



Valide aqui
este documento

CNM: 0906622.0013913-66

MATRÍCULA

-FICHA-

13913

1

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE JUSTIÇA

QUEIMADOS-RJ
REGISTRO CERAL

CNPJ - Nº 30.718.381/0001-00

IMÓVEL: Prédio nº 102, casa 07, com acesso pela Estrada Riachão com 57,52m2 de área total construída, composta de sala, cozinha, dois quartos, banheiro, circulação, área de prisma (PVI) e garagem, com 36,00m2 de área total de fração de terreno, 57,02m2 de uso de solo, 7,80m2 de área de servidão de acesso, 2,25m2 de área de prisma (PVI), 18,92m2 de área de garagem, 13,71m de área de uso de solo, com cota de fração ideal de terreno de 12,50/100, com HABITE-SE nº 0001/2024 edificado no lote de terreno de nº 27R da Estrada do Riachão que mede em sua totalidade 24,00m de frente, 31,00m no lado direito, confrontando com o lote nº 28, 31,00m no lado esquerdo, confrontando com o lote nº 25 e 24,00m de fundos, confrontando com os lotes nº 13 e 14, totalizando 760,00m2 de área de superfície, situado no Bairro Riachão em Queimados-RJ.
PROPRIETÁRIO: VIEIRA RIBEIRO CONSTRUTORA LTDA EPP, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 28.609.900/0001-50, com sede à rua Vinete e Três, nº 473, casa 08, lote 10R, quadra Q5J, Vila Pacaembu em Queimados-RJ. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula 13906, deste Cartório. Queimados, 10 de Abril de 2024. Glisele Rocha Fernandes, Substituta, Matrícula 94/17737 do CGJ/RJ, José Sérgio Antunes da Silva, Oficial do Registro, Matrícula 90/09.

AV-1-13913- AVERBAÇÃO (PROTOCOLO 14616): Procede-se à presente averbação, para constar que o imóvel objeto da matrícula acima é oriundo do cálculo de fração, averbado sob o AV-16 da Matrícula 13906 em 10/04/2024. O referido é verdade e dou fé. Queimados, 10 de abril de 2024. Glisele Rocha Fernandes, Substituta-Mat. 94/17737 do CGJ-RJ, José Sérgio Antunes da Silva, Oficial do Registro-Mat. 90/09 do CGJ-RJ.

SELO ELETRÔNICO: EELN 00581 VMG

AV.2/MATRÍCULA: 13913 AVERBAÇÃO EX OFFICIO. Nos termos do art. 213, I, "a" da Lei 6015/73, alterada pela Lei 10.931/04, procede-se a presente averbação para constar lote de terreno 27R da Estrada Riachão, **Quadra 06** e não como construiu anteriormente. O referido é verdade e dou fé. Queimados, 30 de abril de 2024. Glisele Rocha Fernandes, Substituta, Matrícula 94/17737 do CGJ/RJ, José Sérgio Antunes da Silva, Oficial do Registro, Matrícula 90/09.

R.3/MATRÍCULA: 13913 PROTOCOLO: 14988 COMPRA E VENDA. Nos termos do contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH-Sistema Financeiro da Habitação Carta de Crédito Individual-CCFGTS-Programa Minha Casa, Minha Vida, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 § 5º, da Lei nº 4.380/64, datado de 24 de Junho de 2024, nº 8.4444.3460440-3, o imóvel constante da matrícula foi **adquirido** por **SABRINA CRISTINA CUSTODIO DA CONCEIÇÃO**, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 11/02/2003, fiscal, filha de Andréa dos Santos Custodio e Paulo Cesar da Conceição, e-mail: sabrinacristina74@gmail.com, portador(a) de Carteira de Identidade nº 29.927.578-4, expedida por Detran/RJ em 26/07/2021 e

Continua no verso...



Valide aqui
este documento

CNM: 090662.2.0013913-66

CPF 204.509.647-52, solteiro(a), residente e domiciliado(a) em It. das Plabas 420, 14 202, Plabas, em Queimados-RJ, por compra feita a **VIEIRA RIBEIRO CONSTRUTORA LTDA.**, inscrita no CNPJ 11.609.900/0001-50, situada na rua Vinte e Três 473, casa 08, lote 108, quadra Q5J, Vila Pacaembu-RJ, e-mail: vieiraribeiroemprendimentos@gmail.com, com seus atos constitutivos arquivados na JUCERJA, registrada sob NIRE nº 33.2.1041178-1 da sua 1ª alteração contratual representada na conformidade da cláusula 7ª de seu Contrato Social registrado em JUCERJA sob nº 33.2.1041178-1, em sessão de 16/07/2021, por Carlos Vieira Ribeiro Junior, nacionalidade brasileira, nascido em 16/06/1965, empresário, endereço eletrônico: eletronico: vieiraribeiroemprendimentos@gmail.com, portador(a) de CNH nº 00116460339, expedida por DETRAN/RJ em 25/04/2017 e do CPF 004.748.877-82, casado(a) no regime de Comunhão Parcial de Bens, residente e domiciliado(a) em Rua Ana Moreira 39, ap.401, Centro, Nova Iguaçu-RJ, pelo preço de R\$ 170.000,00, sendo utilizado o valor de R\$ 13.488,33 através de recursos próprios; R\$ 27.082,00 através de desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União; R\$ 0,00 através de cessão de direitos creditórios do FGTS futuro e R\$ 129.429,67 através de recursos do financiamento concedido pela **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, instituição financeira, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, inscrita no CNPJ 00.160.305/0001-04, representada por **Jocelyn Garcia da Silva**, nacionalidade brasileira, solteira, nascido(a) em 25/12/1975, economizária, portador(a) da carteira de identidade 09985394-7, expedida por SSCIV/RJ em 21/10/2010 e do CPF 045.542.547-71, conforme substahelecimento lavrado às folhas 087/089, Ato nº 49, do Livro 5055 em 08/05/2024 do 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro-RJ, com todas as cláusulas e condições do título, do qual uma via fica arquivada. Foram apresentadas e arquivados, os documentos pertinentes à consecução desse registro. O ITBI foi recolhido à PMQ pela guia nº 45376960 em 02/07/2024 no valor de R\$ 2.591,43, conforme certidão de quitação de ITBI processo nº 3708/2024-E datada de 05/07/2024, estando este imóvel inscrito na PMQ sob o nº 0108360. Fica arquivado neste serviço a consulta procedida junto a C.G.J número 02321.24.07.09.01.628 em 09/07/2024, referente a indisponibilidade dos bens e a consulta negativa de indisponibilidade de bens com código HASH f42a.16ef.b0dd.a259.925a.641c.5e70.c600.970c. eaf8 feita em 09/07/2024 ao Banco de Dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, todas em nome do vendedor. - O referido é verdade e dou fé. Queimados, 07 de Agosto de 2024. Maria Regina da Conceição Mala Ferreira, Substituta-Mat.94/5592 do CGJ-RJ, José Sergio Avelares da Silva, Oficial do Registro-Mat.90/89 do CGJ-RJ.

SELO ELETRONICO: ESE 74166 PAV

R.4/MATRICULA: 13913 PROTOCOLO Nº 14988 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Nos termos do instrumento particular indicado no R.3, o imóvel constante da matrícula, foi constituído em propriedade fiduciária, na forma do artigo 22 e seguinte da Lei 9.514/97, e transferido sua propriedade resolvel ao fiduciário **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, já qualificada no R-3, com escopo de garantia do financiamento por ela concedido a devedora **SABRINA CRISTINA CUSTODIO DA CONCEIÇÃO**, já qualificada no R.3, pelo valor de R\$ 129.429,67; Valor de **Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e/ou ITBI):** Não se aplica; Valor total da dívida **(Financiamento)** R\$ 129.429,67. Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 226.000,00. Prazo Total(meses): 420; Amortização (meses): 420; Taxa de Juros Sem desconto Nominal%(a.a) 8,1600 - Efetivas%(a.a) 8,4722 - Nominal e

Continua na próxima ficha...



Valide aqui
este documento

CNM: 090662.2.0013913-66

MATRÍCULA

-FICHA-

13913

2

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE JUSTIÇA

QUEIMADOS-RJ

REGISTRO GERAL

CNPJ - Nº 30.718.381/0001-00

Efetiva%(a.m) 0,6800 - Com desconto: Nominal%(a.a) 5,0000 - Efetiva%(a.a) 5,1161 - Nominal e Efetiva%(a.m) 0,4167 - Com redutor de 0,5%: Nominal%(a.a) Não se aplica - Efetiva%(a.a) Não se aplica - Nominal e Efetiva%(a.m) Não se aplica - Taxa Contratada: Nominal%(a.a) 5,0000 - Efetiva%(a.a) 5,1161 - Nominal e Efetiva%(a.m) 0,4167 - Encargo Mensal inicial (Parcela)/Taxa Contratada: Prestação(a+): R\$ 653,21 - Prêmios de Seguros MIP e DFI: R\$ 27,12 - Tarifa de Administração de Contrato Mensal-TA R\$ 0,00 - Total R\$ 680,33 - Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 24/07/2024 - Reajuste dos encargos: De acordo com o item 4. Por força da lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se o devedor fiduciante possuidor direto, e o credor fiduciário possuidor indireto. Para efeitos do artigo 24, inciso VI, da citada lei 9.514/97 foi indicado o valor de R\$ 226.000,00. - O referido é verdade e dou fé. Queimados, 07 de Agosto de 2024. Maria Regina da Conceição Maia Ferreira, Substituta-Mat.94/5592 do CGJ-RJ. José Sergio Antunes da Silva, Oficial do Registro-Mat.90/09 do CGJ-RJ. SELO ELETRÔNICO: ESSE 74189 8FG

