

**Cartorio do 2º Ofício de Justiça-RJ**

Serviço do Registro de Imóveis

Taciana Afonso Ribeiro

TABELIAO

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

E-mail: cartoriocachoeiras@cartoriocachoeiras.com.br

Telefone: (21)2649-3313

**CERTIDÃO**

Livro: 2 / Matrícula: 8288 / CNM: 090415.2.0008288-41 / Recibo: 2686 / Data da Certidão: 20/12/2024.

**CERTIFICO** e dou fé que a(s) presente(s) imagem(ns) é(são) reprodução(ões) autêntica(s) do inteiro teor da **MATRÍCULA nº 8288** constante no(s) Livro(s) de **REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS nº 2-BB, fl. 040**, cujo o último registro/averbação é o de nº de ordem **5**. **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: 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

**EEVE 99348 PJC**

Consulte a validade do selo em:

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

## Cartório do 2º Ofício de Justiça-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Taciana Afonso Ribeiro

TABELIAO

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

E-mail: cartoriocachoeiras@cartoriocachoeiras.com.br

Telefone: (21)2649-3313

## CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 8288 / CNM: 090415.2.0008288-41 / Recibo: 2686 / Data da Certidão: 20/12/2024.

<p>CARTORIO DO 2º OFICIO DE JUSTIÇA RUA MANOEL DELFIM SARMENTO, 15 - SALAS 01 E 02 - CENTRO - CACHOEIRAS DE MACACU - RJ Telefone: (21)2649-3313 <b>Registro de Imóveis</b> TACIANA AFONSO RIBEIRO TABELIAO</p>			
<b>FICHA</b>			
Matrícula <b>8288</b>	Livro <b>2-BB</b>	Data de Abertura <b>22/05/2023</b>	CNM <b>090415.2.0008288-41</b>
<p><b>IMÓVEL: LOTE DE TERRENO</b> designado pelo nº <b>11 (COMERCIAL)</b>, da <b>QUADRA 03</b>, do <b>CONDOMÍNIO RESIDENCIAL E COMERCIAL BOSQUE DO RANCHO</b>, sem benfeitorias, localizado na Área "C" desmembrada de maior porção de uma propriedade remanescente da Fazenda Santa Hermínia, situada na Vila de Japuiba, neste Município, zona urbana, assim descrito e caracterizado: Pela frente medindo 12,75m. com a Rua das Laranjeiras; pelos fundos 12,75m, confrontando com o Lote 04; pelo lado direito medindo 21,25m., confrontando com o Lote 10 e pelo lado esquerdo, medindo 21,25m, confrontando com o Lote 12, com a área de 271,40m² e fração ideal de 0,5902. Imóvel Cadastrado na Prefeitura Municipal desta Cidade sob o nº <b>02.04.102.0092.001</b>.</p> <p><b>PROPRIETÁRIO: RANCHO 70 EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA - ME</b>, cadastrada no CNPJ/MF nº 19.343.926/0001-08, com sede na rua Maestro Eduardo Guimarães, s/nº, Fazenda Rancho 70, Japuiba, neste Município.</p> <p><b>FORMA DE AQUISIÇÃO:</b> Adquiriu dito imóvel, em maior porção, de <b>Sérgio Ribeiro Empreendimentos Imobiliários Ltda - EPP</b>, por força de escritura pública de <b>Compra e Venda</b>, lavrada neste Cartório, livro 147, fl. 200/201, ato nº 117, em 09.03.2015.</p> <p><b>REGISTRO ANTERIOR:</b> Livro 2-AR, fl. 045, matrícula 6917.</p>			
<p><b>Av.01/8288.</b> Protocolo: 22067. Data: 22.05.2023. Fica averbada a abertura de matrícula do lote acima (<b>LOTE DE TERRENO</b> designado pelo nº <b>11 (COMERCIAL)</b>, da <b>QUADRA 03</b>, do <b>CONDOMÍNIO RESIDENCIAL E COMERCIAL BOSQUE DO RANCHO</b>) por solicitação da proprietária, o que é feito.</p> <p><b>Selo de Fiscalização Eletrônico: EELU 08516 NWB</b> Cachoeiras de Macacu, 22 de maio de 2023. O Oficial: Paulo Joaquim Teixeira - Substituto - Matrícula 94/0545.</p>			
<p><b>R.02/8288.</b> Protocolo: 22313. Data: 15.09.2023. Registro de Cédula de Crédito Bancário - Empréstimo à Pessoa Jurídica nº 19.0588.606.0000154/40, emitida em 12.09.2023 e Termo de Alienação de constituição de Garantia empréstimo/Financiamento/Renegociação PJ Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, assinado em 12.09.2023, como segue: Valor: R\$ 925.000,00 (incluído outros imóveis). Credora/Fiduciária: <b>CAIXA ECONÔMICA FEDERAL</b>, com sede em Brasília/DF, no setor Bancário Sul, Lotes 03 e 04, Quadra 04, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04. Emitente: <b>RANCHO 70 EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA</b>, com sede nesta Cidade/RJ, na Rua Maestro Eduardo Guimaraes, 01, Japuiba, CEP 28685-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.343.926/0001-08, representada por Sérgio Augustinho Barros, brasileiro, solteiro, empresário, nascido em 13.01.1981, RG nº 215715731-SECC/RJ e CPF/MF nº 141.184.547-18, residente à Rua Tocantins, nº 66, Baixada Fluminense, Jardim Gramacho, Duque de Caxias/RJ, CEP 25055390. <b>DADOS DO CRÉDITO:</b> Valor Financiado: R\$ 1.018.279,75 (incluído outros imóveis); Valor Líquido: R\$ 896.813,40. Prazo Total: 60 meses; Carência:0; Valor da Prestação: R\$ 25.724,85; Valor total das parcelas: R\$ 1.543.491,00. Data da Liberação: 12.09.2023. data de vencimento da 1ª prestação: 12.10.2023; Data de Vencimento da operação: 12.09.2028; IOF; R\$ 18.186,60; Conta Para crédito do Empréstimo: 0588.003.00002149-3; Contas Para débito das prestações: 0588.003.00002149-3; Taxa de Juros anual: 19,27%; TAC (Tarifa de abertura de crédito): R\$ 10.000,00; Taxas de Juros mensal: pós fixada; Taxa de Juros Balcão: 1,90; Taxa de Juros Reduzida:1,48%. <b>CUSTO EFETIVO TOTAL:</b> Taxa Balcão; CET Mensal: 2,40% a.m.; CET anual: 33,46%a.a; Taxa Reduzida: CET Mensal; 1,96% a.m.; CET Anual: 26,63%a.a. <b>DETALHAMENTO DO CET:</b> Valor Total do Contrato: R\$ 1.018.279,75; Valor Liberado ao Cliente: R\$ 896.813,40 - 96,95%; Prestas: R\$ 121.466,35 -13,13%; IOF: R\$ 18.186,60 - 01,96%; TAC: R\$ 10.000,00 - 1,08%; Seguro Prestamista: R\$ 93.279,75 - 10,08%. <b>DADOS DOS AVALISTAS:</b> 1º) <b>SÉRGIO AUGUSTINHO BARROS</b>, brasileiro, solteiro, empresário, nascido em 13.01.1981, RG nº 215715731-SECC/RJ e CPF/MF nº 141.184.547-18, residente à Rua Tocantins, nº 66, Baixada Fluminense, Jardim Gramacho, Duque de Caxias, RJ, CEP 25055390, e, 2º) <b>SÉRGIO DOS SANTOS RIBEIRO</b>, brasileiro, casado em comunhão</p>			

## Cartorio do 2º Ofício de Justiça-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Taciana Afonso Ribeiro

TABELIAO

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

E-mail: cartoriocachoeiras@cartoriocachoeiras.com.br

Telefone: (21)2649-3313

## CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 8288 / CNM: 090415.2.0008288-41 / Recibo: 2686 / Data da Certidão: 20/12/2024.

<p>CARTORIO DO 2º OFÍCIO DE JUSTIÇA RUA MANOEL DELFIM SARMENTO, 15 - SALAS 01 E 02 - CENTRO - CACHOEIRAS DE MACACU - RJ Telefone: (21)2649-3313 <b>Registro de Imóveis</b> TACIANA AFONSO RIBEIRO TABELIAO</p>			
<b>FICHA</b>			
Matrícula <b>8288</b>	Livro <b>2-BB</b>	Data de Abertura <b>22/05/2023</b>	CNM <b>090415.2.0008288-41</b>
<p>parcial de bens com <b>Eliane da Silva Ribeiro</b>, CPF/MF nº 702.254.947-87, que comparece como interveniente anuente, advogado, OAB/RJ nº 121664, CPF/MF nº 581.542.137-53, nascido em 17.01.1959, residente na rua Dr. Porciúncula, nº 100, Raposo, Cachoeiras de Macacu/RJ, CEP 28680-000. Nos termos de Constituição de Garantia acima citado, fica o presente imóvel ALIENADO FIDUCIARIAMENTE À CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, SENDO DEVEDOR FIDUCIANTE: <b>RANCHO 70 EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA</b>, com sede nesta Cidade/RJ, na Rua Maestro Eduardo Guimaraes, 01, Japuiba, CEP 28685-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.343.926/0001-08, conforme §1º da Cláusula 1ª do aludido contrato. Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel Para Fins de Venda em Público Leilão é de Acordo com o § 3º da cláusula 2ª, do já mencionado contrato. Uma cópia da cédula e do termo fica arquivado como se aqui na íntegra estivesse transcrito.</p> <p><b>Selo de Fiscalização Eletrônico: EDUO 98405 UHN</b> Cachoeiras de Macacu, 18 de setembro de 2023. O Oficial: Paulo Joaquim Teixeira - Substituto - Matrícula 94/0545.</p>			
<p><b>Av.03/8288.</b> Protocolo: 22950. Data: 23.07.2024. Face certidão passada pelo oficial do RTD da Comarca de Cachoeiras de Macacu/RJ, anexo ao Cartório do 2º Ofício, em 30.08.2024, assinado por Jéssica Busquet, Matrícula nº 94/22652, Substituta, e Edital Publicado Eletronicamente no site "registrodeimoveis.org.br", com término em 17.09.2024, conforme determina o § 4º do artigo 26, da Lei 9.514/97, fica averbado o <b>NÃO COMPARECIMENTO</b> da devedora/fiduciante acima para purga da mora.</p> <p><b>Selo de fiscalização eletrônica: EEVE99128NXP</b> Cachoeiras de Macacu, 09 de dezembro de 2024. O Oficial: Jéssica Busquet - Substituta - Mat. 94.22652.</p>			
<p><b>Av.04/8288.</b> Protocolo: 23303. Data: 17.12.2024. Nos termos do requerimento apresentado pela Caixa Econômica Federal, acima qualificada, por meio de sua representante legal, Priscila Azevedo Ciannella, inscrita no CPF.MF. sob o nº 051.859.907-83, em 09.12.2024, procedo a presente averbação para constar que, realizado o procedimento disciplinado no § 7º do Artigo 26, da Lei 9.514/97, em face dos devedores <b>RANCHO 70 EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA</b> e <b>SERGIO AUGUSTINHO BARROS</b>, já qualificados, sem que houvesse purgação da mora, fica <b>CONSOLIDADA A PROPRIEDADE</b>, do imóvel objeto desta matrícula em favor da credora/fiduciária <b>CAIXA ECONÔMICA FEDERAL</b>. A credora/fiduciária deverá promover os Leilões Públicos disciplinados no Artigo 27, da Lei Federal 9.514/97. Valor: R\$ 107.000,00. O ITBI foi pago pela guia nº 549/2024, no valor de R\$ 2.140,00, junto à CEF, em 05.12.2024, tendo como base de cálculo R\$ 107.000,00.</p> <p><b>Selo de Fiscalização Eletrônico: EEVE 99330 TFY</b> Cachoeiras de Macacu, 20 de dezembro de 2024. O Oficial: Jéssica Busquet - Substituta - Matrícula 94.22652.</p>			
<p><b>Av.05/8288.</b> Protocolo: 23303. Data: 17.12.2024. Face consolidação objeto da Av.04 acima e requerimento assinado por Priscila Azevedo Ciannella, datado de 09.12.2024, fica <b>QUITADA</b> a dívida constante do R.02, nos termos dos artigos 26 e 27 da Lei 9.514/97.</p> <p><b>Selo de fiscalização eletrônica: EEVE 99339 AUJ</b> Cachoeiras de Macacu, 20 de dezembro de 2024. O Oficial: Jéssica Busquet - Substituta - Matrícula 94.22652</p>			

**Cartorio do 2º Ofício de Justiça-RJ**

Serviço do Registro de Imóveis

Taciana Afonso Ribeiro

TABELIAO

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

E-mail: cartoriocachoeiras@cartoriocachoeiras.com.br

Telefone: (21)2649-3313

**CERTIDÃO**

Livro: 2 / Matrícula: 8288 / CNM: 090415.2.0008288-41 / Recibo: 2686 / Data da Certidão: 20/12/2024.

CARTORIO DO 2º OFÍCIO DE JUSTIÇA RUA MANOEL DELFIM SARMENTO, 15 - SALAS 01 E 02 - CENTRO - CACHOEIRAS DE MACACU - RJ Telefone: (21)2649-3313 <b>Registro de Imóveis</b> TACIANA AFONSO RIBEIRO TABELIAO			
<b>FICHA</b>			
Matrícula <b>8288</b>	Livro <b>2-BB</b>	Data de Abertura <b>22/05/2023</b>	CNM <b>090415.2.0008288-41</b>



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: CL9MU-K8XKD-J6H9F-H3ZEJ

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Jessica Busquet Silvestre (CPF \*\*\*.637.847-\*\*)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/CL9MU-K8XKD-J6H9F-H3ZEJ>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>