



Valide aqui  
este documento

## Registro Geral

MATRÍCULA

4046

FICHA

1



CNM: 089763.2.0004046-95

ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
CARTÓRIO DE GUAPIMIRIM  
OFÍCIO ÚNICO

IMÓVEL: Lote de terreno nº 10, da quadra "A", Terras do lugar BANANAL, imóvel que denominou-se "SANTANA DO BANANAL", zona urbana de Guapimirim, medindo 12,00m de frente para a Estrada do Segredo; igual largura na linha dos fundos, na divisa com o lote nº 38; 28,00m de extensão por ambos os lados, confrontando pelo lado direito com o lote nº 09, e pelo lado esquerdo com o lote nº 11, com a área de 336,00m<sup>2</sup>, constando uma construção de três quartos, 1 suíte, cozinha, banheiro, um quarto e banheiro externo, uma área de serviço, garagem, com todas as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, com área construída de 132,00m<sup>2</sup>, com logradouro a Rua Francisco Fagundes, nº 77, Bananal, Guapimirim; inscrita na Prefeitura desta Cidade sob o nº 104041. PROPRIETÁRIO (S): MARIO LUIZ HOMMA, brasileiro, nascido em 10/07/1957, químico, portador da Carteira de Identidade nº 8556947, expedida pelo SSP/SP, em 11/04/2006, inscrito no CPF sob o nº 802.280.388-04, casado pelo regime da comunhão de bens, com a senhora Lygia Martha Gomes Cardim Homma, brasileira, nascida em 06/05/1952, do lar, portadora da Carteira de Identidade nº 4599120-0, expedida pelo SSP/SP, em 23/03/1992, inscrita no CPF sob o nº 064.441.248-83, residentes e domiciliados na Rua Francisco Fagundes, nº 77, Bananal, Guapimirim/RJ. REGISTRO ANTERIOR: R-6 e AV-9 da Matrícula 1.568, de 18/07/1994, conforme Certidão do RGI do Cartório do 2º Ofício de Magé. GUAPIMIRIM, 22 de Abril de 2010. O Oficial *[assinatura]*

R-1-4046-COMPRA E VENDA - Nos termos do Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Unidade Isolada e Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária - Carta de Crédito Individual - FGTS - com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS dos Devedores Fiduciários, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21/08/1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29/06/1966, celebrado em 15 Abril de 2010. ADQUIRENTES - **MARCELO DE SALES SANTOS**, brasileiro, nascido em 20/12/1978, administrador, portador da Carteira de Identidade nº 109128116, expedida pelo SSP/RJ, em 17/01/2007, inscrito no CPF sob o nº 080.047.327-20, e sua esposa **MARIA ANGELICA MUNIZ GOMES**, brasileira, nascida em 07/08/1982, do lar, portadora da Carteira de Identidade nº 009263120-9, expedida pelo SSP/RJ, em 27/06/2001, inscrita no CPF sob o nº 093.175.167-50, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da

Continua no Verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7GWQ9-2WW5P-W4TXA-CWZBP>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui  
este documento

## Registro Geral

MATRÍCULA

4046

FICHA

lv



CNM:089763.2.0004046-95

ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
CARTÓRIO DE GUAPIMIRIM  
OFÍCIO ÚNICO

Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Geneci Martins Braga, nº 129, casa 04, Parada Modelo, Guapimirim/RJ. TRANSMITENTES - MARIO LUIZ HOMMA e sua mulher LYGIA MARTHA GOMES CARDIM HOMMA, já acima qualificados. PREÇO - R\$ 95.000,00 (Noventa e cinco mil reais). ITBI - Guia de Controle nº 00178/2010, no valor de R\$ 1.644,04, extraído do processo nº 3458/2010, pago sobre avaliação fiscal R\$ 82.000,00, à Prefeitura desta Cidade. EMOLUMENTOS: R\$ 311,55; LEI 3217/99: ISENTO; FUNDPERJ/FUNPERJ: ISENTO; MUTUA: ISENTO; ACOTERJ: ISENTO. O referido é verdade e dou fé. GUAPIMIRIM, 22 de Abril de 2010. O Oficial 

