbação para constar a **numeração correta** do imóvel, objeto da presente matrícula, a saber: **CASA 02, situada à Rua Leme, nº 164.** Prenotado no Livro: 1-G sob o nº 49931 em 04/07/213. Eu, *Vanessa* (Vanessa Guimarães Monteiro) digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 10 de Julho de 2013. Eu subscrevo:

(R).1 ato
RDX34606 CLA

AV-03-655 = AVERBAÇÃO = Nos termos do requerimento datado em 04/07/2013, acompanhado de documentos comprobatórios, procede-se a esta averbação para constar a **descrição correta da quadra do imóvel**, objeto da presente matrícula, a saber: **QUADRA AY1.** Certifico que as devidas custas pelo presente ato e AV-02, estão definidas na Portaria nº 21/2013 da CGJ do Estado do Rio de Janeiro a saber: Emolumentos: R\$ 87,02; Lei 6370 R\$: 1,73; Lei nº 3217/99: R\$ 17,40; FUNDPERJ: R\$ 4,35; FUNPERJ: R\$ 4,35; FUNARPEN R\$: 3,48; Mútua: R\$ 10,65; Acoterj: R\$ 0,21. Prenotado no Livro: 1-G sob o nº 49931 em 04/07/213.

(R).1 ato
RDX34607 IAJ

Continua no Verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KWEQN-NEUCV-6GA7Z-9HNVH>

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

CNM: 164830.2.0000655-40

CNM: 089789.2.0000655-70

Eu, Wanessa Guimarães Monteiro digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 10 de Julho de 2013. Eu subscrevo:

R-04-655 = Nos termos do Contrato nº **1.4444.0359297.9**, por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Residencial Quitado, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Carta de Crédito com Recursos do SBPE no Âmbito Do Sistema Financeiro Da Habitação/SFH, datado de 24/07/2013; o imóvel da presente matrícula foi adquirido por **EDSON AUGUSTO CASTRO**, brasileiro, solteiro, nascido em 24/04/1985, supervisor, portador da carteira de identidade CNH nº 04218892019, expedida pelo DETRAN/RJ em 18/10/2012 e do CPF nº 112.052.077.08, residente e domiciliada na Avenida Amazonas, Lt01, Qd13, casa 02, Novorio das Ostras, nesta cidade, tendo como vendedores **LUCIMAR MANGUEIRA SINISCALCHI e seu esposo ANTÔNIO CARLOS SINISCALCHI** acima qualificados, pelo preço de **R\$ 250.000,00** (duzentos e cinquenta mil reais), a ser pago do seguinte modo: **R\$ 25.000,00** por Recursos Próprios, e **R\$ 225.000,00** (duzentos e vinte e cinco mil reais) pelo financiamento concedido pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede no setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, em Brasília/DF, inscrita no CNPJ nº00.360.305/0001-04. **O ITBI foi pago através da Guia nº 00052148, no valor de R\$ 6.378,17 em 01/08/2013.** Prenotado no Livro:1-I sob nº50954, em 07/08/2013. BIB sob o nº 0235413080825828 e 0235413080846868, emitidos em 08/08/2013. Eu, Juliana Ramires Boechat (Juliana Ramires Boechat) digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 12 de Agosto de 2013. Eu Subscrevo:

(R).1 ato
RUX56623 INT

R-05-655 = Nos termos do Contrato nº **1.4444.0359297.9**, por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Residencial Quitado, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Carta de Crédito com Recursos do SBPE no Âmbito Do Sistema Financeiro Da Habitação/SFH, datado de 24/07/2013; **EDSON AUGUSTO CASTRO**, acima qualificada, **DEU** o imóvel objeto da presente matrícula em **ALIEÇÃO FIDUCIÁRIA a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF**, com sede no setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, em Brasília/DF, inscrita no CNPJ nº00.360.305/0001-04, pelo financiamento de **R\$ 225.000,00**, valor esse a ser pago em **420** encargos mensais e sucessivos, com prestações no valor de **R\$ 2.131,35** acrescida de **R\$ 47,81** de Prêmios de Seguros; **R\$ 25,00** taxa de Administração, totalizando um valor de **R\$ 2.204,16**, com vencimento do primeiro encargo em **24/08/2013**, nas condições do contrato acima mencionado. Certifico que as custas devidas pelos R-04 e R-05 estão definidas na Portaria nº21/2013 da CGJ do Estado do Rio de Janeiro a saber: Emolumentos:R\$ 1.870,28, Lei nº3217/99: R\$ 241,12; FUNDPERJ: R\$60,28; FUNPERJ: R\$ 60,28; FUNARPEN: R\$ 48,22; Mútua: R\$ 10,65, Acoterj: R\$ 0,21, totalizando R\$ 2.326,73. Prenotado no Livro: 1-I sob nº 50954 em 07/08/2013. BIB nº 0235413080852563 emitido em 08/08/2013. Eu, Juliana Ramires Boechat (Juliana Ramires Boechat) digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 12 de Agosto de 2013. Eu Subscrevo:

