

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA

40.503

FICHA

01



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS

Registro de Imóveis da 1ª

Circunscrição (2º distrito)

IMÓVEL: LOTE DE TERRENO Nº 53 DA QUADRA 19, DA ESTRADA DOS OITIS, situado no 2º loteamento das "CHÁCARAS RIO PETRÓPOLIS", no 2º distrito deste Município, dentro do perímetro urbano, inscrito na PMDC sob o nº 2073050 e código imobiliário 2.5.392.025.000, medindo 40,00m de frente, igual largura na linha dos fundos, por 100,00m de extensão da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando pelo lado direito com o lote nº 52, pelo lado esquerdo com o lote nº 54 e nos fundos com o lote nº 25, com a área de 4.000,00m². PROPRIETÁRIO: **WALMOR GIANI**, brasileiro, solteiro, maior, militar, nascido em 07/01/1937, portador da carteira de identidade nº 02.502.241-9, expedida pelo IFP/RJ em 24/08/1992, inscrito no CPF/MF sob o nº 063.103.957-00, residente e domiciliado na Rua Oitis, s/nº, lote 53 da quadra 19, Chácara Rio Petrópolis, neste Município. REGISTRO ANTERIOR: Transcrição 15.762, fls. 287 do Livro 3-Q, deste RI. - Duque de Caxias, 8 de junho de 2015. Eu , Escrevente, matriculei. O Substituto da Oficiala,

R.01 M-40.503 DATA: 08/06/2015 - COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE: WALMOR GIANI, qualificado na matrícula. **ADQUIRENTE: JADIR MARTINS MORAES**, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, nascido em 04/02/1962, portador da carteira de identidade nº 05.409.897-5, expedida pelo IFP/RJ em 24/02/1992, inscrito no CPF/MF sob o nº 662.988.907-00, residente e domiciliado na Rua Lauro Sodré, s/nº, lote 24 da quadra 12, Vila Rosário, neste Município. O transmitente vendeu ao adquirente o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), o ITBI foi pago através da guia DAM nº 00061833, no valor de R\$ 2.400,00, tendo como base de cálculo da PMDC o valor de R\$ 120.000,00. Tudo nos termos da escritura de compra e venda lavrada em Notas do 10º Ofício de Nova Iguaçu - RJ, no Livro 303-FS, fls. 053/054, ato nº 038, datada de 11/02/2015, prenotada sob o nº 68.681. Consulta de BIB nº 0154215060324957, datada de 03/06/2015. - Duque de Caxias, 8 de junho de 2015. Eu, , Escrevente, registrei. O Substituto da Oficiala, . Selo Eletrônico Número: **EAXN 96976 POX**

R.02 M-40.503 DATA: 15/10/2020 - COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE: JADIR MARTINS MORAES, já qualificado nesta matrícula. **ADQUIRENTE: ARI VITOR DUARTE FERRAZ**, brasileiro, solteiro, empresário, nascido em 27/12/1996, portadora da carteira de habilitação nº 06565815026, expedida pelo DETRAN/RJ em 25/07/2017, onde consta o RG nº 217398619 DICRJ, inscrita no CPF/MF nº 165.913.367-02, residente e domiciliada na Rua Raul Pompéia nº 182, aptº 301, Bloco 01, Engenho de Dentro, Rio de Janeiro, RJ. A transmitente vendeu ao adquirente, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), o ITBI foi pago através da guia DAM nº 78706/2020, no valor de R\$ 9.780,00, tendo como base de cálculo da PMDC o valor de R\$ 489.000,00. Tudo nos termos da escritura de compra e venda, lavrada em Notas do cartório do 3º ofício desta comarca, no Livro 469, fls. 024/025, ato nº 011, datada de 10/06/2020, prenotada sob o nº 80.322. Consulta de BIB nº 0154220101524970, datada de 15/10/2020. - Duque de Caxias, 15 de Outubro de 2020. Eu, , Escrevente, registrei. O Substituto da Oficiala, . Selo Eletrônico Número: **EDMW 91954 BTD**

