



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: 20146 / CNM: 090225.2.0020146-64 / Recibo: 57569 / Data da Certidão: 13/12/2024.

**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 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: 98,00 x 1 = 98,00.  
Emolumentos: R\$ 98,00 | Fetj: R\$ 19,60 | Fundperj: R\$ 4,90 | Funperj: R\$ 4,90 | Funarpen: R\$ 5,88 | Pmcmv: R\$ 1,96.  
Iss: R\$ 4,90 | Selo: R\$ 2,59 | Total: R\$ 142,73.



Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EEUW 95734 CQG**

Consulte a validade do selo em:  
[www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/](http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VGJKS-5P4JX-HBWT-8PX7G>



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: 20146 / CNM: 090225.2.0020146-64 / Recibo: 57569 / Data da Certidão: 13/12/2024.

**REGISTRO DE IMÓVEIS 090225.2.0020146-64**

REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2 - BY

Fls.030

MATRÍCULA N.º 20.146

DATA 18 de Maio de 2021

**IMÓVEL:** CASA 45, do empreendimento denominado "RESIDENCIAL ALTA VILLE II", situado na Alif Nasser s/nº, Vila Isabel, Três Rios/RJ, com Fração Ideal de 0,01747, com Área Privativa (Principal) 53,47 m², Área Privativa (Acessória) 26,73 m² (1 vaga de garagem e quintal); Área Privativa Total: 80,19 m²; Área Uso Comum 31,35 m², Área Real Total de 111,54 m² em terreno com área total medindo 6.962,22m² (seis mil, novecentos e sessenta e dois metros e vinte dois decímetros quadrados). **PROPRIETÁRIOS:** SCOPO EMPREENDIMENTOS LTDA, empresa inscrita no CNPJ nº 03.290.263/0001-70 com sede à Praça São Sebastião nº 330, Centro, nesta cidade, neste ato representada pelo seu presidente SAURO SOLA, brasileiro, casado, empresário, portador da CI nº 7.399.925-2/IFP-RJ de 26/09/1997, e inscrito no CPF nº 026.784.167/12, residente a Estrada União Indústria nº 9.253, casa 08, Itaipava RJ. **TÍTULO AQUISITIVO:** Escritura Pública de Compra, Venda e Quitação, lavrada nas Notas do 2º Ofício desta cidade, no Livro 202, Fls.050/052, Ato nº019 de 28/07/2010. **REGISTRO ANTERIOR:** Livro 2-BL, matrícula nº 17.173, fls.128, deste Cartório. O referido é verdade e dou fé. Três Rios, 18 de Maio de 2021. Eu, Bruna Moura Reis Gama, Substituta do Oficial de Registro, Mat. 94/10220, subscrevo, dou fé e assino.

**AVERBAÇÃO Nº 01 - 20.146 - ABERTURA DE MATRÍCULA** (Prenotação 38.162 de 22/04/2021): Nos termos do requerimento datado de 22/04/2021, devidamente assinado por Sauro Sola representante legal da Proprietária SCOPO EMPREENDIMENTOS LTDA, acima qualificada e do art. 661, § 1º da CNCJ/RJ, faço constar a averbação da Abertura da Presente Matrícula da unidade acima descrita em FASE DE CONSTRUÇÃO. Custas: Emolumentos=R\$122,68 (Tab.5.4 Ato 1; Tab.1 Ato 1; Tab.1 Ato 4); Pmcmv=R\$2,11; Funperj=R\$6,13; Fundperj=R\$6,13; Fetj=R\$24,53; Funarpen=R\$4,90; ISS=R\$6,13; Total=R\$172,70. Selo de Fiscalização Eletrônico EDTE 03197 KEE (consulte a validade do selo em: www3.tjrj.jus.br/sitepublico). Três Rios, 18 de Maio de 2021. Eu, Aline Passos de Azevedo, Auxiliar de Cartório, Mat. 94/22000, 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 02 - 20.146 - AFETACÃO** (Prenotação nº 37.183 de 01.04.2020): Nos termos do Requerimento acima mencionado AV-01, averbo que, a unidade objeto da presente matrícula está submetido ao REGIME DE AFETACÃO conforme o AV-11 da Matrícula 17.173 do Livro 2-BL. Custas: Emolumentos=R\$122,68 (Tab.5.4 Ato 1; Tab.1 Ato 1; Tab.1 Ato 4); Pmcmv=R\$2,11; Funperj=R\$6,13; Fundperj=R\$6,13; Fetj=R\$24,53; Funarpen=R\$4,90; ISS=R\$6,13; Total=R\$172,70. Selo de Fiscalização Eletrônico EDTE 03253 HOC (consulte a validade do selo em: www3.tjrj.jus.br/sitepublico). Três Rios, 18 de Maio de 2021. Eu, Aline Passos de Azevedo, Auxiliar de Cartório, Mat. 94/22000, 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.