(R).1 ato
RUX36622 INT

AV-06-655 = CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO = Procede-se esta averbação, para fazer constar que foi emitida Cédula de Crédito Imobiliário nº **1.4444.0359297.9** Serie: 0713, datada 24/07/2013, tendo como **Credor**: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL / CEF, acima qualificada, **Devedor**: **EDSON AUGUSTO CASTRO**, acima qualificado, e como **CUSTODIANTE**: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, acima qualificada. **GARANTIA**: Tipo: Real. Modalidade: Alienação Fiduciária. **IMÓVEL** (objeto da garantia): Objeto desta matrícula. **Condições Gerais**: Prazo inicial: **420 meses**; Prazo remanescente: **420 meses**;

Continua na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KWEQN-NEUCV-6GA7Z-9HNVH>



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

CNM: 164830.2.0000655-40

CNM: 089789.2.0000655-70

Matricula:655

FICHA: 2

Prazo de amortização: **420 meses**; Data do vencimento do primeiro encargo: **24/08/2013**; Valor total da dívida: **R\$ 225.000,00**; Valor da Garantia: **R\$ 264.000,00**; Valor total da parcela: **R\$ 2.204,16**; Valor dos seguros de Morte e Invalidez Permanente: **R\$ 27,22**; Valor dos Seguros de danos físicos ao imóvel: **R\$ 20,59**; Taxa de Juros: nominal **8.0000** Efetiva **8.3000**; Forma de reajuste: **Anual**; Taxa de juros moratórios: **0,033%** por dia de atraso; Taxa de juros remuneratórios: **8.0000**; Local de pagamento: **Rio de Janeiro/RJ**. Certifico que as custas devidas pelo AV-06 estão definidas na Portaria nº21/2013 da CGJ do Estado do Rio de Janeiro a saber: Emolumentos:R\$ 398,23, Lei nº3217/99: R\$ 79,64; FUNDPERJ: R\$ 19,91; FUNPERJ: R\$ 19,91; FUNARPEN: R\$ 15,92; Mútua: R\$ 10,65, Acoterj: R\$ 0,21, totalizando **R\$ 552,42**. Prenotado no Livro: 1-I sob nº50955 em 07/08/2013. Eu Juliana Ramires Boechat digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 12 de Agosto de 2013. Eu Subscribo:

(R) J ato
R0836624 0MG

Av-07-655 = INTIMAÇÃO = De acordo com instrumento particular de intimação emitida pela Caixa Econômica Federal através da GIREC, recuperação de créditos/RJ, datada em 14/10/2014, acompanhada de documentos comprobatórios, procede-se esta averbação para constar que foi **expedida, por esta Serventia, intimação referente ao contrato citado nos atos R-04 e R-05**. Certifico que as devidas custas pelo presente ato estão definidas na Portaria nº 95/2013 da CGJ do Estado do Rio de Janeiro, a saber: Emolumentos: R\$ 47,99; Lei nº 6370/12: R\$ 0,79; FETJ: R\$ 9,59; FUNDPERJ: R\$ 2,39; FUNPERJ: R\$ 2,39; FUNARPEN: R\$ 1,91; Mútua: R\$ 11,27; Acoterj: R\$ 0,22. Prenotado no Livro 1-N sob nº 60.427 em 29/10/2014. **Selo de fiscalização eletrônico EAKF 24293 BZG**. Eu Felipe Mendes Veríssimo Alé-Mat.94/11.820 digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 24 de novembro de 2014. Eu subscribo:

Av-08-655 = INTIMAÇÃO = De acordo com instrumento particular de intimação emitida pela Caixa Econômica Federal através da GIREC, manutenção e recuperação de aos/RJ, datada em 14/12/2016, acompanhada de documentos comprobatórios; procede-se esta averbação para constar que foi **expedida intimação por esta Serventia**, referente ao contrato nº **1.4444.0359297.9**, firmado em 24/07/2013, registrado nos atos **R-04 e R-05**, em face do devedor **EDSON AUGUSTO CASTRO**, acima qualificado. Certifico que as devidas custas pelo presente ato estão definidas na Portaria nº 2684/2016 da CGJ do Estado do Rio de Janeiro, a saber: Emolumentos: R\$ 60,23; Lei nº 6370/12: R\$ 1,00; FETJ: R\$ 12,04; FUNDPERJ: R\$ 3,01; FUNPERJ: R\$ 3,01; FUNARPEN: R\$ 2,40; Mútua: R\$ 14,16; Acoterj: R\$ 0,28. Totalizando R\$ 96,13. Prenotado no Livro 1-S sob nº 71454 em 06/01/2017. **Selo de fiscalização eletrônico EBST 02964 MVI**. Eu Thaís Guimarães Guerson digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 18 de Janeiro de 2017. Eu subscribo:

Av-09-655 = INTIMAÇÃO = De acordo com o Instrumento Particular de Intimação emitida pela Caixa Econômica Federal através da GIGAD, recuperação de Ativos/RJ, acompanhada de documentos comprobatórios, datada em 14/09/2017, procede-se esta averbação, para fazer constar que **foi expedida por esta Serventia, intimação referente ao contrato citado no ato R-05 desta matrícula, tendo como devedor EDSON AUGUSTO CASTRO**. Certifico que as devidas custas pelo presente ato estão definidas na Portaria nº 2684/2016 da CGJ do

Continua no Verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KWEQN-NEUCV-6GA7Z-9HNVH>





Valide aqui
este documento

CNM: 164830.2.0000655-40

Estado do Rio de Janeiro, a saber: Emolumentos: R\$189,11; Lei nº 6370/12: R\$ 3,63; FETJ: R\$ 37,82; FUNDPERJ: R\$ 9,45; FUNPERJ: R\$ 9,45; FUNARPEN: 3,56; Mútua: R\$ 14,16; Acoterj: R\$ 0,28. Totalizando R\$ 271,46. Prenotado no Livro 1-T sob nº 74.393 em 15/09/2017. **Selo de fiscalização eletrônico ECGO 06457 YDJ.** Eu, CF (Cristina Teixeira Gonçalves Fortes) digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 05 de Outubro de 2017. Eu subscrevo:

Serviço Notarial e Registral
do Ofício Único de Rio das Ostras
Andréia Ferreira da Silva Felcissimo
Substituta - Matr.: 94/7277

AV-10-655= INTIMAÇÃO = De acordo com o **OFICIO Nº 46088/2018- SIALF - GIGAD/RJ**, Instrumento Particular de Intimação emitida pela Caixa Econômica Federal através da GIGAD/RJ, Gestão de Adimplência/RJ, acompanhada de documentos comprobatórios, datada em 18/09/2018, procede-se esta averbação, para fazer constar que **foi expedida por esta Serventia, intimação referente ao contrato citado no ato R-05 desta matrícula, tendo como devedor EDSON AUGUSTO CASTRO**. Certifico que as devidas custas pelo presente ato estão definidas na Portaria nº 3210/2017 da CGJ do Estado do Rio de Janeiro, a saber: Emolumentos: R\$194,65; Lei nº 6370/12: R\$ 3,67; FETJ: R\$ 38,93; FUNDPERJ: R\$ 9,73; FUNPERJ: R\$ 9,73; FUNARPEN: R\$ 7,78; Mútua: R\$ 0,00; Acoterj: R\$ 0,00; ISS R\$ 9,73. Totalizando R\$ 274,22. Prenotado no Livro 1-V sob nº 79.231 em 02/10/2018. **Selo de fiscalização eletrônico ECK 93112 NZW.** Eu, CF (Alice Melo da Silva Gaspar) digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 30 de Outubro de 2018. Eu subscrevo:

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL
DO OFÍCIO ÚNICO DE RIO DAS OSTRAS
Andréia Ferreira da Silva Felcissimo
Substituta - Matr.: 94/7277

AV-11-655 = INTIMAÇÃO = Em atendimento ao requerimento de intimação por meio do Ofício de nº. 315993/202, emitido pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, em 10/10/2022; procede-se esta averbação para constar que **foi expedida intimação em face do devedor**, diligenciada através do Registro de Títulos e Documentos anexo a Serventia, referente ao **contrato nº. 1444403592979**, registrado sob o ato R-5, **restando seu resultado Positivo**, em cumprimento ao art. 12, do Provimento CGJ nº. 02/2017. Custas pelo ato definidas na Portaria nº. 1763/2021 da CGJ/RJ, no total de R\$ 340,74, discriminadas em recibo no ato praticado. Prenotado no Livro 1-AF sob o nº. 101037 em 24/10/2022. **Selo de fiscalização eletrônico EEJI 48926 ROS.** Eu, CF (Cristina T Gonçalves Fortes-Matr.94/17756) digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 10/01/2023. Eu, subscrevo:

Serviço Notarial e Registral
do Ofício Único de Rio das Ostras
Andréia Ferreira da Silva Felcissimo
Substituta - Matr.: 94/7277