R. 03 M-40.503 DATA: 19/03/2021 - COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE: ARI VITOR, já qualificado nesta matrícula. **ADQUIRENTE: JUMBO 3000 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ nº 07.549.999/0001-71, com sede na Rua Capitão Pereira Lago, Lote 03 da quadra 06, Bairro Parque Laguna e Dourados, Cidade de Duque de Caxias-RJ. Por Instrumento Particular de Compra e Venda de terreno urbano com alienação fiduciária do próprio terreno urbano, adquirido em garantia a caixa de consórcios S.A. administradora de Consórcios – com utilização de recursos próprios, com

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA

40.503

FICHA

01

VERSO



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS
Registro de Imóveis da 1ª
Circunscrição (2º distrito)

caráter de escritura pública, datado de 19/02/2021, celebrado na forma do artigo 61 da Lei nº 4.380/64, prenotado sob o nº 80.926, ficando uma via arquivada neste RI, juntamente com o comprovante de recolhimento do ITBI com guia DAM nº 17540943, e demais documentos necessários ao presente registro, a Transmitente vendeu aos Adquirentes, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), a ser integralizado pelas parcelas a seguir mencionadas: Valor de recursos próprios: R\$ 510.307,44; Financiamento concedido pela Caixa R\$: 2.489.692,56; Consulta de BIB nº 0154221031951611, datada de 19/03/2021. - Duque de Caxias, 19 de Março de 2021. Eu, [assinatura], Escrevente, registrei. A Oficial, [assinatura] Selo Eletrônico Número: **EDPR 24656 DLB**

R.04 M-40.503 DATA: 19/03/2021 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - DEVEDORES FIDUCIANTE: JUMBO 3000 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, qualificado no R.03 desta matrícula. CREDORA: CAIXA CONSÓRCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS, inscrita no CNPJ sob o nº 05.349.595/0001-09, com sede no SHN quadra 01 conj A Bloco E Sala 1101 CEP70.701-050, Brasília - DF. Pelo mesmo instrumento mencionado no R.03, os Devedores Fiduciantes deram à Credora Fiduciária, em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como de todas as obrigações contratuais e legais, alienam à Credora Fiduciária em caráter fiduciário, o imóvel objeto deste financiamento, mediante as seguintes condições:
Grupo: 1034, Cota: 6612, contemplada: 21/12/2020, crédito disponível R\$: 154.454,05, Saldo devedor R\$: 149.119,04, Prazo do Grupo: original 200 meses, remanescente 175 meses, composição da parcela mensal nesta data Fundo comum R\$ 685,01, taxa de administração R\$ 516,42, fundo de reserva R\$ 34,16, seguro MIP R\$ 0,00, Total R\$ 1.235,59; Grupo: 1026, Cota: 691, contemplada: 21/12/2020, crédito disponível R\$: 382.060,95, Saldo devedor R\$: 348.608,73, Prazo do Grupo: original 200 meses, remanescente 156 meses, composição da parcela mensal nesta data Fundo comum R\$ 1.826,24, taxa de administração R\$ 1.250,70, fundo de reserva R\$ 91,20, seguro MIP R\$ 0,00, Total R\$ 3.168,14; Grupo: 1029, Cota: 339, contemplada: 21/12/2020, crédito disponível R\$: 163.384,85, Saldo devedor R\$: 158.232,19, Prazo do Grupo: original 200 meses, remanescente 157 meses, composição da parcela mensal nesta data Fundo comum R\$ 810,23, taxa de administração R\$ 561,48, fundo de reserva R\$ 40,48, seguro MIP R\$ 0,00, Total R\$ 1.412,19; Grupo: 1032, Cota: 8684, contemplada: 21/12/2020, crédito disponível R\$: 75.515,97, Saldo devedor R\$: 70.190,67, Prazo do Grupo: original 200 meses, remanescente 200 meses, composição da parcela mensal nesta data Fundo comum R\$ 348,24, taxa de administração R\$ 247,45, fundo de reserva R\$ 17,50, seguro MIP R\$ 0,00, Total R\$ 613,19; Grupo: 1033, Cota: 565, contemplada: 21/12/2020, crédito disponível R\$: 162.362,86, Saldo devedor R\$: 157.443,09, Prazo do Grupo: original 200 meses, remanescente 167 meses, composição da parcela mensal nesta data Fundo comum R\$ 758,13, taxa de administração R\$ 551,48, fundo de reserva R\$ 37,96, seguro MIP R\$ 0,00, Total R\$ 1.347,57; Grupo: 1033, Cota: 7268, contemplada: 21/12/2020, crédito disponível R\$: 162.362,86, Saldo devedor R\$: 157.443,09, Prazo do Grupo: original 200 meses, remanescente 167 meses, composição da parcela mensal nesta data Fundo comum R\$ 758,13, taxa de administração R\$ 551,48, fundo de reserva R\$ 37,96, seguro MIP R\$ 0,00, Total R\$ 1.347,57; Grupo: 1026, Cota: 748, contemplada: 21/12/2020, crédito disponível R\$: 383.562,11, Saldo devedor R\$: 348.608,73, Prazo do Grupo: original 200 meses, remanescente 156 meses, composição da parcela mensal nesta data Fundo comum R\$ 1.826,24, taxa de administração R\$ 1.250,70, fundo de reserva R\$ 91,20, seguro MIP R\$ 0,00, Total R\$ 3.168,14; Grupo: 1032, Cota: 9515, contemplada: 21/12/2020, crédito disponível R\$: 48.545,98, Saldo devedor R\$: 45.122,56,

Nº

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

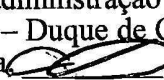
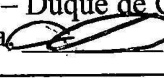
MATRÍCULA**40.503****FICHA****02**

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

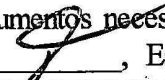
COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS

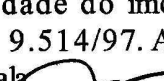
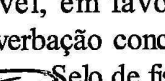
Registro de Imóveis da 1ª

Circunscrição (2º distrito)

Prazo do Grupo: original 200 meses, remanescente 162 meses, composição da parcela mensal nesta data Fundo comum R\$ 223,87, taxa de administração R\$ 159,08, fundo de reserva R\$ 11,25, seguro MIP R\$ 0,00, Total R\$ 394,20; Grupo: 1033, Cota: 1832, contemplada: 21/12/2020. crédito disponível R\$: 162.362,86, Saldo devedor R\$: 157.443,09, Prazo do Grupo: original 200 meses, remanescente 167 meses, composição da parcela mensal nesta data Fundo comum R\$ 758,13, taxa de administração R\$ 551,48, fundo de reserva R\$ 37,96, seguro MIP R\$ 0,00, Total R\$ 1.347,57; Grupo: 1034, Cota: 6945, contemplada: 21/12/2020, crédito disponível R\$: 155.204,49, Saldo devedor R\$: 149.119,04, Prazo do Grupo: original 200 meses, remanescente 175 meses, composição da parcela mensal nesta data Fundo comum R\$ 685,01, taxa de administração R\$ 516,42, fundo de reserva R\$ 34,16, seguro MIP R\$ 0,00, Total R\$ 1.235,59; Grupo: 1029, Cota: 82, contemplada: 21/12/2020, crédito disponível R\$: 163.384,85, Saldo devedor R\$: 158.232,19, Prazo do Grupo: original 200 meses, remanescente 157 meses, composição da parcela mensal nesta data Fundo comum R\$ 810,23, taxa de administração R\$ 561,48, fundo de reserva R\$ 40,48, seguro MIP R\$ 0,00, Total R\$ 1.412,19; Grupo: 1032, Cota: 6498, contemplada: 21/12/2020, crédito disponível R\$: 75.515,97, Saldo devedor R\$: 70.190,67, Prazo do Grupo: original 200 meses, remanescente 162 meses, composição da parcela mensal nesta data Fundo comum R\$ 348,24, taxa de administração R\$ 247,45, fundo de reserva R\$ 17,50, seguro MIP R\$ 0,00, tal R\$ 613,19; Grupo: 1032, Cota: 9991, contemplada: 21/12/2020, crédito disponível R\$: 75.515,97, Saldo devedor R\$: 70.190,67. Prazo do Grupo: original 200 meses, remanescente 162 meses, composição da parcela mensal nesta data Fundo comum R\$ 348,24, taxa de administração R\$ 247,45, fundo de reserva R\$ 17,50, seguro MIP R\$ 0,00, Total R\$ 613,19; Grupo: 1033, Cota: 2470, contemplada: 21/12/2020. crédito disponível R\$: 162.362,86, Saldo devedor R\$: 157.443,09, Prazo do Grupo: original 200 meses, remanescente 167 meses, composição da parcela mensal nesta data Fundo comum R\$ 758,13, taxa de administração R\$ 551,48, fundo de reserva R\$ 37,96, seguro MIP R\$ 0,00, Total R\$ 1.347,57; Grupo: 1029, Cota: 389, contemplada: 21/12/2020, crédito disponível R\$: 163.384,86, Saldo devedor R\$: 158.232,19, Prazo do Grupo: original 200 meses, remanescente 157 meses, composição da parcela mensal nesta data Fundo comum R\$ 810,23, taxa de administração R\$ 561,48, fundo de reserva R\$ 40,48, seguro MIP R\$ 0,00, Total R\$ 1.412,19 – Duque de Caxias, 19 de Março de 2021. Eu, , Escrevente, registrei. A oficiala  Selo Eletrônico Número: **EDPR 24660 IZU**