**REGISTRO Nº 03 - 20.146 - COMPRA E VENDA** (Prenotação nº 38.631 de 03/09/2021): Nos termos do Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e outras Obrigações - Programa Minha Casa Verde e Amarela, Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es), sob o nº 8.7877.1032498-0, datado de 26/03/2021, registro que o imóvel objeto da presente matrícula foi **ADQUIRIDO** por **FABRICIO GALVÃO GUILHERMINO**, brasileiro, divorciado, assistente de manutenção, portador do RG nº 27952422-7 / DETRAN-RJ de 08/03/2018 e do CPF 159.033.527-90, residentes e domiciliados na Rua Antônio Balbino, s/nº Vila Isabel, em Três Rios, por compra feita de SCOPO EMPREENDIMENTOS LTDA (acima qualificado), pelo valor de **R\$145.000,00** (cento e quarenta e cinco mil reais), que será pago da seguinte forma: **Financiamento concedido pela CREDORA FIDUCIÁRIA - R\$114.400,00** (cento e quatorze mil e quatrocentos reais); **Recursos Próprios= R\$28.157,73** (vinte oito mil, cento e cinquenta e sete reais e setenta e três centavos). **Valor dos recursos da conta vinculada de FGTS: R\$696,27** (seiscentos e noventa e seis reais e vinte sete centavos); **Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R\$1.746,00** (hum mil, setecentos e quarenta e seis reais); Foram apresentados e ficam arquivados neste cartório: Guia de **ITBI** código nº **2280968900**, Guia de **Laudêmio** - Série D - Recibo nº **3966**, Consulta Negativa de Indisponibilidade nº **01793.21.09.09.49.241** e CNIB código HASH nº: **7833.7af6.cec2.71e7.378f.3f5f.a85d.ada7.5221.a9e4**. Custas: Emolumentos=R\$870,94 (Tab.5.1 Ato 1; Tab.1 Ato 1; Tab.1 Ato 4; Tab.1 Ato 5 X3); Pmcmv=R\$16,88; Total=R\$931,36. Selo de Fiscalização Eletrônico EDXM 90344 PUO(consulte a validade do selo em: www3.tjrj.jus.br/sitepublico). Três Rios, 27 de setembro de 2021. Eu, Aline Passos de Azevedo, Auxiliar de Cartório, Mat. 94/22000, digitei, rubriquei e encerrei o presente ato. Eu, Melise Damiane Santos Ferreira, Substituta do Oficial de Registro, Mat. 94/14273, subscrevo, dou fé e assino.