AV-12-655 = INTIMAÇÃO = Em atendimento ao requerimento de intimação por meio do Ofício n. 419631/2023, emitido pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, em 10/10/2023; procede-se esta averbação para constar que **foram expedidas intimações em face dos devedores**, diligenciadas através do Registro de Títulos e Documentos anexo a Serventia, referente ao **contrato n. 1.4444.0359297-9**, registrado no ato R-5, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o presente imóvel, restando infrutífera(s), e publicado o edital para esta finalidade em 22/12/2023, considera-se constituída a mora, na forma do art. 26, § 4º, da Lei 9.514/97. Prenotado sob o n. 106860 em 17/10/2023. **Selo de fiscalização eletrônico EEBZ 31874 SPH.** Ato concluído por Enzo Levita Neves - Escrevente-Matr. 94/23394, em 19/01/2024.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KWEQN-NEUCV-6GA7Z-9HNVH>



Valide aqui
este documento

CNM: 164830.2.0000655-40

FICHA: 2

Matrícula:655

AV-13-655 = INTIMACAO - POSITIVA = Em atendimento ao requerimento de intimação por **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, através do **Ofício n. 617235/2025**, datado em 08/08/2025; procede-se esta averbação para constar que devedor(es) do **contrato n. 1.4444.0359297-9**, registrado no **ato R-5**, foi (ram) intimados para quitar as obrigações da alienação fiduciária, conforme certidão emitida pelo Registro de Títulos e Documentos (RTD) anexo a esta Serventia, com **resultado positivo**, na forma dos arts. 26 e 26-A, da Lei 9.514/97. Prenotado sob o n. 117618 em 12/08/2025. **Selo de fiscalização eletrônico EFAE 52513 KHD**. Ato concluído por Enzo Levita Neves - escrevente - Matr. 94/23394, em 30/10/2025.

AV-14-655 = CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE = Em atendimento ao requerimento por meio do **Ofício n. 617235/2025**, datado em 05/05/2026; procede-se esta averbação para constar que **consolidada a propriedade do imóvel da presente matrícula** em favor de **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, acima qualificada(o); por decurso do prazo de notificação sem que houvesse purga da mora e demais obrigações assumidas no contrato n. **1.4444.0359297-9**, do **ato R-5**, pelo(s) devedor(es) **EDSON AUGUSTO CASTRO**, acima qualificado(s), em cumprimento do art. 26, § 7º, da Lei 9.514/97. Valor da garantia atualizada de R\$ 294.926,20 (duzentos e noventa e quatro mil e novecentos e vinte e seis reais e vinte centavos). **ITBI pago através da guia n. 88805, no valor de R\$ 9.666,21 em 16/04/2026**. Prenotado sob o n. 121917 em 06/05/2026. **Selo de fiscalização eletrônico EFCU 53757 UHD**. Ato concluído por Enzo Levita Neves - escrevente - Matr. 94/23394, em 18/05/2026.

AV-15-655 = CANCELAMENTO DE CCIMOB. = Em atendimento ao requerimento por meio de **Ofício n. 617235/2025**, datado em 05/05/2026; procede-se esta averbação para constar que a credora **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, acima qualificada, **autoriza o cancelamento da Cédula de Crédito Imobiliário**, averbada no ato AV-6, por não ter sido objeto de circulação. Prenotado sob o n. 121917 em 06/05/2026. **Selo de fiscalização eletrônico EFCU 53758 TSS**. Ato concluído por Enzo Levita Neves - escrevente - Matr. 94/23394, em 18/05/2026.

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, do RI anexo a esta Serventia, instalada em 01/07/2024, quando assumiu acervo do extinto Ofício Único de Rio das Ostras, sendo extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei n. 6.015/73, e dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os eventuais detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. **Rio das Ostras, 18/05/2026.**

Assinada digitalmente por Enzo Levita Neves - Matr.94/23394 - Escrevente

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma registradores.onr.org.br, em Certidão Digital, sem intermediários e sem custos adicionais.

Protocolo Nº: **121917** - Data da solicitação: 06/05/26
Pedido eletrônico (ONR):

Emolumentos..:	R\$	124,08
Fund. Grat.....:	R\$	2,48
FETJ.....:	R\$	24,81
Fundperj.....:	R\$	10,54
Funperj.....:	R\$	10,54
Funarpen.....:	R\$	7,44
Funpgalerj.....:	R\$	1,24
Funpgt.....:	R\$	1,24
Fundac.....:	R\$	1,24
Selo.....:	R\$	3,27
ISSQN.....:	R\$	6,32
Total.....:	R\$	193,20

Poder Judiciário- TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFCU 53759 XUY



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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KWEQN-NEUCV-6GA7Z-9HNVH>