AV.5/MATRÍCULA: 13913 - PROTOCOLO: 15688 - PURGA DE MORA. Nos

termos do requerimento datado de 05/02/2025 apresentado pela Caixa Econômica Federal - CEF, com ofício de nº 563881/2025, do Registro Imobiliário referente ao instrumento particular de compra e venda, mútuo com obrigações e Alienação fiduciária nº 844443460440-3 firmado em 24/06/2024, garantida por alienação fiduciária o imóvel situado na Est. do Riachão, NR 102, LT 27 R QD 06 CS 07 Queimados/RJ, objeto da presente matrícula, no qual foi solicitado a expedição de intimação para fins de cumprimento de obrigações contratuais vencidas e não pagas, posicionados em 05/02/2025, correspondente ao valor de R\$ 3.605,57, ficando a mutuária SABRINA CRISTINA CUSTODIO DA CONCEIÇÃO, cliente que deveria comparecer ao registro imobiliário no prazo improrrogável de 15 dias da intimação e que o não cumprimento da referida obrigação no prazo estipulado acarretaria a consolidação da propriedade do imóvel em favor da credora fiduciária, Caixa Econômica Federal - CEF, nos termos do art. 26 § 7 da Lei. 9.514/97. Foi encaminhada ao Registro de Títulos e Documentos deste município a solicitação de intimação em 07/02/2025, realizada a diligência em 13/02/2025 e sendo ausentes, com nº de protocolo 17277, tendo transcorrido in albis, o prazo para purgação de mora. O referido é verdade e dou fé. Queimados, 07 de abril de 2025. Suelien dos Santos Lira Araújo, Escrevente Mat. 94/23251 da CGJ/RJ e José Sergio Antunes da Silva, oficial do Registro, Mat. 90/09 da CGJ/RJ. SELO ELETRÔNICO: ESUB 29427 URL

AV.6/MATRÍCULA: 13913 - PROTOCOLO: 16028 CONSOLIDAÇÃO DE

PROPRIEDADE. Nos termos do ofício de nº 563881/2025, emitido pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília-DF, assinado por seu representante legal MILTON FONTANA, brasileiro, casado, economista, portador da

Continua no verso...



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ARGWJ-6JTTH-MF2EC-F3QHC>

CNM: 090662.2.0013913-66

arteira de identidade RG nº 1.616.101-7-SSP/SC e inscrito no
PF/MP sob nº 575.672.049-91, instruído pelo contrato de
financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia, nº
14443460440-3 firmado em 24/06/2024, registrado no R.4 referente
ao imóvel objeto da presente matrícula com base no art. 26 § 7º da
Lei 9.514/97, face ao decurso do prazo legal sem purgação de mora,
procede-se a presente averbação para constar a consolidação da
propriedade em nome da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já
qualificada, no valor de R\$ 228.339,82 (duzentos e vinte e oito
mil e trezentos e trinta e nove reais e oitenta e dois centavos),
apresentando para tanto o recolhimento do ITBI à PMQ através da
guia nº 48336991 no valor de R\$ 4.580,87, tendo como valor
declarado e base de cálculo R\$ 228.339,82, com inscrição na PMQ
sob o nº 0108360. O referido é verdade e dou fé. Queimados, 07 de
julho de 2025. Suellen dos Santos Lira Araujo, Escrevente,
Matrícula 94/23251 da CGJ/RJ e José Sergio Antunes da Silva,
Oficial do Registro, Matrícula 90/09 da CGJ/RJ.
SELO ELETRÔNICO: EEWN 75612 SGZ

**AV.7/MATRÍCULA: 13913 - PROTOCOLO: 16028 CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO
FIDUCIÁRIA.** Procede-se a presente averbação, em virtude do
resultado da intimação e da consolidação de propriedade em nome de
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, averbado sob os nº AV.5 e AV.6 da
presente matrícula, **PARA CONSTAR O CANCELAMENTO E A BAIXA DA
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, constante do R.4, que gravava o imóvel
objeto da presente matrícula, ficando, portanto, cancelada e
considerada inexistente para todos os fins de direito e livre do
ônus que o gravava. O referido é verdade e dou fé. Queimados, 07
de julho de 2025. Suellen dos Santos Lira Araujo, Escrevente,
Matrícula 94/23251 da CGJ/RJ e José Sergio Antunes da Silva,
Oficial do Registro, Matrícula 90/09 da CGJ/RJ.
SELO ELETRÔNICO: EEWN 75613 OTY

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente fotocópia e
reprodução autêntica da ficha a que se refere extraída
nos termos art.19 § 1º da Lei n.º 6015 de 1973, dela
constando todos os eventuais ônus ou gravames que
recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual
existência de ações reais e pessoais
reipersecutórias ou indisponibilidades que tenham por
objeto o imóvel em referência até a presente data.

Queimados, 07 de Julho de 2025

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de
Justiça
Selo de Fiscalização
Eletrônico
EEWN 75614 JHT



Consulte a validade do selo
em:

<http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

**ASSINADO ELETRÔNICAMENTE POR JOSÉ SERGIO ANTUNES DA SILVA,
MATRÍCULA 90/09 - OFICIAL DO REGISTRO.**

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

Imóvel Registrado no Livro nº 13913
do Bras. em 07/07/2025

ri digital