**REGISTRO Nº 04 - 20.146 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** (Prenotação nº 38.631 de 03/09/2021): Nos termos do Contrato mencionado no R-03 (acima), registro que o imóvel objeto da presente matrícula fica gravado com a cláusula de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, firmado pelos Devedor Fiduciante **FABRICIO GALVÃO GUILHERMINO** (acima qualificados) em favor da **CREDORA FIDUCIÁRIA - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEE**, Instituição Financeira inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes ¾, Brasília-DF, representada por **CASSIO RODRIGUES PEREIRA**, brasileira, economiária, casado, portador do RG nº 11209649-0-IFP/RJ e inscrita no CPF sob o nº 032.984.306-09. **Valor Total da Dívida: R\$114.400,00** (cento e quatorze mil e quatrocentos reais); **Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em leilão público: R\$ 143.000,00** (cento e quarenta e três mil reais); **Prazo total para Construção/ Legalização: 25/04/2023**;

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VGJKS-5P4JX-HBWT-8PX7G>



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





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: 20146 / CNM: 090225.2.0020146-64 / Recibo: 57569 / Data da Certidão: 13/12/2024.

REGISTRO DE IMÓVEIS 090225.2.0020146-64  
REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2 .....

**Amortização: 360 meses; Taxa de Juros(%)**: Nominal: 5,00%a.a e Efetiva: 5,1161%a.a; **Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 25/04/2021**; **Época de Recalculo dos Encargos**: de acordo com o item 6.3; **Forma de Pagamento: Débito em Conta Corrente**. O Fiduciante se compromete com as demais Cláusulas e parágrafos do Instrumento mencionado, do qual uma via fica arquivada neste cartório. Foram apresentados e ficam arquivados neste cartório: Consultas Negativas Indisponibilidades nº 01793.21.09.09.51.233 emitidas em 09/09/2021 e CNIB código HASH nº: 0301.f489.ccf9.b671.f429.d00e.c766.f832.0502.3060. **Custas**: Emolumentos=R\$870,94 (Tab.5.1 Ato 1; Tab.1 Ato 1; Tab.1 Ato 4; Tab.1 Ato 5 X3); Pmcmv=R\$16,88; **Total=R\$931,36**. **Selo de Fiscalização Eletrônico EDXM 90345 IDT**(consulte a validade do selo em: www3.tjrj.jus.br/sitepublico). Três Rios, 27 de setembro de 2021. Eu, Aline Passos de Azevedo, Auxiliar de Cartório, Mat. 94/22000, digitei, rubriquei e encerrei o presente ato. Eu, Bruna Moura Reis Gama, Substituta do Oficial de Registro, Mat. 94/12210, subscrevo, dou fé e assino: [assinatura] .....

**AVERBAÇÃO N.º 05 – 20.146 – REMISSÃO da Convenção** (Prenotação nº 39.687 de 14/07/2022): Nos termos do Instrumento Particular datado de 13/06/2022, averbo que a **CONVENÇÃO do CONDOMÍNIO** foi registrada em 05.08.2022 na Matrícula nº **1.144 do Livro 3-D, fls. 299** deste cartório, conforme dispõe o § 1º do art. 9º da Lei 4.591/64. **Ato sem cobrança** (Tabela 5.4, Ato 5-B). **Selo de Fiscalização Eletrônico EEFM 87131 NVY** (consulte a validade do selo em: www3.tjrj.jus.br/sitepublico). Três Rios, 05 de Agosto de 2022. Eu, Carla Ribeiro de Souza Quintiliano da Silva, Escrevente, Mat. 94/18692, 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: [assinatura] .....

**AVERBAÇÃO N.º 06 – 20.146 – HABITE-SE** (Prenotação 39.542 de 06/06/2022): Nos termos do requerimento datado de 06/06/2022, averbo que o **HABITE-SE nº 015/2022** está **averbado no AV-14 da Matrícula nº 17.173, Livro 2-BL, fls.128**, deste cartório. **Custas**: R\$122,61 (Tab.5.4 Ato 1; Tab.1 Ato 1; Tab.1 Ato 4); Pmcmv=R\$2,43; ISS=R\$6,13; Funperj=R\$6,13; Fundperj=R\$6,13; Fetj=R\$24,52; Funarpen=R\$5,41; **Total=R\$172,85**. **Selo de Fiscalização Eletrônico EEFM 87224 LNA** (consulte a validade do selo em: www3.tjrj.jus.br/sitepublico). Três Rios, 09 de Agosto de 2022. Eu, Carla Ribeiro de Souza Quintiliano da Silva, escrevente, Mat. 94/18692, 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: [assinatura] .....

**AVERBAÇÃO N.º 07 – 20.146 – INTIMAÇÃO** (Prenotação nº 41.953 de 29/05/2024): Nos termos do Ofício nº 485207/2024, de 29/05/2024 e expedido pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL (já qualificada), averbo que a CREDORA **CAIXA ECONOMICA FEDERAL** (acima qualificada), **procedeu com a INTIMAÇÃO, do Devedor Fiduciante** acima citado, para **satisfazer as prestações vencidas e não pagas, correspondentes ao contrato de Alienação Fiduciária devidamente registrado sob o R-04**, sob pena do disposto no § 7º, art. 26, da Lei 9.514/97. **Custas**: Emolumentos=R\$663,06 (Tab.5.4 Ato 1; Tab.1 Ato 1; Tab.1 Ato 4); Pmcmv=R\$13,26; ISS=R\$33,15; Funperj=R\$33,15; Fundperj=R\$33,15; Fetj=R\$132,61; Funarpen= R\$39,78; **Selo=R\$2,59**; **Total=R\$950,75**. **Selo de Fiscalização Eletrônico EETG 15951 XAG** (consulte a validade do selo em: www3.tjrj.jus.br/sitepublico). Três Rios, 12 de agosto de 2024. 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: [assinatura] .....

**AVERBAÇÃO N.º 08 – 20.146 – CANCELAMENTO** (Prenotação nº 42.713 de 03/12/2024): Nos termos do Requerimento de Consolidação e Cancelamento da CCI datado de 21/11/2024, expedido pela CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (já qualificada), averbo o **CANCELAMENTO da ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA constante no R-04**. **Custas**: Emolumentos=R\$663,06 (Tab.5.1 Ato 1; Tab.1 Ato 1; Tab.1 Ato4; Tab.1 Ato 5 X3); Pmcmv=R\$13,26; ISS=R\$33,15; Fundperj=R\$33,15; Funperj=R\$33,15; Fetj=R\$132,61; Funarpen=R\$39,78; **Selo=R\$2,59**. **Total=R\$950,75**. **Selo de Fiscalização Eletrônico EEUW 95581 LPV** (consulte a validade do selo em: www3.tjrj.jus.br/sitepublico). Três Rios, 09 de dezembro de 2024. Eu, Aline Tirapani Passos Padilha, Escrevente, Mat. 94/22735, 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: [assinatura] .....

**AVERBAÇÃO N.º 09 – 20.146 – CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** (Prenotação nº 42.713 de 03/12/2024): Nos termos do Requerimento de Consolidação e Cancelamento da CCI datado de 21/11/2024, averbo que sobre o imóvel objeto da presente matrícula foi **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE em favor da credora fiduciária CAIXA ECONOMICA FEDERAL** (já qualificada), **pela não purgação da mora pelo Mutuário FABRÍCIO GALVÃO GUILHERMINO** (já qualificado). Foi apresentado e fica arquivado: Certidão de Pagamento de ITBI nº 2024/00001400 (DAM nº 2386847800 transação nº 6835), Recibo Laudêmio Série D nº 4953. **Custas**: Emolumentos=R\$663,06 (Tab.5.1 Ato 1; Tab.1 Ato 1; Tab.1 Ato4; Tab.1 Ato 5 X3); Pmcmv=R\$13,26; ISS=R\$33,15; Fundperj=R\$33,15; Funperj=R\$33,15; Fetj=R\$132,61; Funarpen=R\$39,78; **Selo=R\$2,59**. **Total=R\$950,75**. **Selo de Fiscalização Eletrônico EEUW 95582 SWX** (consulte a validade do selo em: www3.tjrj.jus.br/sitepublico). Três Rios, 09 de dezembro de 2024. Eu, Aline Tirapani Passos Padilha, Escrevente, Mat. 94/22735, 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: [assinatura] .....

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VGJKS-5P4JX-HBWT-8PX7G



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

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