Av- 5 - MT - 40503 DATA:06/03/2024 - ALTERACAO DE RAZAO SOCIAL: A(O)

(s) Credor(a) do imóvel objeto desta matrícula, CAIXA CONSORCIOS S/A - ADMINISTRADORA DE CONSORCIOS, mencionada no R.05 desta matrícula, teve sua denominacao de razão social social alterada para **CNP CONSÓRCIO S/A ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.349.595/0001-09, com sede em Brasília-DF. A presente averbação atende ao requerimento recebido eletronicamente, datado de 07/02/2024, prenotado sob o nº **86435**, instruído com arquivos de documentos necessários, qual se arquiva neste RI. : Averbação concluída aos 06/03/2024 por Eu , Escrevente. O Substituto da Oficiala,  Selo Eletrônico Número: **ECVR 41351 FAX**.

AV - 06 - M - 40.503 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **86.676**. De acordo com a notificação promovida pelo credora **CAIXA CONSÓRCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS**, já qualificada nesta matrícula, entregue em 09/05/2024 pelo 3º ofício de Registro de Títulos e Documentos desta cidade, sob os registros nº 009069, 009070, 009071 e 009068, resultando "positiva com ciência" foi intimado o representante do devedor **Sr. Ari Vitor Duarte Ferraz**, CPF nº **165.913.367-02**. O não cumprimento da obrigação garante o direito de consolidação da propriedade do imóvel, em favor do Credor Fiduciário, nos termos do Art. 26 § 7º da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 12/06/2024, Eu, , Escrevente, registrei. A Oficiala,  Selo de fiscalização eletrônica nº **EESY66231 FYB**

Continua no Verso

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA

40503

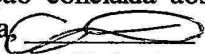
FICHA

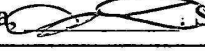
2

VERSO



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS
Registro de Imóveis da 1ª
Circunscrição (2º distrito)

AV - 7 - MT - 40503 - DATA: 18/11/2024 CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: O(a)(s) Fiduciante(s): **JUMBO 3000 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA**, que consta no R-03 desta matrícula, foi constituído em mora e consolidada a propriedade em nome do Credor Fiduciário: **CNP CONSORCIO S/A - ADMINISTRADORA DE CONSORCIOS**, já qualificada no Av-5, nos termos do Art. 26 § 7º da Lei 9.514/97. O Imposto de Transmissão (ITBI) foi recolhido por intermédio da guia DAM Nº 92754/2024 no valor de R\$60.000,00; tendo como base de cálculo o valor de R\$2.598.870,00. A presente Consolidação da Propriedade é feita e instruída com o Requerimento da CNP CONSORCIO S/A - ADMINISTRADORA DE CONSORCIOS, datado de 09/10/2024 e os demais documentos necessário prenotado sob o nº88003. - Averbação concluída aos 18/11/2024, por Eu, , Escrevente, averbei. O Substituto da Oficiala  Selo de fiscalização eletrônica nº EEVN 88834 XOF

AV - 8 - M - 40503 - CANCELAMENTO ALIENACAO: Fica cancelado o R.04, correspondente à alienação, que recaiu sobre o imóvel objeto desta matrícula. Este cancelamento atende autorização para cancelamento de alienação fiduciária, supramencionado, expedido pela CNO CONSORCIO S/A - ADMINISTRADORA DE CONSORCIO, prenotado sob o nº 88003. o qual se arquiva neste RI. - Duque de Caxias, 18/11/2024, Eu , Escrevente, averbei. O Substituto da Oficiala  Selo de fiscalização eletrônica nº EEVN 88835 RDU

Av.9 M-40.503 - DATA: 16/06/2025 - LEILÃO NEGATIVO: Fica averbado os autos do 1º leilão negativo, realizado em 21/01/2025 de acordo com as disposições estabelecidas no inciso 2º-A do artigo 27, da Lei Federal 9.514/97. A presente averbação atende o requerimento eletrônico da CNP CONSORCIO S/A - ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS, já qualificada no AV-5, datado de 23/01/2025, prenotado sob o nº 89.211, instruído com os respectivos autos de leilões, os quais se arquivam neste RI. - Duque de Caxias, 16/06/2025. Selo Eletrônico Número: EEYH 75352 ELX Assinado digitalmente por RICARDO VIOLA TINOCO, SUBSTITUTO, - - - - -

Av.10 M-40.503 - DATA: 16/06/2025 - LEILÃO NEGATIVO: Fica averbado os autos do 2º leilão negativo, realizado em 23/01/2025 de acordo com as disposições estabelecidas no inciso 2º-A do artigo 27, da Lei Federal 9.514/97. A presente averbação atende o requerimento eletrônico da CNP CONSORCIO S/A - ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS, já qualificada no AV-5, datado de 23/01/2025, prenotado sob o nº 89.211, instruído com os respectivos autos de leilões, os quais se arquivam neste RI. - Duque de Caxias, 16/06/2025. Selo Eletrônico Número: EEYH 75353 UEB Assinado digitalmente por RICARDO VIOLA TINOCO, SUBSTITUTO, - - - - -

Av.11 M-40.503 - DATA: 16/06/2025 - TERMO DE QUITAÇÃO: Em cumprimento ao que dispõe o §6º do Art. 27 da Lei nº 9514/97, a CNP CONSORCIO S/A - ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS, declara quitada a dívida, em virtude da consolidação da propriedade em nome da mesma e das realizações dos públicos leilões. A presente averbação atende ao requerimento da própria CNP CONSÓRCIO S/A em 23/01/2025, prenotado sob o nº 88.489, instruído com o referido Termo de Quitação, o qual se arquiva neste RI. - Duque de Caxias, 16/06/2025. Selo Eletrônico Número EEYH 75354 TTD Assinado digitalmente por RICARDO VIOLA TINOCO, SUBSTITUTO, - - - - -

1º OFÍCIO DE DUQUE DE CAXIAS

Certifico que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere extraída nos termos do Art. 19 da Lei 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como eventuais ações reais, pessoais reipersecutórias sobre os atuais proprietários ou detentores de direitos, prenotados até o dia anterior. O referido é verdade do que dou fé. Duque de Caxias, 16/06/25. 09:52 - R\$ 158,27 Pedido nº.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônica
EEYH 75355 WZK



Consulte em:
<https://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: F8K7Z-A3PCH-8KY7V-QU6V9

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Ricardo Viola Tinoco (CPF 053.173.627-09)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/F8K7Z-A3PCH-8KY7V-QU6V9>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>