

LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO
MARICÁ RJ

108892

Ayrton Caldeira Dias Oficial

Matrícula nº 108.892.

03 de agosto de 2016.

Imóvel:- Apartamento 107, Bloco 04, do "Condomínio Residencial Solar do Imbassai", situado no pavimento térreo(fundos) e de frente para o hall de circulação interna do prédio; lado direito com o apartamento 108; lado esquerdo com a área de afastamento da área de terras do Espólio de Agripino Alcântara; e, fundos com a área de garagem do prédio; composto de: varanda, sala, circulação, dois quartos, (sendo 01 suite), banheiro, cozinha / área de serviço e pátio privativo; com área construída de 50,73m², área privativa de 76,01m² e fração ideal de 0,019690%, da área de terras com 4.991,50m², situada no lugar denominado São Jose de Imbassai, 3º distrito deste município, fazendo frente para a Rua A do Loteamento Recanto do Imbassai, por onde mede 55,00m; fundos para terras do espólio de Agripino Alcântara, por onde mede 101,00m; lado direito confrontando com o lote 1, por onde mede 45,50m; e lado esquerdo confrontando com terrenos de terceiros, por onde mede 84,00m.

Proprietário:- SOLAR DO IMBASSAI EMPREENDIMENTOS LTDA, CNPJ nº 13.954.325/0001-55, com sede em Rua Botucatu, 571/903, Grajaú, Rio de Janeiro-RJ.

Regº. Antº:- Matrícula nº 39.108.

AV - 1 - 108.892 - Prot.247.789 - 03/08/2016:- Certifico que, a presente matrícula foi aberta em atenção ao requerimento de Jeancarlo Tito, datado de 28/07/2016, que fica aqui arquivado, juntamente com o Habite-se de nº 1508/2016, processo nº 8629/2016, expedido pela Prefeitura Municipal de Maricá, em 25/07/2016. Deixa de apresentar o CND - INSS conforme provimento da corregedoria Geral da Justiça nº 41/2013 de 21 de Junho de 2013. Em cumprimento ao disposto no § 2º do Art. 431 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Parte Extrajudicial, as custas relativas ao presente ato, averbação sem conteúdo econômico, sendo Emolumentos (R\$117,97); FETJ (R\$23,59); Lei 6370/2012 (R\$2,16); FUNDPERJ (R\$5,89); FUNPERJ (R\$5,89); FUNARPEN (R\$4,71); Mútua/ACOTERJ (R\$13,54); ISS (R\$2,40); totalizando R\$176,15. Selo de Fiscalização Eletrônico Nº EBQR 17931 SBR. Dou fé. Aux. Resp. O Oficial.

AYRTHON CARLOS MAIATTO DIAS
Substituto - Mat 94/0031

R - 2 - 108.892 - Prot.248.494 - 15/09/2016:-

Transmitente:- SOLAR DO IMBASSAI EMPREENDIMENTOS LTDA, CNPJ nº 13.954.325/0001-55, c/ sede na R Alvares de Castro, 460, Araçatiba, Maricá-RJ.- **Adquirentes:-** MANOELLA CARVALHO

Continua. . .

Continuação. . .

MOREIRA JALES, brasileira, nascida em 17/04/1985, ocupante de cargo de direção e assessoramento superior, portadora de CNH nº 04788496702, expedida por Detran/RJ, em 15/01/2014, e do CPF nº 112.641.637-11, casada no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, e seu cônjuge, FRANCISCO ZARANJA JALES JUNIOR, brasileiro, nascido em 18/03/1983, administrador, portador de CNH nº 02218689323, expedida por Detran/RJ, em 20/07/2012, e do CPF nº 091.911.677-95, residentes e domiciliados na R K, Lt 10, Qd 3, São José de Imbassaí, em Maricá-RJ: - **CONTRATO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL RESIDENCIAL, MÚTUO E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA NO SFH - SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO COM UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS DA CONTA VINCULADA DO FGTS DOS DEVEDORES. Nº 8.4444.-** Particular de 08/09/2016, com caráter de escritura pública na forma do artigo 38 e seus parágrafos da Lei nº 9.514 de 20/11/97.- Valor: R\$187.000,00, satisfeito da seguinte forma: R\$75.438,00, dos recursos da conta vinculada do FGTS; e R\$111.562,00, mediante financiamento da CAIXA, obtido segundo os termos, cláusulas e condições constantes deste instrumento. O imposto de transmissão "inter-vivos", devido pela presente, foi pago no Banco do Brasil, em 09/09/2016, sobre o valor tributável de R\$187.000,00, pagando de imposto R\$3.745,30, consoante guia protocolada sob nº 28144/2016, na Secretaria Municipal de Fazenda da Prefeitura Municipal de Maricá. **Selo de Fiscalização Eletrônico Nº EBQR 21723 FLZ.** Dou fé. Aux. Resp. O Oficial.

AYRTHON CARLOS MAIATTO DIAS
Substituto - Mat 94/0031

R - 3 - 108.892 - Prot.248.494 - 15/09/2016:-
Devedores/Fiduciantes:- MANOELLA CARVALHO MOREIRA JALES, brasileira, nascida em 17/04/1985, ocupante de cargo de direção e assessoramento superior, portadora de CNH nº 04788496702, expedida por Detran/RJ, em 15/01/2014, e do CPF nº 112.641.637-11, casada no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, e seu cônjuge, FRANCISCO ZARANJA JALES JUNIOR, brasileiro, nascido em 18/03/1983, administrador, portador de CNH nº 02218689323, expedida por Detran/RJ, em 20/07/2012, e do CPF nº 091.911.677-95, residentes e domiciliados na R K, Lt 10, Qd 3, São José de Imbassaí, em Maricá-RJ.- **Credora/Fiduciária:-** CAIXA ECONOMICA FEDERAL CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, c/ sede no setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF.- **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.-** Particular de 08/09/2016, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 38 da Lei nº 9.514 de 20/11/97.- Valor: R\$111.562,00 - Resgate em 120 meses, em prestações mensais e sucessivas, no valor inicial de R\$1.780,28, a taxa nominal de juros de 8,5101% ao ano, correspondente a taxa efetiva de 8,8500% ao ano, vencível a

Continua . .

118892

Ayrton Carlos Maiatto Dias Oficial

Continuação...

primeira delas em 09/10/2016.- Sistema de Amortização Constante - SAC.- Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, os devedores/fiduciários alienam à CEF, em caráter fiduciário, o imóvel objeto deste financiamento, retro descrito e caracterizado, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514, de 20/11/97. Obrigam-se os devedores pelas demais condições do contrato. Em cumprimento ao disposto no § 2º do Art. 431 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Parte Extrajudicial, as custas relativas ao presente ato, foram cotadas na faixa de R\$100.000,01 até R\$200.000,00, fixado pela PMM (pelo cálculo do ITBI) do imóvel, sendo Emolumentos (R\$2.842,95); FETJ (R\$559,70), LEI 6370/2012 (R\$55,10), FUNPERJ (R\$139,92); FUNPERJ (R\$139,92); FUNARPEN (R\$111,94) Mutua/ACOTERJ (R\$27,08), ISS (R\$57,07); totalizando R\$3.933,68, respectivamente, relativos ao R-2 e R-3 desta matrícula. Selo de Fiscalização Eletrônico Nº EBQR 21724 FSL. Dou fé. Aux. Resp. O Oficial;

AYRTHON CARLOS MAIATTO DIAS
Substituto - Mat 94/0031

AV - 4 - 108.892 - Prot.307.787 - 08/08/2022:- Certifico que atendendo ao Instrumento Particular de Autorização para Cancelamento da Propriedade Fiduciária Financiamento de Crédito Imobiliário, expedido pela Caixa Econômica Federal - CEF, datado de 14/07/2022, que fica aqui arquivado, procedo o cancelamento da alienação fiduciária, objeto do R-3 desta matrícula, celebrado entre a CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF e MANOELLA CARVALHO MOREIRA JALES e s/m FRANCISCO ZARANZA JALES JUNIOR. Selo de Fiscalização Eletrônico Nº EEFI 67297 WLJ. Dou fé. AUX. Resp. O Responsável pelo Expediente:

MARCELO BITTENCOURT
RESP. PELO EXPEDIENTE
MAT. 94/2067

AV - 5 - 108.892 - Prot.307.465 - 14/10/2022:- Certifico que, em atenção ao requerimento de ALEXANDER SILVA FERNANDES, datado de 15/07/2022, que fica aqui arquivado, juntamente com a certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, expedida pela Prefeitura Municipal de Maricá-RJ, procedo a presente averbação para consignar que o imóvel objeto desta matrícula, está localizado na RUA ARISTIDES ALVES DE AZEVEDO, e inscrito na

Continuação. . .

P.M.M., sob o nº 148.091. Selo de Fiscalização Eletrônico Nº EEGW 75315 ZKZ. Dou fé. Escrevente. O Responsável pelo Expediente.

MARCELO BITTENCOURT
RESP. PELO EXPEDIENTE
MAT. 94/2067

R - 6 - 108.892 - 311.512 - 16/11/2022: - COMPRA E VENDA - Transmittente(s): MANDELLA CARVALHO MOREIRA JALES, brasileira, assessora e seu marido FRANCISCO ZARANJA JALES JUNIOR, brasileiro, administrador, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, celebrado em 08/10/2011, portadores das cédulas de identidade CNH nº 04788496702, DETRAN/RJ e CNH nº 02218689323, DETRAN/RJ, inscritos no CPF nº 112.641.637-11 e 091.911.677-95, respectivamente, residentes e domiciliados na Rua Aristides Alves de Azevedo, Nº 06, Apto 107, Bloco 04, São José do Imbassai, Maricá/RJ. - **Adquirente(s):** HELIO JORGE NEVES RAMOS, brasileiro, viúvo, não mantendo união estável, eletricitista industrial, portador da cédula de identidade CNH nº 02438727958, DETRAN/RJ, inscrito no CPF nº 828.959.027-04, residente e domiciliado na Rua Aristides Alves de Azevedo, Nº 06, Apto 101, Bloco 02, São José do Imbassai, Maricá/RJ. **TÍTULO - INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS COM FORÇA DE ESCRITURA PÚBLICA ART 61 E PARAGRAFOS DA LEI 4380/1964 e LEI Nº 9514/1997, nº 10177331700, firmado em 01/09/2022. VALOR - R\$185.000,00, satisfeito da seguinte forma: R\$60.666,52, dos recursos do FGTS; e R\$124.333,48, mediante financiamento obtido segundo os termos, cláusulas e condições constantes deste instrumento. IMPOSTO DE TRANSMISSÃO - o imposto de transmissão devido pela presente, foi pago pela guia nº 60691/2022, no valor de R\$3.700,13. Valor de avaliação de R\$185.000,00, em 28/10/2022, Banco 33. Selo de Fiscalização Eletrônico Nº EEHW 36275 GQU. Dou fé. Escrevente. O Responsável pelo Expediente:**

LUZ EDUARDO CARVALHO DA SILVA
Substituto - Mat 94/8191

R - 7 - 108.892 - Prot.311.512 - 16/11/2022:- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. - Devedor/Fiduciante:- HELIO JORGE NEVES RAMOS, brasileiro, viúvo, não mantendo união estável, eletricitista industrial, portador da cédula de identidade CNH nº 02438727958, DETRAN/RJ, inscrito no CPF nº 828.959.027-04, residente e domiciliado na Rua Aristides Alves de Azevedo, Nº 06, Apto 101, Bloco 02, São José do Imbassai, Maricá/RJ. - **Credora/Fiduciária:-** ITAÚ UNIBANCO S.A., inscrita no CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo - SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100 - Torre

Continua . .

108892

MARCELO BITTENCOURT

14/2067 - RESP PELO EXPEDIENTE

Continuação...

Olavo Setubal.- TÍTULO - INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS COM FORÇA DE ESCRITURA PÚBLICA ART 61 E PARAGRAFOS DA LEI 4380/1964 e LEI Nº 9514/1997, firmado em 01/09/2022.- VALOR: R\$124.333,48 - Resgate em 242 meses, em prestações mensais e sucessivas, no valor inicial de R\$1.745,79, a taxa nominal de juros de 9,3855% ao ano, correspondente a taxa efetiva de 9,8000% ao ano, vencível a primeira delas em 01/10/2022.- Sistema de Amortização Constante - SAC.- Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, o devedor/fiduciante aliena ao ITAÚ UNIBANCO S/A, em caráter fiduciário, o imóvel objeto deste financiamento, retro descrito e caracterizado, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514, de 20/11/97. Obriga-se o devedor pelas demais condições deste instrumento. Selo de Fiscalização Eletrônico Nº EEHW 36276 RQT. Dou fé. Escrevente. J. O Responsável pelo Expediente:

LUIZ EDUARDO CARVALHO DA SILVA
Substituto - Mat 94/8191

AV-8 - 108892 - Prot. 387711 - 17/02/2025:- (NOTIFICAÇÃO) - Conforme Ofício Eletrônico nº 530442/2024, datado em 19/11/2024, expedido pela credora Itaú Unibanco S/A, nos termos do artigo 26, § 1º da Lei 9.514/97, devidamente assinado eletronicamente pela gerente, FABIOLA CECATO MANCINI, com poderes reservados por meio de procuração, lavrada nas Notas do 2º Ofício de Notas e Protesto de Brasília/DF, no livro nº 3610-P, fls. 113, datada em 16/10/2024, na forma do artigo 12, do Provimento CGJ/TJRJ nº 02/2017, foram realizadas diferentes tentativas de notificações do Sr. HELIO JORGE NEVES RAMOS, inscrito no CPF sob o nº 828.959.027-04, qualificado anteriormente, conforme diligências realizadas pelo Cartório 1º Ofício de Maricá-RJ, em 27/11/2024 e 28/11/2024, sendo o resultado negativo por se encontrar o devedor fiduciante em local ignorado e incerto, sendo publicado edital de convocação, no Edital Eletrônico - Sistema de Registro de Imóveis do Brasil, publicação nº 1516/2024, 1517/2024 e 1518/2024, nos dias 23/12/2024, 24/12/2024 e 26/12/2024, para

Continuação...

CNM: 093591.2.0108892-57

cumprimento da obrigação decorrente do Contrato nº 1017733170-0, e Jornal de maior circulação local, em data de 20/12/2024, 22/12/2024 e 24/12/2024, devidamente registrado sob o R-7, da presente matrícula, em 01/09/2022. Efetivando-se a presente, para dar publicidade à existência de procedimento em curso de constituição em mora do devedor fiduciante, assegurar direitos de terceiros e estabelecerem o termo para consolidação da propriedade pelo credor fiduciário. Selo de Fiscalização Eletrônico Nº EEHW45308-XNO. Dou fé. Escrevente. O Oficial:

WILTON CARLOS MATTO DIAS
Substituto
Mat. 94/0031

AV-9 - 108892 - Prot. 351250 - 11/06/2026:-(NOTIFICAÇÃO) - Conforme Ofício Eletrônico nº 659655/2026, datado em 09/01/2026, expedido pela credora Itaú Unibanco S/A, nos termos do artigo 26, § 1º da Lei 9.514/97, devidamente assinado eletronicamente pela gerente, FABIOLA CECATO MANCINI SCALIANTE CARDOSO, com poderes reservados por meio de procuração, lavrada nas Notas do 9º Tabelião da Comarca de São Paulo/SP, no livro nº 11766, fls. 195/198, datada em 06/03/2025, na forma do artigo 12, do Provimento CGJ/TJRJ nº 02/2017, foram realizadas diferentes tentativas de notificações do Sr. HELIO JORGE NEVES RAMOS, inscrito no CPF sob o nº 828.959.027-04, qualificado anteriormente, conforme diligências realizadas pelo Cartório do 9º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo/SP, em 24/02/2026, 05/03/2026, 12/03/2026, 17/03/2026, 18/03/2026 e 30/03/2026, sendo o resultado negativo por se encontrar a(o) devedor(a) fiduciante(s) em local ignorado e incerto, sendo publicado edital de convocação, no Edital Eletrônico - Sistema de Registro de Imóveis do Brasil, publicação nº 1850/2026, 1851/2026 e 1852/2026, nos dias 28/04/2026, 29/04/2026 e 30/04/2026, para cumprimento da obrigação decorrente do Contrato nº 1017733170-0, e devidamente registrado sob o R-7, da presente matrícula, em 01/09/2022. Efetivando-se a presente, para dar publicidade à existência de procedimento em curso de constituição em mora do(s) devedor(es) fiduciante(s), assegurar(em) direitos de terceiros e estabelecerem o termo para consolidação da propriedade pelo credor fiduciário. Selo de Fiscalização Eletrônico Nº EFDE92491-XUM. Dou fé. Escrevente. O Oficial:

Lorena Garcez Duarte
SUBSTITUTA
Mat. 94/6579

Matheus Monteiro Ferreira
ESCREVENTE
Mat.: 94/19322

OFICIAL: MARCIO BAROUKEL DE SOUZA BRAGA

Continuação...

CNM: 093591.2.0108892-57

AV - 10 - 108.892 - Prot. 356.257 - 03/08/2026:-CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: - Certifico que, em atenção ao requerimento firmado pelo(a) credor(a) ITAÚ UNIBANCO S/A, datado de 26/06/2026, que fica aqui arquivado, procedo a presente averbação para constar que realizado o procedimento disciplinado no artigo 26 da Lei 9514/97, em face do(a)(s) devedor(a)(es) fiduciante, HELIO JORGE NEVES RAMOS, inscrito no CPF nº 828.959.027-04, sem que houvesse purgação da mora, fica consolidada a propriedade em nome de (o)(a) ITAÚ UNIBANCO SA, inscrito no CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara, São Paulo/SP. Valor da Consolidação R\$185.000,00. O imposto de transmissão inter-vivos, devido pela presente foi pago em 23/06/2026, no valor de R\$3.700,00, junto ao Banco 33, valor de avaliação R\$185.000,00, conforme guia nº82885/2026. Certifico mais, que o(a)(s) devedor(a)(es) foi(ram) intimados através do Oficial do Registro de Imóveis competente, conforme documentos arquivados, tendo sido publicado o edital em 30/04/2026, cujo comprovante também fica arquivado. Selo de Fiscalização Eletrônico Nº EFEC32574-XS0. Dou fé. Escrevente. . . O Oficial:

André dos Santos Ferreira

ESCREVENTE
Mat. CGJ 94/15709

Lorena Garcez Duarte

SUBSTITUTA
Mat. 94/6579