Valide aqui
este documento

IMÓVEL: Prédio Residencial à ser construído, de nº 98, casa 4, da rua Roberto Amaral Sharp, com área de construção privativa de 72,84m2, composto de 2 PAVIMENTOS, da seguinte forma: 1º Pavimento- (TÉRREO) com 34,96m2, composto de sala, cozinha, banheiro, área de serviço e garagem; 2º PAVIMENTO com 37,88m2, composto de 2 quartos, banheiro e varanda, com área comum de 47,91m2, totalizando 120,75m2, com cota de área construída comum de 16,00m2 em uma área total de 88,84m2, com fração ideal de 25/100 avos do lote de terreno de número 6 (seis), quadra 44 (quarenta e quatro) da rua Roberto Amaral Sharp, medindo dez metros de frente e de fundos e vinte e cinco metros de ambos os lados, com a área de duzentos e cinquenta metros quadrados, confrontando nos fundos com o lote quarenta e um, à direita com o lote cinco, à esquerda com o lote sete, distante cento e sessenta e um metros e setenta e oito centímetros de curva de concordância formada com a rua Roberto Zanuzzi, à esquerda, **situado na Vila Camarim em Queimados-RJ.- PROPRIETÁRIO: FELSCORP CONSTRUÇÕES ESTRUTURADAS LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 33.132.053/0001-15,** com sede na rua Doutor Miguel, nº11, casa 01, quadra 16, lote 11, Parque Santiago em Queimados-RJ. **REGISTRO ANTERIOR:** R.7-12811, referente o Registro da Instituição de Condomínio. Queimados, 28 de Janeiro de 2022. Eu_____ Gisele Rocha Fernandes, Escrevente, digitei. Eu_____ Oficial do Registro, subscrevo e assino.

José Sergio A. da Silva
Tabelião
Ato Executivo 38/2000

AV.1/MATRÍCULA. 13222 PROT. 12454 ABERTURA DE MATRÍCULA: Nos termos do requerimento, datado de 15 de Dezembro de 2021, feito por Ewandro Messias Leal de França, brasileiro, solteiro, empresário, portador da carteira de identidade de nº 275465649, expedida pelo DETRAN/RJ em 08/06/2009, inscrito no CPF/MF sob o 142.431.257-40, residente à rua Dr. Miguel, nº 11, Queimados-RJ, sócio da empresa FELSCORP CONSTRUÇÕES ESTRUTURADAS LTDA, já qualificada acima, foi requerida pela mesma, a abertura desta matrícula, ficando a documentação aqui arquivada. Emol.: R$ 110,10; Lei 6370/73 R$ 2,20, FETJ R$ 22,02; FUNPERJ R$ 5,50; FUNDPERJ R$ 5,50; FUNARPEN R$ 4,40; ISS R$ 5,50 - Total R$ 155,22.- Queimados, 28 de Janeiro de 2022. Eu_____ Gisele Rocha Fernandes, Escrevente, digitei. Eu_____ Oficial do Registro, subscrevo e assino.
SELO ELETRONICO:EDSA 47969 ITQ

José Sergio A. da Silva
Tabelião
Ato Executivo 38/2000

AV.2/MATRÍCULA 13222 AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO (Protocolo nº 12666). Nos termos do requerimento datado 15 de Março de 2022, firmado por **EWANDRO MESSIAS LEAL DE FRANÇA,** brasileiro, solteiro, empresário, portador da carteira de identidade de nº 05995451401, expedida pelo DETRAN/RJ em 15/01/2019, inscrito no CPF/MF sob o 142.431.257-40, residente à rua Dr. Miguel, nº 11, Queimados-RJ, sócio da empresa **FELSCORP CONSTRUÇÕES ESTRUTURADAS LTDA,** já qualificada, procede-se a presente averbação da construção do Prédio objeto da Matrícula acima, que juntou certidão de habite-se

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/DQTPQ-66SBS-TMUE3-MB9Y3

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em Um Só Lugar
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Valide aqui
este documento

007/2022, assinado pelo secretário Municipal de Urbanismo [illegible]gério de Oliveira Ferolla, Matr. 14.775/01-PMQ, datado de 11 de [illegible]arço de 2022 e planta nº 21/21, tudo aqui arquivado. - Emol.: R$ [illegible]1,57; LEI 3217/99 R$ 24,31, LEI 6370/12 R$ 2,43; FUNPERJ R$ 6,07; FUNDPERJ R$ 6,07; FUNARPEN R$ 4,86; ISS R$ 6,07, Total R$ 171,38. O referido é verdade e dou fé. Queimados, 11 de Abril de 2022.- Eu _____ Gisele Rocha Fernandes, Substituta, digitei. Eu, _____ Oficial do Registro, subscrevo e assino.
SELO ELETRONICO:EDZQ 26537 ZSV

R.3/MATRICULA: 13222 PROTOCOLO: 13588 COMPRA E VENDA. Nos termos do contrato de venda e compra de bem Imóvel, Financiamento com garantia de Alienação Fiduciária de imóvel e outras avenças, com força de escritura pública, na forma do artigo 61 e parágrafos da Lei nº4.380/64, Alienação Fiduciária de imóvel em garantia-Lei nº9514/97, datado de 28 de dezembro de 2022, nº10180366107, o imóvel constante da matrícula foi adquirido por **MARIA LUIZA ALVES DE SOUZA**, nacionalidade brasileira, solteiro(a), maior, capaz, autônomo(a), portador(a) da cédula de identidade DETRAN/RJ nº304734650, inscrito(a) no CPF sob nº 181.286.717-40, endereço eletrônico:victorhugoalves101@gmail.com, residente e domciliado(a) na rua Itacorovi 35, casa, Realengo, Rio de Janeiro-RJ, por compra feita a **FELSCORP CONSTRUÇÕES ESTRUTURADAS LTDA.**, com sede na rua Doutor Miguel nº 11, casa 01, quadra 16, lote 11, Parque Santiago, em Queimados-RJ, inscrita no CNPJ nº33.132.053/0001-15, com endereço eletrônico: ednea.oliveira569@gmail.com, representada na forma de seu Contrato Social, por seu sócio/administrador, **Ewandro Messias Leal de França**, nacionalidade brasileira, solteiro, maior, capaz, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 2.754.656-44 DIC/RJ, inscrito no CPF sob o nº142.431.257-40, residente e domiciliado em Queimados, com endereço comercial descrito acima, pelo preço de R$ 240.000,00, sendo utilizado o valor de R$ 36.000,00 através de recursos próprios, R$ 0,00 de recursos do FGTS e R$ 204.000,00 através recursos do financiamento concedido pelo **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, 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 0044077161 em 13/01/2023 no valor de R$ 1.752,89, conforme certidão de quitação de ITBI processo de nº 20149/2023/32 datada de 18/01/2023, estando este imóvel inscrito na PMQ sob o nº 0104002. Fica arquivado neste serviço a consulta procedida junto a C.G.J número 02321.23.01.25.49.048 em 25/01/2023, referente a indisponibilidade dos bens e a consulta procedida pela Central Nacional de indisponibilidade de bens em 25/01/2023 com código HASH 30f1. c947. cbc1. b67b. 6573. 5a8f. 4986. a3d2. f96d. 9bcb. -O referido é verdade e dou fé. Queimados, 01 de fevereiro de 2023. 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 ELETRONICO:EDZQ 27245 YXL

R.4/MATRICULA: 13222 PROTOCOLO 13588 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 resolúvel ao fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, com sede em São Paulo-SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº

Continua na próxima ficha...

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/DQTPQ-66SBS-TMUE3-MB9Y3

ridigital | Rede dos Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

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

Valide aqui
este documento

CNM: 090662.2.0013222-05
CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE JUSTIÇA
QUEIMADOS -RJ
REGISTRO GERAL
CNPJ - Nº 30.718.381/0001-00

100 - Torre Olavo Setúbal, inscrito no CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04, no âmbito de sua Carteira de Crédito Imobiliário e na qualidade de Agente Financeiro integrante do Sistema Financeiro da Habitação, representado, na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais no final assinados e identificados **Danila Ferreira Lopes**-RG 41.199.098-6 SSP-SP, CPF 319.626.848-90 e **Andre Beraldo Ferreira**-RG.23.659.142-3 SSP/SP, CPF 169.967.968-14, com escopo de garantia do financiamento por ela concedido a devedora **MARIA LUIZA ALVES DE SOUZA**, já qualificada no R.3, pelo valor de R$ 204.000,00; **Financiamento**: A- Valor destinado ao pagamento do preço de venda do imóvel: R$ 204.000,00; B- Valor destinado ao pagamento de despesas: R$ 0,00; C- Valor total do financiamento (saldo devedor): R$ 204.000,00. **Condições do financiamento**: A- Taxa efetiva anual de juros 11.7%; A.1 - Taxa nominal anual de juros 11.1158%; A.2- Taxa efetiva anual de juros com benefício 9.9900%; A.3- Taxa nominal anual de juros com benefício 9.5598%; B- Taxa efetiva mensal de juros 0.9263%; B.1- Taxa nominal mensal de juros 0.9263%; B.2- Taxa efetiva mensal de juros com benefício 0.7966%; B.3- Taxa nominal mensal de juros com benefício 0.7966%; C- IOF (Imposto sobre Operações Financeiras)-Imóvel Comercial-R$ 0,00. D- Prazo de amortização (número de prestações) 300 meses; E- Sistema de Amortização:SAC-Sistema de Amortização Constante; F- Periodicidade de atualização da prestação-Mensal; G- Data vencimento da primeira prestação: 28/01/2023; H- Data vencimento da última prestação: 28/12/2047; I- Modo de pagamento das prestações mensais: débito na conta corrente; J- Custo Efetivo Total (CET) anual-Taxa de juros: 12.2200%; J.1- cUsto Efetivo Total (CET) anual-Taxa de juros com benefício: 10.5200%; K- Custo Efetivo Total (CET) mensal-Taxa de juros: 0.9700%; K.1- Custo Efetivo Total (CET) mensal-Taxa de juros com benefício 0.8400%. L- Tarifa de avaliação do bem recebido em garantia: R$ 1.328,53. **Valor Total da Prestação mensal nesta data**: R$ 2.364,48; Valor da amortização do saldo devedor R$ 680,00; Valor dos juros R$ 1.625,16; Valor do prêmio de seguro-Morte e Invalidez Permanente R$ 21,03 Valor do prêmio de seguro-Danos Físicos no Imóvel R$ 13,29; Tarifa de Administração do Contrato R$ 25,00; **Enquadramento do financiamento**: SFH: **Valor da avaliação realizada e atribuída para fins de venda em leilão público: apartamento/casa/imóvel comercial** R$ 240.000,00. Por força da lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se o devedor fiduciante possuidor direto, e o credor fiduciário possuidor indireto. -O referido é verdade e dou fé. Queimados, 01 de fevereiro de 2023. 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 ELETRONICO:EDZQ 27246 OBR

AV.5/ MATRÍCULA: 13222 - PROTOCOLO: 14742 - PURGA DE MORA. Nos termos do requerimento datado de 08/04/2024 apresentado pela ITAÚ-UNIBANCO S/A, com ofício de nº 471708/2024, do Registro Imobiliário referente ao instrumento particular de compra e venda, mútuo com obrigações e Alienação Fiduciária nº 10180366107-00 firmado em 28 de dezembro de 2022, garantida por alienação fiduciária o imóvel situado na Rua Roberto Amaral Sharp, nº 98,

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/DQTPQ-66SBS-TMUE3-MB9Y3
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

anchem em Queimados/RJ, objeto da presente matrícula, no qual foi olicitado a expedição de Intimação para fins de cumprimento de obrigações contratuais vencidas e não pagas, posicionados em 3/04/2024, correspondente ao valor de R$ 33.644,90, ficando a mutuária MARIA LUIZA ALVES DE SOUZA, 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 Títulos e Documentos deste município a solicitação de intimação em 09/04/2024, realizada a diligência em 27/05/2024, e sendo ausente, com nº de protocolo 17086, e encaminhada ao Registro de Títulos e Documentos do 5º Ofício da Capital/RJ a solicitação de intimação em 09/04/2024, realizada a diligência em 19/04/2024, e sendo ausente, tendo transcorrido in albis, o prazo para purgação de mora. O referido é verdade e dou fé. Queimados,12 de junho de 2024. Suellen dos Santos Lira, Escrevente Mat. 94/23251 da CGJ/RJ e José Sergio Antunes da Silva, oficial do Registro, Mat. 90/09 da CGJ/RJ.
SELO ELETRÔNICO: EESE 73867 PTF

AV.6/MATRÍCULA: 13222 - PROTOCOLO: 15290 CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. Nos termos do ofício de nº 471708/2024, emitido emitido pelo **ITAÚ-UNIBANCO S/A**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100 - T. Olavo Setubal - Pq Jabaquara, assinado por seu representante legal Alexandre Marques Silveira, brasileiro, casado, advogado, RG nº 17.585.965-6, inscrito no CPF/MF sob o nº 077.673.998-00, instruído pelo contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia nº. 10180366107-00, firmado em 28 de dezembro de 2022, registrado no R.3 e 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 de **ITAÚ-UNIBANCO S/A**, já qualificado, no valor de R$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil), apresentando para tanto o recolhimento do ITBI à PMQ através da guia nº 454058851, no valor de R$ 4.812,88, tendo como valor declarado e base de cálculo R$ R$ 240.000,00, com inscrição na PMQ sob o nº 0104002. O referido é verdade e dou fé. Queimados, 06 de novembro 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: EESE 72806 QFO

AV.7/MATRÍCULA: 13222 - PROTOCOLO: 15290 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 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, 06 de novembro 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.

Continua na próxima ficha...

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/DQTPQ-66SBS-TMUE3-MB9Y3

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

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CNM: 090662.2.0013222-05

MATRÍCULA 13222 -FICHA- 3

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

SELO ELETRÔNICO: EESE 72807 UBY

AV.8/MATRÍCULA: 13222 - PROTOCOLO: 15802 - LEILÕES NEGATIVOS. Nos termos do requerimento, datado de **28/03/2025**, 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 ALEXANDRE MARQUES SILVEIRA, brasileiro, casado, advogado, RG nº 17.585.965-6, CPF nº 077.673.998-00. Procede-se a presente averbação para constar que foram negativos o primeiro e o segundo leilão em **06/03/2025 e 20/03/2025**, efetuados em execução do contrato de Alienação Fiduciária nº 10.180.366-107, 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, 09 de abril 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: EEUB 29446 UTT

AV.9/MATRÍCULA: 13222 - PROTOCOLO: 15802 - TERMO DE QUITAÇÃO. Nos termos do requerimento de Quitação, datado de **28/03/2025**, 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 ALEXANDRE MARQUES SILVEIRA, já qualificado. Procede-se a presente averbação de **QUITAÇÃO DA DÍVIDA, referente ao contrato nº 10.180.366-107, registrado no R-4 da presente matrícula, em virtude da consolidação de propriedade pela credora, ITAÚ-UNIBANCO S/A e dos leilões negativos conforme AV-6 e AV-8** em cumprimento ao que dispõe o § 6 do Art. 27 da Lei nº 9.514/97. O referido é verdade e dou fé. Queimados, 09 de abril 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: EEUB 29447 SYY

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente fotocópia e reprodução autentica 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,09 de Abril de 2025

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEUB 29448 AKR

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/DQTPQ-66SBS-TMUE3-MB9Y3

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só Lugar