



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

12145

-FICHA-

1

CNM: 090662.2.0012145-35
CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE JUSTIÇA
QUEIMADOS -RJ
REGISTRO GERAL
CNPJ - Nº 30.718.381/0001-00

IMÓVEL : Prédio residencial nº 28 aptº 301 (terceiro pavimento), da rua Andorinha, com 105,07m2 de área construída, constituída de sala, 2 (dois) quartos, suíte, banheiro da suíte, cozinha, banheiro e circulação, 31,625m2 de área livre comum, está prevista ainda uma vaga de veículo contida na área livre comum, tendo como fração ideal de 22,307/100 do lote 06 da Quadra QNA, da rua 4 (Quatro) atual rua Andorinha, medindo em sua totalidade 10,00m de frente e de fundos, confrontando com uma Vila Olímpica, por 25,00m de ambos os lados, confrontando pelo lado direito com o lote 07 e pelo lado esquerdo com os lotes 05 e 04, com a área de 250,00m2, situado na Vila Pacaembu, em Queimados.- **PROPRIETÁRIO**: JOSE ANTONIO DE MAGALHÃES, brasileiro, lubrificador, portador da carteira de identidade do IFP/RJ, nº 80869821-1, expedida em 11/03/1977, inscrito no CPF/MF nº 223.891.137-53 e sua mulher DEUSENIR GOMES DA CRUZ MAGALHÃES, brasileira, do lar, portadora da carteira de identidade do IFP/RJ, nº 069961308, expedida em 05/08/1983, inscrita no CPF/MF nº 809.508.767-04, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Rua Salles, nº 09, Queimados. **REGISTRO ANTERIOR**: Matrícula 8792 deste Cartório. Queimados, 29 de novembro de 2017. Eu R Sonia Maria Magalhães Emygdio, Tabeliã Substituta, digitei e conferi. E eu João Sérgio A. da Silva Oficial do Registro, subscrevo e assino.

João Sérgio A. da Silva
Tabelião

AV.1/PROTOCOLO 9397 AVERBAÇÃO. Procede-se a presente averbação para fazer constar que o imóvel objeto da presente matrícula é oriundo da Instituição de Condomínio, registrado sob o R-9-8792 junto a matrícula 8792 em 29 de novembro de 2017.- Queimados, 29 de novembro de 2017. Eu R Sonia Maria Magalhães Emygdio, Tabeliã Substituta, conferi e digitei e Eu João Sérgio A. da Silva Oficial do Registro, subscrevo e assino.

ECDF 44323 TVF

Consulte a validade do selo em:
<http://www3.tjri.jus.br/sitepublico>

João Sérgio A. da Silva
Tabelião
AD Encolado 387/2000

R.2/MATRÍCULA: 12145 PROTOCOLO: 10931 COMPRA E VENDA. Nos termos do contrato de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia no sistema financeiro de Habitação - SFH, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/64 e Lei 11.977/09, datado de 19 de junho de 2019 de nº 8.4444.2096163-2, o imóvel constante da matrícula foi adquirido por **LUAN SANT ANNA DOS SANTOS**, nacionalidade brasileira, militar em geral, portador da CNH nº 05116632875 expedida pelo DETRAN/RJ em 25/04/2018, inscrito no CPF/MF sob o nº 125.025.607-05, residente e domiciliado na Rua O nº 2512, Fanchem, Queimados-RJ, por compra feita a **JOSE ANTONIO DE MAGALHÃES**, nacionalidade brasileira, aposentado, portador da carteira de identidade do SECC/RJ nº 808698211 expedida em 06/05/2016, inscrito no CPF sob o nº 223.891.137-53 e **DEUSENIR GOMES DA CRUZ MAGALHÃES**, nacionalidade Brasileira, do lar, portadora da carteira de identidade do SECC/RJ nº 069961308 expedida em 19/09/2014, inscrita no CPF sob o nº 809.508.767-04, casados pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, residentes e

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/35NSR-EY2F5-P9FUL-9RYXW>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

CNM: 090662.2.0012145-35

omociliados na rua Sales 6, Vila Pacaembu, Queimados-RJ, pelo
valor de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), sendo
utilizado o valor de R\$ 63.860,01 (sessenta e três mil, oitocentos
e sessenta reais e um centavo) através de recursos próprios; R\$
186.139,99 (cento e oitenta e seis mil, cento e trinta e nove
reais e noventa e nove centavos) através do financiamento
concedido pela CAIXA, com todas as cláusulas e condições do
título, do qual uma via fica arquivada. Foram apresentados e
arquivados, os documentos pertinentes a consecução desse registro.
O ITBI foi recolhido à PMQ pela guia nº 0031500138 em 19/06/2019
no valor de R\$ 2.218,14 (dois mil, duzentos e dezoito reais e
quatorze centavos), inscrito na PMQ sob o nº 0102331. Ficam
arquivadas neste serviço as consultas procedidas junto a C.G.J
números 02321.19.07.09.46.931 e 02321.19.07.09.27.935 em
09/07/2019, referentes as indisponibilidades de bens; as certidões
negativas de débitos trabalhistas de nºs 174681045/2019 e
174680984/2019 expedidas pelo TST em 26/06/2019, com validade até
22/12/2019; e as consultas negativas de indisponibilidade de bens
com código HASH a3fe.a9c0.1600.5d9c.2b60.f720.5e63.4d12.341b.5b8b
e d5db.7f72.901b.bfbe.9889.b5d8.6b73.f1eb.11ae.c9e1 feitas em
08/07/2019 ao Banco de Dados da Central Nacional de
Indisponibilidade de Bens, todas em nome dos vendedores. Foram
apresentados e arquivados os documentos nos termos do Provimento
nº 37/2007 da Corregedoria Geral de Justiça deste Estado. O
referido é verdade e dou fé. Queimados, 10 de julho de 2019.
Eu, Maria Regina da Conceição Maia Ferreira, Escrevente. E
eu, Claudia Valéria Vaz Nogueira, Interventora do
Registro, subscrevo e assino. Claudia Valéria Vaz Nogueira
Interventora
Mat. 90/51

SELO ELETRÔNICO:ECVY 30348 NCE

R.3/MATRICULA: 12145 PROTOCOLO: 10931. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Nos termos do instrumento particular indicado no R.2, 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 resolúvel ao fiduciário **CAIXA ECONOMICA FEDERAL-
CEF**, instituição financeira com sede no Setor Bancário Sul, Quadra
4, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº
00.360.305/0001-04, com escopo de garantia do financiamento por
ela concedido ao devedor **LUAN SANT ANNA DOS SANTOS**, já qualificado
no R.2, pelo valor de R\$ 186.139,99 (cento e oitenta e seis mil,
cento e trinta e nove reais e noventa e nove centavos). **Valor de
Financiamento para Despesas Acessórias** (Custas Cartorárias:
Registro e ITBI): Não se aplica; **Valor total da dívida**
(Financiamento) R\$ 186.139,99 (cento e oitenta e seis mil, cento e
trinta e nove reais e noventa e nove centavos); **Valor da Garantia
Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em público leilão:** R\$
250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais); **Prazo total** (meses)
360; **Taxa de juros: Sem desconto %(a.a):** - Nominal 9.1600 -
Efetiva 9.5545. **Com desconto %(a.a):** Nominal Não se aplica.
Efetiva Não se aplica - **Com redutor de 0,5%. %(a.a):** Nominal Não
se aplica - Efetiva Não se aplica. **Taxa contratada %(a.a):** Nominal
9.1600 - Efetiva 9.5545 - **Encargos Mensal Inicial: Taxa
contratada:** Prestação (a+j): R\$ 1.519,20 (hum mil quinhentos e
dezenove reais e vinte centavos). Prêmios de Seguros: R\$ 42,02
(quarenta e dois reais e dois centavos). Taxa de Administração-TA:
R\$ 25,00 (vinte e cinco reais). Total: R\$ 1.586,22 (hum mil,
quinhentos e oitenta e seis reais e vinte e dois centavos).-
Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 20/07/2019 - **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

Continua na próxima ficha.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/35NSR-EY2F5-P9FUL-9RYXW>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

Ridigital



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

12145

-FICHA-

2

CNM: 090662.2.0012145-35
CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE JUSTIÇA

QUEIMADOS -RJ
REGISTRO GERAL

CNPJ - Nº 30.718.381/0001-00

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\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais). O referido é verdade e dou fé. Queimados, 10 de julho de 2019. Eu, *[assinatura]*, Maria Regina da Conceição Maia Ferreira, Escrevente. E eu, *[assinatura]*, Claudia Maria Vaz Nogueira, Interventora do Registro, subscrevo e assino. *[assinatura]*
SELO ELETRÔNICO: ECVY 30349 PYD
Interventora
Mat. 90/51

AV.4/MATRÍCULA: 12145 - PROTOCOLO 16084 - PURGA DE MORA. Nos termos do requerimento datado de 25/07/2025 apresentado pela Caixa Econômica Federal - CEF, com ofício de nº 612990/2025, do Registro Imobiliário referente ao instrumento particular de compra e venda, mútuo com obrigações e Alienação Fiduciária nº 844442096163-2, firmado em 19/06/2019, garantida por alienação fiduciária o imóvel situado na Rua Andorinha, nº 28, Apt. 301, Vila Pacaembu, 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 25/07/2025, correspondente ao valor de R\$ 9.957,42, ficando o mutuário LUAN SANT ANNA DOS SANTOS, ciente que deveria comparecer ao registro imobiliário no prazo improrrogável de 45 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 28/07/2025, realizada a diligência em 29/07/2025, sendo ausente, com nº de protocolo 17380, tendo transcorrido in albis, o prazo para purgação de mora. O referido é verdade e dou fé. Queimados, 13 de novembro 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: EEYA 09280 DUW

AV.5/MATRÍCULA: 12145 - PROTOCOLO: 16479 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. Nos termos do ofício de nº 612990/2025, 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, economiário, portador da carteira de identidade RG nº 1.616.101-7-SSP/SC e inscrito no CPF/MF sob nº 575.672.049-91, com endereço profissional em Rua Nossa Senhora de Lourdes, 111 - 4º Andar, Agronômica, Florianópolis/SC, na qualidade de Gerente de Centralizadora, nos termos do Substabelecimento de procuração lavrado no 2º Ofício de Notas e Protesto de Títulos Brasília - Distrito Federal, no livro 3623-P, folha 200 em 17/04/2025, instruído pelo contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia nº 844442096163-2 firmado em 19/06/2019, registrado no R.3 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
Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/35NSR-EY2F5-P9FUL-9RYXW>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

CNM: 090662.2.0012145-35

propriedade em nome da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, no valor de R\$ 264.568,91 (duzentos e sessenta e quatro mil e quinhentos e sessenta e oito mil reais e noventa e um centavos), apresentando para tanto o recolhimento do ITBI à PMQ através da guia nº 0102331 no valor de R\$ 5.305,45, tendo como valor declarado/apurado R\$ 264.568,91, com inscrição na PMQ sob o nº 00011159000000100002 (Inscrição Anterior: 0102331). O referido é verdade e dou fé. Queimados, 29 de dezembro 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: EEZU 07495 UPO

AV.6/MATRÍCULA: 12145 - PROTOCOLO: 16479 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.4 e AV.5 da presente matrícula, **PARA CONSTAR O CANCELAMENTO E A BAIXA DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, constante do R.3, 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, 29 de dezembro 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: EEZU 07496 RSH

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, 29 de Dezembro de 2025

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de
Justiça
Selo de Fiscalização
Eletrônico

EEZU 07497 HFP



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.**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/35NSR-EY2F5-P9FUL-9RYXW>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em Um só lugar

ridigital