

# 3º Ofício de Justiça DUQUE DE CAXIAS

RAFAELA DI MASI PALHEIRO ALENCAR - TITULAR

Rua Conde de Porto Alegre, 24 - Ljs. A e B - Jardim 25 de Agosto - Duque de Caxias - RJ - Fone: (21) 2771-3293 / 2672-1449

**Título :** Requerimento (21/11/2022), CONSOLIDAÇÃO, COM O PROT N 46900/51247, referente a CONSOLIDACAO DE PROPRIEDADE

**CERTIFICADO** que sobre o presente título prenotado sob o Nº **51579** em 21/11/2022, no livro 1-E, folha, foi registrado/averbado em **09/12/2022**, com os seguintes atos:

Poder Judiciário - TJERJ - Corregedoria Geral da Justiça  
Matricula Nº **17171** - Rua Echeverria, 3º DISTRITO DESTA MUNICÍPIO, APARTAMENTO 103, bloco 3, JARDIM ROTSEN, quadra 09, lote 8B, seção Urbana, Duque de Caxias, área de 4.132,52 M01, fração ideal 0,0082260.  
Selo de Fiscalização Eletrônico Nº **EEHW 96687 YDS** - AV.8 - Consolidação de Propriedade  
Selo de Fiscalização Eletrônico Nº **EEHW 96688 RYX** - Certidão  
Consulte a validade do(s) selo(s) em: <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Tipo do Ato	Qtde.	Emol.	Lei 6370	FETJ	FUNDPERJ	FUNPERJ	FUNARPEN	Mútua	Acoterj	Total
Averbação c / Conteúdo Econômico	1	597,92	11,95	119,58	29,90	29,90	23,92	0,00	0,00	813,17
Certidão de Prenotação	1	26,28	0,52	5,26	1,31	1,31	1,05	0,00	0,00	35,73
Certidão RGI	1	91,14	1,82	18,23	4,56	4,56	3,65	0,00	0,00	123,96
----- ISS -----										36,48
----- Total -----		715,34	14,29	143,07	35,77	35,77	28,62	0,00	0,00	1.009,34

Valor da tabela de Emolumentos .....: 1.009,34  
Distribuição ..... (RECEITA DE TERCEIROS)....: 0,00  
Consulta B.I.B. ....(RECEITA DE TERCEIROS)....: 26,51  
Deposito Efetuado .....: 0,00  
Complemento de Deposito.....: 0,00  
Diferença .....: 1.035,85



A presente certidão integra o documento nela identificado, substituindo o carimbo previsto no Artigo 211 da Lei Federal Nº 6015/73. Destina-se a certificar a prática do(s) ato(s) indicado(s) acima. A comprovação de ônus reais ou gravames é feita através de certidão específica.

Cidade, 09 de Dezembro de 2022.

O Oficial, \_\_\_\_\_ (Shyrlene dos Santos Silva, Substituta, Mat. 94/9596)

3º Ofício de Justiça  
de Duque de Caxias  
Shyrlene dos Santos Silva  
Substituta - Matr. Nº 94/9596



RIO DE JANEIRO

# REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS  
Registro de Imóveis da 4ª  
Circunscrição (3º distrito)

MATRÍCULA  
**17.171**

FICHA  
**01**

VERSO



**IMÓVEL:** Fração ideal de 0,0082260 x 1 correspondente à futura construção do Apartamento 103, do Bloco 3, da Rua Echevéria, com a área privativa real total de 45,76m<sup>2</sup>, área de uso comum 8,50m<sup>2</sup>, área real total 54,26m<sup>2</sup>, área de construção 52,52m<sup>2</sup>, do Empreendimento denominado "RESIDENCIAL MEU LAR I", em construção no terreno designado por lote nº 8-B da quadra 09, situado no loteamento denominado "Jardim Rotsen", no 3º Distrito deste Município, em zona urbana, medindo 89,14m de frente para a Rua Babilônia em três segmentos: 12,57m em curva na confluência entre as Ruas John Brown e Babilônia; 64,00m em linha reta e 12,57m em curva na confluência entre as Ruas Echevéria e Babilônia; 80,00m de fundos confrontando com o lote 8-A; 44,00m de ambos os lados, a lateral direita confrontando com a Rua John Brown, totalizando uma área de 4.132,52m<sup>2</sup>. **PROPRIETÁRIA:** CCISA 23 INCORPORADORA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 20.291.574/0001-73, com sede na Vila Olímpia, São Paulo. **FORMA DE AQUISIÇÃO:** Escritura pública de compra e venda, lavrada nas Notas do Cartório do 3º Ofício de Justiça de Duque de Caxias, no livro 421, às fls. 83/86, ato nº 49, em 05/11/2014. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 16.601, Av.01, R.02, R.03 e Av.04 das fichas 01, 02, 03, 04, 05 e 06, desta Circunscrição. O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 11 de janeiro de 2016. Eu, Shyrlene dos Santos Silva, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, matriculei. E eu, Diego Ferreira de Pontes, (Diego Ferreira de Pontes), Oficial Substituto, Mat. 94/18370, subscrevo e assino.

**AV.01/MAT. 17.171. ÔNUS ANTERIORES.** O imóvel objeto da presente matrícula está submetido ao regime de **AFETAÇÃO**, conforme previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei nº 4.591 de 16/12/64, com as alterações introduzidas pela Lei nº 10.931 de 02/08/2004 e foi dado em **primeira e especial hipoteca** pela **proprietária acima identificada**, em favor da **CREDORES: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 3/4, Brasília - DF, pelo valor de **R\$ 12.258.841,47, destinado à construção do empreendimento acima**, tendo ainda como **FIADORES: CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A**, inscrita no CNPJ sob o nº 08.797.760/0001-83, com sede em São Paulo/SP e **CYRELA BRAZIL REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, inscrita no CNPJ sob o nº 73.178.600/0001-18, com sede em São Paulo/SP, devidamente averbado e registrado sob o Av.01 e R.02, do registro anterior acima citado. O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 11 de janeiro de 2016. Eu, Shyrlene dos Santos Silva, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, averbei. E eu, Diego Ferreira de Pontes, (Diego Ferreira de Pontes), Oficial Substituto, Mat. 94/18370, subscrevo e assino.

CONTINUA NO VERSO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

17.171

Nº

AAA 026079581

# REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS  
Registro de Imóveis da 4ª  
Circunscrição (3º distrito)

MATRÍCULA  
17.171

FICHA  
01  
VERSO

**AV.02/MAT. 17.171. CONSIGNAÇÃO DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.** De acordo com requerimento datado de 09/07/2015, fica consignado que o **registro da convenção de condomínio do "RESIDENCIAL MEU LAR I"**, foi devidamente registrada no **Registro Auxiliar Livro 3, sob o nº 154, das fichas 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 e 08, em 11/01/2016, desta Circunscrição. Protocolo nº 31.432.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 11 de janeiro de 2016. Eu, *[assinatura]*, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, averbei. E eu, *[assinatura]*, (Diego Ferreira de Pontes), Oficial Substituto, Mat. 94/18370, subscrevo e assino. **SELO Nº EBH 10176 FNM**

**R.03/MAT. 17.171. TÍTULO: COMPRA E VENDA. TRANSMITENTE E INCORPORADORA: CCISA 23 INCORPORADORA LTDA.,** identificadora acima. **CONSTRUTORA E FIADORA: CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A,** identificadora no Av.01. **ADQUIRENTE: ISMAEL DE CARVALHO ALVES DA SILVA,** brasileiro, solteiro, maior, servidor público municipal, portador da carteira de identidade nº 25.757.243-8, expedida pelo DETRAN/RJ, em 01/04/2014, inscrito no CPF sob o nº 135.664.377-94, residente e domiciliado nesta cidade. **FORMA DO TÍTULO:** Nos termos do contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia e outras obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS - utilização do FGTS dos adquirentes, datado de 03/04/2017, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/64, no âmbito do programa minha casa, minha vida - PMCMV, na forma da Lei 11977/09. **VALOR: R\$ 130.000,00,** pagos da seguinte forma: **R\$ 19.415,22,** com recursos próprios, **R\$ 23.154,00,** com valor do desconto complemento concedido pelo FGTS e **R\$ 87.430,78,** por financiamento concedido pela credora abaixo identificada. O ITBI foi pago através do DAM nº 2017/00068571, no valor de R\$ 1.288,54, em 08/06/2017. Foram realizadas as consultas dos BIB's no Banco de Dados da Corregedoria Geral da Justiça em nome da transmitente sob os nºs 0154317070653830 e 0154317070648443, em 06/07/2017. Foi realizada a consulta da Indisponibilidade no Banco de dados da CNIB, conforme provimento 39/2014, em 10/07/2017. **Protocolo nº 32.984.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 10 de julho de 2017. Eu, *[assinatura]*, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, registrei. E eu, *[assinatura]*, (Diego Ferreira de Pontes), Oficial Substituto, Mat. 94/18370, subscrevo e assino. **SELO Nº EBZI 58385 JOD**

**R.04/MAT. 17.171. TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DEVEDOR FIDUCIANTE: ISMAEL DE CARVALHO ALVES DA SILVA,** qualificado no R.03. **CREDEIRA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL,** inscrita no

CONTINUA NA FICHA 02

Nº 17.171



RIO DE JANEIRO

# REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS  
Registro de Imóveis da 4ª  
Circunscrição (3º distrito)

MATRÍCULA  
17.171

FICHA  
02  
VERSO



CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 3/4, Brasília - DF. **FORMA DO TÍTULO:** O constante do R.03. **DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** 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 a CEF, em caráter fiduciário, o imóvel objeto deste financiamento e da presente matrícula, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, ficando assim constituída a propriedade fiduciária em nome da CEF, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando-se o devedor fiduciante possuidor direto e a CEF possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária. **ORIGEM DOS RECURSOS:** FGTS. **VALOR DO FINANCIAMENTO:** R\$ 87.430,78. **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** TP - TABELA PRICE. **PRAZO DE AMORTIZAÇÃO:** 360 meses. **TAXA ANUAL DE JUROS:** Nominal de 5,0000% e Efetiva de 5,1163%. **ENCARGO MENSAL:** R\$ 487,57. **VENCIMENTO DO 1º ENCARGO MENSAL:** Em 03/05/2017 e os demais em igual dia dos meses subsequentes. **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA:** R\$ 130.000,00, para fins de venda em Leilão Público. As demais cláusulas e condições constante do título. **Protocolo nº 32.984.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 10 de julho de 2017. Eu, [assinatura], (Shyrlene dos Santos Silva) Substituta, Mat. 94/9596, registrei. E eu, [assinatura] (Diego Ferreira de Pontes), Oficial Substituto, Mat. 94/18370, subscrevo e assino. **SELO Nº EBZI 58386 DQA**

**AV.05/MAT. 17.171. CONSTRUÇÃO.** De acordo com requerimento datado de 31/10/2017, instruído com a Certidão Negativa Imobiliária nº 1000908880, expedida pela Secretaria Municipal de Fazenda da PMDC, em 20/10/2017 e Declaração de Habite-se, datada de 21/09/2017, expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento, Habitação e Urbanismo da PMDC, onde foi vistoriada e aceita, conforme despanho de 19/09/2017, às fls. 104 à 111, constante no processo nº 40.922/2012, certificado de vistoria nº 055/2017, estando em condições de ser habitado, por ter sido construída de acordo com o projeto aprovado, fica averbado que, sobre o terreno objeto desta matrícula, foi construída uma unidade residencial, designada por **APARTAMENTO Nº 103 DA RUA ECHEVERRIA nº 169, DO BLOCO 03, DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO "RESIDENCIAL MEU LAR I",** código imobiliário nº 3.2.009.011.043 e inscrição nº 4868710. **Protocolo nº 33.737.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 02 de fevereiro de 2018. Eu, [assinatura], (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, averbei. E eu, [assinatura], (Diego Ferreira de Pontes), Oficial Substituto, Mat. 94/18370, subscrevo e assino. **SELO Nº ECKT 29962 RBU**

**AV.06/MAT. 17.171. INTIMAÇÃO.** Conforme o Ofício nº 249157/2022 - CESAV/BU, expedido pela credora acima  
**CONTINUA NO VERSO**

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Nº 17.171

AAA 026079592

# REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA  
17171

FICHA  
2  
VERSO

ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS  
Registro de Imóveis da 4ª  
Circunscrição (3º distrito)

identificada, datado de 17/03/2022, o destinatário: **ISMAEL DE CARVALHO ALVES DA SILVA**, foi intimado através do Ofício nº 105164/2022 - expedido pelo Cartório do 3º Ofício de Justiça de Duque de Caxias/RJ, datado de 04/04/2022, a quitar a dívida no valor de **R\$ 3.615,88**, no prazo de 15 dias, sendo a notificação recebida pela Sra. Lindivane Carvalho Alves da Silva, mãe do destinatário, inscrita no CPF 791.927.774-49, exarando o cliente. Notificação efetuada em 11/05/2022, às 12:20h, conforme registro nº 005788. **Protocolo nº 47.900**. O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 04 de novembro de 2022. Eu, [assinatura], (Monica Fernandes do Nascimento), Escrevente, Mat. 94/18502, averbei. E eu, [assinatura], (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino. **SELO Nº EEHW 96589 QTK**

**AV.07/MAT. 17.171. INTIMAÇÃO POR EDITAL.** Conforme publicações de Intimações por editais nºs 876, 877 e 878/2022, expedidas junto ao Sistema de Registro de Imóveis eletrônico, nos dias 03/06/2022, 06/06/2022 e 07/06/2022, o mutuário: **ISMAEL DE CARVALHO ALVES DA SILVA**, inscrito no CPF sob o nº 135.664.377-94, foi intimado a quitar a dívida no valor de R\$ 3.615,88, no prazo de 15 dias, referente ao contrato de financiamento imobiliário constante do R.04. **Protocolo nº 51.247**. O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 17 de novembro de 2022. Eu, [assinatura], (Monica Fernandes do Nascimento), Escrevente, Mat. 94/18502, averbei. E eu, [assinatura], (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino. **SELO Nº EEIR 18794 KFQ**

**AV.08/MAT. 17.171. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE.** Nos termos do Requerimento de Consolidação de Propriedade de Imóvel, Ofício nº 249157/2022 - CESAV/BU, datado de 14/11/2022, passando o imóvel a pertencer a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, acima qualificada, conforme faculta o art. 26, § 7 da Lei 9.514/97 e portaria nº 74 de 06/08/2013, **VALOR DO BEM: R\$ 131.633,33**. O ITBI nº 86237/2022, foi pago através do DAM nº 24525319, no valor de R\$ 2.632,67, pago em 19/10/2022, tendo como base de cálculo o valor de R\$ 131.633,33. Foi realizada a consulta do BIB no Banco de Dados da Corregedoria Geral da Justiça em nome do transmitente sob o nº 0154322120935802, em 09/12/2022. Foi realizada a consulta da Indisponibilidade no Banco de dados da CNIB, conforme provimento 39/2014, em 09/12/2022. **Protocolo nº 51.579**. Duque de Caxias, 09 de dezembro de 2022. Eu, [assinatura], (Eduarda Bonfim Alexandre), Escrevente, Mat. 94/22707, averbei. E eu, [assinatura], (Shyrlene dos Santos Silva),

CONTINUA NA PRÓXIMA FICHA



RIO DE JANEIRO

# REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA	FICHA
17171	3
	VERSO

ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
 COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS  
 Registro de Imóveis da 4ª  
 Circunscrição (3º distrito)

Substituta, Matr. 94/9596, subscrevo e assino. SELO N° EEHW  
 96687 YDS

## Certidão

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica de todos os atos constantes da matrícula 14141 a que se refere, extraída nos termos do Art. 19 § 1º da Lei Federal nº 6.015 de 31/12/1973, dela constando todos os eventuais ÔNUS REAIS reconhecidos por lei que grave o referido imóvel objetivo desta matrícula, e não havendo no indicador pessoal, qualquer INDISPONIBILIDADE, para os respectivos detentores do domínio e dos direitos relativos ao mesmo o que dou fé. Eu \_\_\_\_\_ Escrevente, conferi esta certidão.....

Duque de Caxias 09/12/22

*[Handwritten Signature]*

A Oficial

3º Ofício de Justiça  
 de Duque de Caxias  
 Shyrlene dos Santos Silva  
 Substituta - Matr. Nº 94/9596

3º Ofício de Justiça 09047AA705407  
 RAFAELA DI MASI PALHEIRO ALENCAR - TITULAR  
 Rua Conde de Porto Alegre, 24 - Ljs. A e B - Jardim 25 de Agosto - Duque de Caxias - RJ - Fone: (21) 271-3253 / 2572-1449

Protocolo Nº 51579- Data: 09/12/22  
 Certidão

Enolumento: 91,14	FUNPERJ: 4,56	Mutua: 0,00
RESSAG: 1,02	FUNPERJ: 14,56	Acot.: 0,00
FETJ: 1,02	FUNARPEN: 3,65	Total: 120,61

Poder Judiciário - TJERJ  
 Corregedoria Geral da Justiça  
 Selo Eletrônico de Fiscalização  
**EEHW 96688 RYX**  
 Consulte a validade do Selo em:  
<https://www3.tjrj.js.br/sitepublico>

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



AAA 026079583