(R).1 ato  
ROV64391 GLM

R-2-4046-ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Nos termos do Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Unidade Isolada e Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária - Carta de Crédito Individual - FGTS - com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS dos Devedores Fiduciantes, com caráter de escritura pública, registrada sob o nº R-1 da presente matrícula, Contrato nº 855550094488. CREDORA - **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, Instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto - Lei nº 759, de 12/08/1969, alterado pelo Decreto - Lei nº 1259 de 19/02/1973, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, representada por seu procurador Ricardo de Castro Maia Filho, brasileiro, economista, portador da Carteira de Identidade nº 08623064-6, expedida pelo SSP/RJ, em 17/02/2003, inscrito no CPF sob o nº 027.031.277-31, conforme procuração lavrada as fls. 080, do livro 2720, em 20/04/2009, no 2º Ofício de Notas de Brasília, e substabelecimento lavrado as fls. 47-51, do livro 553, em 09/09/2009, no Cartório do 12º Ofício de Niterói/RJ. DEVEDORES - MARCELO DE SALES SANTOS e sua esposa MARIA ANGELICA MUNIZ GOMES, já acima qualificados. VALOR DA OPERAÇÃO: R\$ 95.000,00 (Noventa e cinco mil reais), sendo R\$ 4.251,23 (quatro mil, duzentos e cinquenta e um reais e vinte três centavos), referente aos recursos próprios, R\$ 8.748,77 (Oito mil, setecentos e quarenta e oito reais e setenta e sete centavos), referente aos recursos da conta vinculada do FGTS do Comprador; e R\$ 82.000,00 (Oitenta e dois mil reais), referente ao financiamento concedido pela CREDORA; ORIGEM DOS RECURSOS: FGTS; NORMA REGULAMENTADORA: HH.127.39 - 15/03/2010 - SUHAB/GECRI; VALOR DA DÍVIDA: R\$ 82.000,00 (Oitenta e dois mil reais); VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$ 98.000,00 (Noventa e oito mil reais); SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SAC - Sistema de Amortização Constante Novo; PRAZOS

Continua na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7GWQ9-2WW5P-W4TXA-CWZBP>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital





Valide aqui  
este documento

## Registro Geral

MATRÍCULA

4046

FICHA

2



CNM: 089763.2.0004046-95

ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
CARTÓRIO DE GUAPIMIRIM  
OFÍCIO ÚNICO

EM MESES: de amortização: 300; de renegociação: 0; TAXA DE JUROS (%): Anual (Nominal) 5,5000; Anual (Efetiva) 5,6409; ENGARGO INICIAL: Prestações (a+j): R\$ 649,16; Prêmios de Seguros: R\$ 23,00; Taxa de Administração: R\$ 0,00; Total: R\$ 672,76; VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 15/05/2010; REAJUSTE DOS ENCARGOS: Nos 02 (dois) primeiros anos de vigência do prazo de amortização deste contrato, os valores da prestação de amortização, serão recalculados a cada período de 12 (doze) meses, no dia correspondente ao da assinatura do contrato. A partir do terceiro ano de vigência do prazo de amortização, o valor da prestação de amortização, poderá ser recalculado trimestralmente, no dia correspondente ao do aniversário do contrato, caso venha a ocorrer o desequilíbrio econômico-financeiro do mesmo. GARANTIA DA DÍVIDA: O imóvel objeto da presente matrícula. Fica fazendo parte do presente registro, as demais cláusulas e condições constantes do Título. Os devedores declaram sob penas da Lei tratar-se da 1ª aquisição imobiliária financiada pelo Sistema Financeiro de Habitação e que não possuindo outro imóvel residencial na localidade do imóvel objeto deste financiamento, gozam do benefício da redução de custas e emolumentos conforme previsto nas Leis 6.015/74 e 6.941/81. EMOLUMENTOS: R\$ 271,53; LEI 3217/99: ISENTO; FUNDPERJ/FUNPERJ: ISENTO; MUTUA: ISENTO; ACOTERJ: ISENTO; DISTRIBUIÇÃO: R\$ 4,69. O referido é verdade e dou fé. GUAPIMIRIM, 22 de Abril de 2010. O Oficial.

(R).1 ato  
ROV64392 KPA

AV-3-4046-PRENOTAÇÃO: 12693 em 18/01/2018 - CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Proceda-se esta averbação nos termos do requerimento de 16 de Janeiro de 2019, feito ao titular deste Cartório, pelo proprietário MARCELO DE SALES SANTOS, brasileiro, casado, administrador, portador da Carteira de Habilitação nº 00236051240, expedida pelo DETRAN/RJ em 13/01/2017, inscrito no CPF sob o nº 080.047.327-20, residente e domiciliado na Rua Francisco Fagundes Cardoso, nº 77, Bananal, Guapimirim/RJ, para constar **o Cancelamento da Alienação Fiduciária** devidamente registrada no R-2 da referida matrícula, conforme Autorização para Cancelamento da Propriedade Fiduciária Financiamento de Crédito Imobiliário, expedida pela Caixa Econômica Federal - CEF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, devidamente representada por seu Gerente de Atendimento Leandro da Silva Marinho - Matrícula 080190-6, conforme Procuração lavrada nas notas do Cartório do 2º Tabelião de Notas E Protesto de Brasília/DF, no livro 3217-P, as fls. 013/014, datada de 11/08/2013, Substabelecimento lavrado nas notas do Cartório do 2º Tabelião de

Continua no Verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7GWQ9-2WW5P-W4TXA-CWZBP>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui  
este documento

## Registro Geral

MATRÍCULA

4046

FICHA

2v



CNM: 089763.2.0004046-95

ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
CARTÓRIO DE GUAPIMIRIM  
OFÍCIO ÚNICO

Notas E Protesto de Brasília/DF, no livro 3235-P, as fls. 149/150, datada de 14/12/2016 e Substabelecimento lavrado nas notas do Cartório 8º Ofício de Niterói, no livro 148, fls 016, Ato 016, datada 13/01/2017, **visto ter o aludido devedor solvido a totalidade de seu débito.** EMOLUMENTOS R\$ 134,39; LEI 3217/99: R\$ 26,86; FUNDPERJ/FUNPERJ: R\$ 13,40; FUNARPEN: R\$ 5,35; LEI 6370/12: R\$ 2,46; ISS: R\$ 7,07. O referido é verdade e dou fé. GUAPIMIRIM, 28 de Janeiro de 2019. O Oficial. SELO ELETRÔNICO ECPM 78996 MWE *[Assinatura]*

AV-4-4046- **AVERBAÇÃO** - PROTOCOLO Nº 14703 - Procede-se a presente, nos termos do requerido, para constar que o imóvel objeto da matrícula está atualmente localizado no nº 77, da Rua Francisco Fagundes Cardoso, lote 10, quadra A, bairro Bananal, Guapimirim-RJ. O referido é verdade e dou fé. Eu, *[Assinatura]*, Escrevente mat. 94/22033 lavrei o presente ato. Guapimirim, 17 de Junho de 2021. **EDTK 13870 NRM** *[Assinatura]*

R-5-4046: **COMPRA E VENDA** - PROTOCOLO Nº 14771- Nos termos do Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH, assinado em 22 de Junho de 2021, Caixa Econômica Federal, contrato nº 1.4444.1550268-6, o imóvel objeto da matrícula foi adquirido por **ALVARO DE FREITAS QUINTANILHA**, brasileiro, solteiro, nascido em 13/08/1983, contador, portador da CI nº 118003/O-7 expedida pelo Conselho Regional de Contabilidade/RJ em 27/01/2014, inscrito no CPF sob o nº 104.200.897-30, residente e domiciliado na Rua Saturnino Rocha, 535, casa 03, Parada Modelo, Guapimirim-RJ, por compra feita a MARIA ANGELICA MUNIZ GOMES e seu esposo MARCELO DE SALES SANTOS, qualificados acima, pelo preço de R\$ 415.000,00 (quatrocentos e quinze mil reais), sendo composto mediante a integralização das parcelas abaixo: Valor do Financiamento concedido pela CEF: R\$ 330.000,00; Recursos próprios aplicados: R\$ 85.000,00; Valor dos recursos da conta vinculada do FGTS (operações no SFH): 0,00; Valor de venda e compra: 415.000,00; Valor total da dívida: R\$ 330.000,00, tendo pago o imposto de transmissão pela guia nº. 1928, no valor de R\$ 8.309,05. INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 104041. Foram realizadas consultas de indisponibilidades nº 02358.21.07.01.16.046; 02358.21.07.01.12.069 Provimentos nº 72/09 CGJ/RJ e Hash: d283.6236.7c20.aac1.9d18.e752.fa6d.2a0c.90b2.08a6;4d8d.8981.31bf.fce7.51cd.8321.d9c4.77fd.f86d.f9ad Prov. 39/2014 do CNJ/RJ. O referido é verdade e dou fé. Eu, *[Assinatura]*, Escrevente, mat. 94/8677, lavrei o presente ato. Guapimirim, 01 de Julho de 2021. **EDTK 14308 UAK** *[Assinatura]*

R-6-4046: **CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**: PROTOCOLO Nº 14771 - DEVEDOR FIDUCIANTE: **ALVARO DE FREITAS QUINTANILHA**, CPF: 104.200.897-30; CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF. Instituição financeira e a forma

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7GWQ9-2WW5P-W4TXA-CWZBP>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui  
este documento

CNM: 089763.2.0004046-95

## Registro Geral

MATRÍCULA  
4046

FICHA  
3



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
CARTÓRIO DE GUAPIMIRIM  
OFÍCIO ÚNICO

de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ/MF 00.360.305/0001-04. O imóvel objeto da matrícula foi constituído em propriedade fiduciária, na forma do art. 23 da Lei 9.514/97 e transferido a sua propriedade resolúvel a fiduciária, com o escopo de garantia do financiamento por este concedido ao devedor fiduciante, no valor de R\$ 330.000,00; Sistema de Amortização: SAC; Prazo Total (meses): 420; Amortização (meses): 420; Taxa de Juros % (a.a): Nominal/Efetiva - Taxa de Juros Balcão Nominal: 6.2574; Taxa de Juros Reduzida Nominal: Não se aplica; Taxa de Juros Balcão Efetiva: 6.4400; Taxa de Juros Reduzida Efetiva: Não se aplica; Encargo Mensal Inicial: Prestação (a+j): Taxa de Juros Balcão: R\$ 2.506,46; Taxa de Juros Reduzida: R\$ Não se aplica; Prêmios de Seguros: Taxa de Juros Balcão: R\$ 136,91; Taxa de Juros Reduzida: R\$ Não se aplica; Taxa de Administração - TA: Taxa de Juros Balcão: R\$ 25,00; Taxa de Juros Reduzida: R\$ 25,00; Total: Taxa de Juros Balcão: R\$ 2.668,40; Taxa de Juros Reduzida: Não se aplica; Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 22/07/2021; Reajuste dos Encargos: de acordo com item 4. Por força da Lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se o devedor fiduciante possuidor direto e a credora fiduciária possuidora indireta, sendo o valor da garantia Fiduciária R\$ 489.000,00, tudo nos termos do contrato a que se refere o registro acima. O referido é verdade e dou fê. Eu, *hmm*, Escrevente, mat.94/8677, lavrei o presente ato. Guapimirim, 01 de Julho de 2021. **EDTK 14309 YBS** *hmm*

AV-7-4046-**AVERBAÇÃO** - PROTOCOLO: 14807 - Procede-se a presente, nos termos da Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.4444.1550268-6, Série: 1220, 22 de Junho de 2021, para constar que a Credora Fiduciária formalizou a emissão da Cédula de Crédito Imobiliário, tendo como devedor: **ALVARO DE FREITAS QUINTANILHA**. O referido é verdade e dou fê. Eu, *hmm*, escrevente, mat. 94/22033, escrevi e dou fê. Guapimirim, 07 de Julho de 2021. **EDTK 14210 UIA** *hmm*

AV-8-4046 - **AVERBAÇÃO**: PROTOCOLO Nº 19559 (15/10/2024) - Procede-se a presente, com base no artigo 26 da Lei 9.514/97 e nos termos do instrumento particular de intimação pela Caixa Economica Federal, através da CESAV/BU, Ofício nº 522685/2024, datado de 25/09/2024, acompanhado de documentos comprobatórios, para constar que a referida **INTIMAÇÃO**, em face de **ALVARO DE FREITAS QUITANILHA**, CPF nº 104.200.897-30, relativa ao contrato nº 144441550268-6, firmado em 22/06/2021, citado nos R-5 e R-6, foi expedida por esta serventia, com o seguinte resultado: Positivo (Rua Francisco Fagundes Cardoso nr 77, Bananal - Guapimirim/RJ), Negativa (Avenida Marica 240 Bl 43, Ap 101 a nr S/N colubande- São Gonçalo), indicando que a pessoa não reside mais no local. O referido é verdade e dou fê. Eu, *hmm*, Escrevente, mat. 94/8677, lavrei o presente ato. Guapimirim, 10 de janeiro de 2024. **EEUW 30882 DUW** *hmm*

AV-9-4046 - **BAIXA DE ALIENAÇÃO FIDUCIARIA** - Protocolo nº 20380-(29/04/2025). Procede-se a presente, nos termos do requerido pela Credora para constar: a) que a Propriedade Fiduciária objeto do R-

Continua no Verso . . .

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7GWQ9-2WW5P-W4TXA-CWZBP>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui  
este documento

CNM: 089763.2.0004046-95

## Registro Geral

MATRÍCULA

FICHA

4046

3v



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
CARTÓRIO DE GUAPIMIRIM  
OFÍCIO ÚNICO

6 encontra-se devidamente quitada, autorizando a baixa e o cancelamento da mesma, ficando o imóvel livre do gravame; b) o cancelamento da Cédula de Crédito Imobiliário, representativa dos direitos creditórios, objeto da AV-7. O referido é verdade e dou fé. Eu, , Escrevente Substituto, mat. 94/13920, lavrei o presente ato. Guapimirim, 29 de abril de 2025. O Oficial. **EEVS 44380 URC** 

AV-10-4046- **AVERBAÇÃO DE CONSOLIDAÇÃO**: PROTOCOLO Nº 20381 - (29/04/2025) -  
Procede-se a presente, nos termos do requerimento de Consolidação de Propriedade Fiduciária de  
01/04/2025, para constar que, vencida e não paga a dívida a que se refere o R-6, garantida por alienação  
fiduciária, conforme se verifica da Certidão lavrada por este Ofício, a propriedade do imóvel objeto da  
matrícula consolidou-se em nome da Credora Fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, qualificada  
acima, nos termos do artigo 26, § 7º da Lei 9.514/97, limitada a consolidação pela restrição de levar a  
fiduciária à leilão, o referido imóvel, no prazo de trinta dias, nos termos do artigo 27, da mesma Lei, tendo  
pago o ITBI nº 4099, no valor de R\$ 8.309,50, em 28/02/2025. realizadas consultas de indisponibilidades nº  
02358.25.04.29.30.999, Provimentos nº 72/09 CGJ/RJ e Hash: 5cc2vawvwv Provimento 39/2014 do  
CNJ.Inscrição Municipal nº 104041. O referido é verdade e dou fé. Eu, , Escrevente, matrícula  
94/13920 lavrei o presente ato. Guapimirim, 29 de abril de 2025. **EEVS 44382 JBI** 

### CERTIDÃO

**CERTIFICO**, que esta cópia é reprodução fiel dos atos da matrícula nº **4046**, nos termos do artigo 19,  
§1º da Lei nº 6.015/73, dela constando a **situação jurídica e todos os eventuais ônus** que recaiam  
sobre o imóvel, bem como a eventual existência de **indisponibilidades** e/ou registros de citação de  
**ações reais ou pessoais reipersecutórias**, sobre os atuais proprietários ou detentores de direitos  
relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. O referido é verdade e dou fé. Eu, Cintia Mendes de  
Oliveira - Escrevente, Escrevente, Mat. 94/22121, conferi e digitei. **Protocolo Nº 20380**

Guapimirim, 29 de Abril de 2025

Cintia Mendes de Oliveira - Escrevente

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo Eletrônico de Fiscalização  
**EEVS 44381 UEF**



Consulte a validade do selo em:  
<https://www3.tjrj.js.br/sitepublico>

|           |        |
|-----------|--------|
| Emol.:    | 108,60 |
| Ressag:   | 2,17   |
| FETJ:     | 21,72  |
| Fundperj: | 5,43   |
| Funperj:  | 5,43   |
| Funarpen: | 6,51   |
| Mútua:    | 0,00   |
| Acoterj:  | 0,00   |
| ISS:      | 5,71   |
| Selo:     | 2,87   |
| Total:    | 158,44 |

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7GWQ9-2WW5P-W4TXA-CWZBP>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital