



MATRÍCULA

-FICHA-

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE JUSTIÇA



Valide aqui
este documento

13172

1



QUEIMADOS -RJ
REGISTRO GERAL

CNPJ - Nº 30.718.381/0001-00

IMÓVEL : Prédio residencial nº 2343 casa 01, com 36,30m2 de área construída, da Avenida Irmãos Guinle, constituída de sala, quarto, cozinha, banheiro e área externa, 23,780 de área de uso comum, tendo como fração ideal de 0,02500 do lote B-4b medindo em sua totalidade 54,55m de frente para a Avenida Irmãos Guinle, 49,30m de fundos confrontando com servidão de acesso, 86,95m pelo lado direito confrontando com Terras Moura Costa & Cia, 110,44m pelo lado esquerdo, confrontando com o lote B-4a, totalizando 4.867,56m2 de área de superfície, situado no Jardim Queimados, em Queimados, RJ.- **PROPRIETÁRIO**: JARDIM QUEIMADOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF 41.086.722/0001-98, com sede na Estrada Benvindo de Novaes, 1825, sala 309, Recreio dos Bandeirantes - RJ.- **REGISTRO ANTERIOR**: AV.1-13110 do Livro 2 em 06/08/2021, referente a abertura de matrícula; AV.2-13110 do Livro 2 em 06/08/2021, referente a Ex Offício R.3-13110 do Livro 2 em 12/11/2021, referente a Incorporação; Averbações de Construção sob o nº AV.4 a AV.43-13110 do Livro 2 em 02/12/2021, com a apresentação do habite-se nº 026/2021, processo nº 3401/2020/10 expedido pela PMQ em 22/11/2021 e R.44-13110 do Livro 2 em 02/12/2021 referente a Instituição de Condomínio, deste Cartório, tudo neste R.I.- Queimados, 02 de dezembro de 2021. Eu  Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta, digitei. E eu  Mauro Cesar de Carvalho, Substituto da Interventora do Registro, subscrevo e assino.

Mauro César de Carvalho
Substituto - Matr. 94/5591
Cartório 3º Ofício - Queimados - RJ

AV.1/MATRÍCULA. 13172 PROTOCOLO: 12426 ABERTURA DE MATRÍCULA.

Procede-se a presente averbação para constar que, face o cancelamento da matrícula 13110, a presente matrícula fora aberta em atenção ao princípio da unitariedade da matrícula, previsto nos artigos 176, parágrafo 1º, I, e 235, parágrafo 1º, ambos da lei 6.015/73, c/c com o artigo 464, inciso III, da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro-Parte Extrajudicial. Emol.: R\$ 55,05; FETJ R\$ 11,01; FUNPERJ R\$ 2,75; FUNDPERJ R\$ 2,01; FUNARPEN R\$ 2,20; LEI 6370/12 R\$ 1,10; ISS R\$ 2,80 - Total R\$ 77,66. O referido é verdade e dou fé.- Queimados, 02 de dezembro de 2021. Eu  Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta, digitei e Eu  Mauro Cesar de Carvalho, Substituto da Interventora do Registro, subscrevo e assino.

SELO ELETRONICO:EDUP 88773 UAS

Mauro César de Carvalho
Substituto - Matr. 94/5591
Cartório 3º Ofício - Queimados - RJ

R.2/MATRÍCULA: 13172 COMPRA E VENDA PROTOCOLO Nº 12893.

Nos termos do contrato de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia - Carta de Crédito Individual - CCPGTS/Programa Casa Verde e Amarela, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/64 e Lei 11.977/09, datado de 11 de abril de 2022 de nº 10173526105, o imóvel constante da matrícula foi adquirido por **LUIZ GUILFERME GUIMARAES MACHADO**, nacionalidade brasileira, solteiro, maior, não mantendo união estável, servidor público federal, portador da carteira de identidade do DETRAN/RJ nº 28.330.317-0, inscrito no CPF sob o nº 180.132.557-00, email:guilhermeguima45@gmail.com, residente e domiciliado rua

Continua no verso.~.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L94M2-V3TK5-6RCPK-YC2LK>

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento

Paracambi 105, São Roque, Rio de Janeiro-RJ, por compra feita a **JARDIM QUEIMADOS PARTICIPAÇÕES LTDA.**, já qualificada acima, pelo valor de R\$ 180.000,00; sendo utilizado o valor de R\$36.000,00 através de recursos próprios; R\$ 0,00 através de recursos do FGTS e R\$ 144.000,00 através de recursos do financiamento concedido pelo BANCO, com todas as cláusulas e condições do título, do qual uma via fica arquivada. Foram apresentados e arquivados, os documentos pertinentes à consecução desse registro. O ITBI foi recolhido à PMQ pela guia nº 0042897306 em 23/05/2022 no valor de R\$ 1.451,94, inscrito na PMQ sob o nº 0103807. Fica arquivado neste serviço a consulta procedida junto a C.G.J número 02321.22.05.30.03.470 em 30/05/2022, referente a indisponibilidade dos bens e consulta procedida 30/05/2022 com código HASH 6b9c.c4a5.755b.c3d4.49f4.13f6.b11f.d900.ab31.0e42. Emol.: R\$ 974,06; 20% FETJ R\$ 0,00; 5% FUNPERJ R\$ 0,00; 5% FUNDPERJ R\$ 0,00; 4% FUNARPEN R\$ 0,00; 2% PMCMV R\$ 18,64; 5% ISS R\$ 48,70; Total R\$ 1.041,40. O referido é verdade e dou fé. Queimados, 31 de maio de 2022. Eu, *[assinatura]*, Maria Regina da Conceição Maia Ferreira, Substituta, digitei. E eu, *[assinatura]*, José Sergio Antunes da Silva, Oficial do Registro, subscrevo e assino.

SELO ELETRONICO:EDZQ26704 BPT

José Sérgio A. da Silva
Tabelião
Matr.: 9009

R.3/MATRICULA: 13172 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA PROTOCOLO Nº 12893. 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 **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha 100, Torre Olavo Setúbal, São Paulo-SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, representado, na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes Rodrigo Rodolpho dos Santos, RG 109139220, CPF nº 098.130.317-00 e Ana Carolina Andrade Carneiro Leão, RG 10.878.501-5, CPF nº 051.593.827-04, com escopo de garantia do financiamento por ela concedido ao devedor **LUIZ GUILHERME GUIMARÃES MACHADO**, já qualificado no R.2, pelo valor de R\$ 144.000,00. Financiamento: A- Valor destinado ao pagamento do preço de venda do imóvel: R\$ 144.000,00; B- Valor destinado ao pagamento de despesas: R\$ 0,00; C- Valor total do financiamento (saldo devedor): R\$ 144.000,00. Condições do financiamento: A- Taxa efetiva anual de juros 9.7000%; A.1 - Taxa nominal anual de juros 9.2937%; B- Taxa efetiva mensal de juros 0.7744%; B.1- Taxa nominal mensal de juros 0.7744%; C- IOF (Imposto sobre Operações Financeiras)-Imóvel Comercial-R\$ 0,00. D- Prazo de amortização (número de prestações) 360 meses; E- Sistema de Amortização:SAC-Sistema de Amortização Constante; F- Periodicidade de atualização da prestação-Mensal; G- Data vencimento da primeira prestação: 11/05/2022; H- Data vencimento da última prestação: 11/04/2052; I- Modo de pagamento das prestações mensais: débito na conta corrente; J- Custo Efetivo Total (CET) anual-Taxa de juros: 10.3100%; K- Custo Efetivo Total (CET) mensal-Taxa de juros: 0.8200%. L- Tarifa de avaliação do bem recebido em garantia: R\$ 3.420,00. Valor Total da Prestação mensal nesta data: R\$ 1.565,05; Valor da amortização do saldo devedor R\$ 400,00; Valor dos juros R\$ 1.115,24; Valor do prêmio de seguro-Morte e Invalidez Permanente R\$ 14,84; Valor do prêmio de seguro-Danos Fisicos no Imóvel R\$ 9,97; Tarifa de Administração do Contrato R\$ 25,00; Valor da avaliação realizada e atribuída para fins de venda em leilão público: apartamento/casa/imóvel comercial R\$ 180.000,00. 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\$ 180.000,00. Emol.:

Continua na próxima ficha...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L94M2-V3TK5-6RCPK-YC2LK>

ONR

Documento assinado digitalmente

saec

Eletrônico Compartilhado



MATRÍCULA

-FICHA-

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE JUSTIÇA

13172

2

QUEIMADOS -RJ
REGISTRO GERAL

CNPJ - Nº 30.718.381/0001-00

Valide aqui
este documento

R\$ 932,46; 20% FETJ R\$ 0,00; 5% FUNPERJ R\$ 0,00; 5% FUNDPERJ R\$ 0,00; 4% FUNARPEN R\$ 0,00; 2% PMCMV R\$ 18,64; 5% ISS R\$ 46,62; Total R\$ 997,72. O referido é verdade e dou fé. Queimados, 31 de maio de 2022. Eu, *[assinatura]*, Maria Regina da Conceição Maia Ferreira, Substituta, digital. E eu, *[assinatura]*, José Sergio Antunes da Silva, Oficial do Registro, subscrevo e assino.

SELO ELETRÔNICO: EDZQ26705 GDM

José Sérgio A. da Silva
Tabelião
Matr.: 90/09

AV.4/ MATRÍCULA: 13172 - PROTOCOLO 14262 - PURGA DE MORA. Nos termos do requerimento datado de 27/07/2023 apresentado pelo ITAÚ-UNIBANCO S/A, com pedido de nº 389694/2023, do Registro Imobiliário referente ao instrumento particular de compra e venda, mútuo com obrigações e Alienação Fiduciária nº 1017352610-5 firmado em 29 de abril de 2016, garantida por alienação fiduciária o imóvel situado na Rua irmãos Guinle, prédio residencial, nº 2343, casa 1, Jardim Queimados, 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 27/06/2023, correspondente ao valor de R\$ 5.164,14, ficando o mutuário LUIZ GUILHERME GUIMARÃES MACHADO, ciente 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 Titulos e Documentos deste município a solicitação de intimação em 28/06/2023, realizada a diligência em 14/08/2023, sendo positiva intimação, com nº de protocolo 16901, tendo transcorrido in albis, o prazo para purgação de mora. O referido é verdade e dou fé. Queimados, 06 de setembro de 2023. Suellen dos Santos Lira, Escrevente Matr. 94/23251 da CGJ/RJ e José Sergio Antunes da Silva, oficial do Registro, Matr. 90/09 da CGJ/RJ.

SELO ELETRÔNICO: EENJ 35870 LSF

AV.5/MATRÍCULA: 13172 - PROTOCOLO: 14533 CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. Nos termos do pedido de nº 389694, emitido por ITAÚ-UNIBANCO S/A, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 - T. Olavo Setúbal - Bairro PQ. Jabaquara, São Paulo/SP, assinado por seu representante legal Luciano Zauhy de Azevedo, brasileiro, casado, advogado, portador da carteira de identidade de nº 173.314 OAB, inscrito no CPF/MF sob o nº 260.241.868-43, instruído pelo contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia, nº 1017352610-5, firmado em 29 de março de 2016, 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 propriedade em nome da **ITAÚ-UNIBANCO S/A**, já qualificada, no valor de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), apresentando para tanto o recolhimento do ITBI à PMQ através da guia nº 0044157780, no valor de R\$ 3.612,89, tendo como valor declarado e base de cálculo R\$ R\$ 180.000,00 (cento e

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org/docs/L94M2-V3TK5-6RCPK-YC2LK>

Documentos assinados digitalmente
www.registradores.onr.org.br

Sapec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento

oitenta mil reais), com inscrição na PMQ sob o nº 0103807. O referido é verdade e dou fé. Queimados, 17 de janeiro de 2024. Suellen dos Santos Lira, Escrevente, Matrícula 94/23251 da CGJ/RJ e José Sergio Antunes da Silva, Oficial do Registro, Matrícula 90/09 da CGJ/RJ.

SELO ELETRÔNICO: EEOH 55652 TEU

AV.6/MATRÍCULA: 13172 - PROTOCOLO: 14533 CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Procede-se a presente averbação, em virtude do resultado da intimação e da consolidação de propriedade em nome de **ITAÚ-UNIBANCO S/A**, averbado sob os nºs 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, 17 de janeiro de 2024. Suellen dos Santos Lira, Escrevente, Matrícula 94/23251 da CGJ/RJ e José Sergio Antunes da Silva, Oficial do Registro, Matrícula 90/09 da CGJ/RJ.

SELO ELETRÔNICO: EEOH 55653 CHX

AV.7/MATRÍCULA: 13172 - PROTOCOLO: 14707 - LEILÕES NEGATIVOS. Nos termos do requerimento, datado de **20/03/2024**, firmado por **ITAÚ-UNIBANCO S/A**, inscrito no CNPJ/MF nº 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo/SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 - T. Olavo Setubal -Bairro Pq Jabaquara, representada por **CAROLINE GARCIA DE MATTOS LOURENÇO**, brasileira, casada, advogada, portadora da carteira de identidade nº 292.916 expedida pela OAB, inscrita no CPF/MF sob o nº 347.898.878-04. Procede-se a presente averbação para constar que foram negativos o primeiro e o segundo leilão em **04/03/2024 e 14/03/2024**, efetuados em execução do contrato de **Alienação Fiduciária nº 10173526105**, firmado em **11/04/2022**, relativo ao imóvel objeto da presente matrícula, promovidos na forma do Art. 27 da Lei 9.514/97. O Referido é verdade e dou fé. O referido é verdade e dou fé. Queimados, 27 de março de 2024. Suellen dos Santos Lira, Escrevente, Matrícula 94/23251 da CGJ/RJ e José Sergio Antunes da Silva, Oficial do Registro, Matrícula 90/09 da CGJ/RJ.

SELO ELETRÔNICO: EEQL 80154 DTU

AV.8/MATRÍCULA: 13172 - PROTOCOLO: 14707 - TERMO DE QUITAÇÃO. Nos termos do requerimento de Quitação, datado de **20/03/2024**, firmado por **ITAÚ-UNIBANCO S/A**, inscrito no CNPJ/MF nº 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo/SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 - T. Olavo Setubal -Bairro Pq Jabaquara, representada por **CAROLINE GARCIA DE MATTOS LOURENÇO**, brasileira, casada, advogada, portadora da carteira de identidade nº 292.916 expedida pela OAB, inscrita no CPF/MF sob o nº 347.898.878-04. Procede-se a presente averbação de **QUITAÇÃO DA DÍVIDA**, referente ao contrato nº 10173526105, registrado no R-3 da presente matrícula, em virtude da consolidação de propriedade pela credora, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** e dos leilões negativos conforme **Av.5 e Av.7** em cumprimento ao que dispõe o § 6 do Art. 27 da Lei nº 9.514/97, em favor do devedor fiduciante **LUIZ GUILHERME GUIMARÃES MACHADO**, já qualificado. O referido é verdade e dou fé. Queimados, 28 de março de 2024. Suellen dos Santos Lira, Escrevente, Matrícula 94/23251 da CGJ/RJ e José Sergio Antunes da

Continua na próxima ficha...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L94M2-V3TK5-6RCPK-YC2LK>

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

13172

-FICHA-

3

CNM: 090662.2.0013172-58
CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE JUSTIÇA
QUEIMADOS -RJ
REGISTRO GERAL
CNPJ - Nº 30.718.381/0001-00

Silva, Oficial do Registro, Matrícula 90/09 da CGJ/RJ.
SELO ELETRÔNICO: EEQL 80155 JNH

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, 05 de Abril de 2024

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça

Selo Eletrônico de Fiscalização

EEJ 40176 XMO



Consulte a validade do selo em:

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

Emol:	98,00
6370/12:	1,96
Lei 3217/99:	19,60
Fundperj:	4,90
Funperj:	4,90
Funarpen:	5,88
I.S.S.:	5,00
Selo:	2,59
Total:	142,83

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L94M2-V3TK5-6RCPK-YC2LK>



Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br



Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado