



Valide aqui
este documento

Ofício Único do Município de Pinheiral-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Dalva de Almeida Fagundes Silva

Tabeliã / Oficial do Registro

Rua Siqueira Campos 72, Centro, Pinheiral / RJ

E-mail: oficiounicopinheiral@gmail.com

Telefone: (24)3356-2811

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 1139 / CNM: 091090.2.0001139-53 / Recibo: 39418 / Data da Certidão: 19/11/2024.

Hugo de Almeida Fagundes Silva, Substituto da Oficial do Registro de Imóveis do Cartório do Ofício Único do Município de Pinheiral/RJ, Matrícula 94/5264, no uso de suas atribuições...

CERTIFICA que a presente cópia é reprodução fiel do **Inteiro Teor** da Matrícula n.º **1139** do Livro 02 de Registro de Imóveis, extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6015/73, **dela constando todos os ônus, ações reais e reipersecutórias**, condições ou quaisquer outros atos referentes ao imóvel matriculado. O referido é verdade e dou fé. **Pinheiral, 19 de novembro de 2024.** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Custas da Certidão:

20.4.6.* Certidão de ônus reais / int. teor / vintenárias / de arquivo até 20 fls., s/ contar pág. de rosto: 98,00 x 1 = 98,00.

Emolumentos: R\$ 98,00 | Fetj: R\$ 19,60 | Fundperj: R\$ 4,90 | Funperj: R\$ 4,90 | Funarpen: R\$ 5,88 | Pmcmv: R\$ 1,96.

Iss: R\$ 1,96 | Selo: R\$ 2,59 | Total: R\$ 139,79.



Poder Judiciário - TJERJ

Corregedoria Geral da Justiça

Selo de Fiscalização Eletrônico

EEUC 28380 ODQ

Consulte a validade do selo em:

www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/33D45-TQQR7-5TRGM-4KJHN>



Valide aqui
este documento

Ofício único do Município de Pinheiral-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Dalva de Almeida Fagundes Silva
Tabelião / Oficial do Registro
Rua Siqueira Campos 72, Centro, Pinheiral / RJ
E-mail: oficiounicopinheiral@gmail.com
Telefone: (24)3356-2811

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 1139 / CNM: 091090.2.0001139-53 / Recibo: 39418 / Data da Certidão: 19/11/2024.

REGISTRO GERAL LIVRO Nº 02	
MATRÍCULA	FICHA
1139	01

CARTÓRIO DO OFÍCIO ÚNICO DE PINHEIRAL-RJ
Rua Siqueira Campos nº 72 – Centro
Tel.: (024) 3356-2811

Pinheiral, 16 de agosto de 2016.

IMÓVEL: LOTE DE TERRA Nº 330 da QUADRA K do Loteamento Vale do Sol, em zona urbana de Pinheiral/RJ, que assim se descreve e caracteriza: Frente para Rua O, medindo 12,00m (doze metros); Lado direito confrontando com o Lote 329, medindo 25,00m (vinte e cinco metros); Lado esquerdo confrontando com área pertencente a Paula Imobiliária Ltda, medindo 25,00m (vinte e cinco metros); Fundos confrontando com área pertencente a Paula Imobiliária Ltda, medindo 12,00m (doze metros), perfazendo uma Área Total de 300,00m² (trezentos metros quadrados). Cadastrado na Prefeitura Municipal de Pinheiral sob o n.º 01.05.011.0507.001.

PROPRIETÁRIA: PAULA IMOBILIÁRIA LTDA, com sede na Praça Dr. Onofre Infante Vieira, nº 176, Pinheiral-RJ, CNPJ 29.141371/0001-75.

REGISTRO ANTERIOR: Livro nº 8-Especial, fls. 49/50, Livro 2, Fls. 02, Matrícula nº 02 e Relato da Transcrição nº 1.767 do Livro 3-F, Fls. 074, de 29/12/1975, do Cartório do 2º Ofício de Pirai/RJ.

R.01-1139 – em 16 de agosto 2016.

VENDA E COMPRA

Transmitente: PAULA IMOBILIÁRIA LTDA, acima qualificada, representada por sua transmitente autorizada, REGINA FELICIANO ROMERO, brasileira, separada judicialmente, comerciante, identidade 81.134.241-9 SSP/RJ de 11.11.02 e CPF 733.388.187-34, residente na Avenida Oscar de Almeida Gama, nº 265, Apto. 103, Aterrado, Volta Redonda/RJ, conforme **ALVARÁ** expedido pelo MM. Juiz de Direito desta Comarca nos autos do inventário de Nilton Penna Botelho, processo 137/00 em 22.09.2004. **Adquirente:** CARLOS AUGUSTO HALLACK SARKIS, brasileiro, empresário, solteiro, identidade 04.329.557-5 SSP/RJ de 25.05.94 e CPF 706.276.227-04, residente na Rua Gustavo Lira, nº 377, Centro, Volta Redonda/RJ. **Título de Transmissão:** Escritura lavrada neste Cartório no Livro 039, Folhas 007, Ato 007 em 19.05.2005. **Valor do Contrato:** R\$5.000,00 (cinco mil reais). **Imposto de Transmissão:** O ITBI foi pago por meio da guia n.º 028/2005 da Secretaria Municipal de Finanças – Departamento de Tributos no valor de R\$202,30 em 19.05.2005 na CEF - Agência Pinheiral, tendo como base de cálculo o valor de R\$10.000,00. **Valor venal atualizado:** R\$26.299,63. **Protocolo** nº 3199 do livro 01-A em 15.08.2016. **Emolumentos:** R\$446,08. **Recibo** nº 22755. Eu Hugo de Almeida Fagundes Silva (Hugo de Almeida Fagundes Silva), Substituto da Oficial do Registro, Matr. 94/5264 subscrevo e assino. Selo de Fiscalização Eletrônico: EBRU75201 CSR.

R.02-1139 – em 28 de dezembro 2016

VENDA E COMPRA

Nos termos do Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Residencial ou Misto (Residencial e Comercial) com Alienação Fiduciária do Próprio Imóvel Adquirido em Garantia à Caixa Consórcios S.A. Administradora de Consórcios de nº V.2.16 firmado em 11.11.2016, o proprietário CARLOS AUGUSTO HALLACK SARKIS, brasileiro, empresário, solteiro, identidade 04.329.557-5 IFP/RJ de 25.05.94 e CPF 706.276.227-04, residente e domiciliado na Rua Coroados, nº 196, apto nº 54, Bairro Aterrado, Volta Redonda/RJ, vendeu a KIS HOBBY CHOPP RESTAURANTE LTDA - EPP, inscrito no CNPJ sob o nº 29.810.801/0001-02, com sede na Avenida Paulo de Frontin, nº 647, Bairro Aterrado, Volta Redonda/RJ, representado por seu sócio administrador CARLOS AUGUSTO HALLACK SARKIS, acima qualificado, o imóvel constante da presente matrícula, pela importância de R\$ 159.310,71 (cento e cinquenta e nove mil, trezentos e dez reais e setenta e um centavos) valor este levantado da seguinte forma: R\$ 159.310,71 pagos pela CAIXA CONSÓRCIOS S.A. mediante crédito em conta corrente do vendedor em agência da CEF. Foi apresentado e arquivado o ISTI no valor de R\$3.189, pago em 25.11.16. Guia nº 0153/2016. Processo 5777/2016 bem como as certidões negativas exigidas por lei. Prenotado em 09/12/2016, no livro 1-A, sob o nº 3283. **Emolumentos:** R\$1.970,37. **Recibo** nº 23262. Eu Hugo de Almeida Fagundes Silva (Hugo de Almeida Fagundes Silva), Substituto da Oficial do Registro, Matr. 94/5264, subscrevo e assino. Selo de Fiscalização Eletrônico: EBWO82225 HPZ.

R.03-1139 – em 28 de dezembro 2016

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

De acordo com os termos do instrumento particular com força de escritura pública acima descrito, a proprietária KIS HOBBY CHOPP RESTAURANTE LTDA - EPP, ***** (CONTINUA NO VERSO)



Valide aqui
este documento

Ofício único do Município de Pinheiral-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Dalva de Almeida Fagundes Silva

Tabeliã / Oficial do Registro

Rua Siqueira Campos 72, Centro, Pinheiral / RJ

E-mail: oficiounicopinheiral@gmail.com

Telefone: (24)3356-2811

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 1139 / CNM: 091090.2.0001139-53 / Recibo: 39418 / Data da Certidão: 19/11/2024.

(CONTINUAÇÃO) devedora fiduciante, alienou fiduciariamente o imóvel constante da presente matrícula, à credora fiduciária **CAIXA CONSÓRCIO S.A. ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS**, com sede no setor hoteleiro Norte, Quadra 1, Conjunto A, bloco E, Sala 1101, Edifício Sede Caixa Seguradora, em Brasília-DF, CNPJ/MF 05.349.595/0001-09, representada por seus procuradores legais **EDILMA VIEIRA DA CUNHA**, brasileira, solteira, securitária, 1.598.728 SSP/DF e CPF 791.109.671-68 e **LIÉZIO RODRIGUES DOS SANTOS**, brasileiro, casado, securitário, identidade 8.161.837 SSP/MG e CPF 815.600.601-15 em garantia da dívida de R\$105.356,97, reajustável conforme Contrato de Adesão, pelo INPC; a devedora fiduciante como participante do consórcio imobiliário da **CAIXA CONSÓRCIO S.A. ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS**, subscritor do **Grupo 1007, cota 964**, adquiriu direito ao Crédito de **R\$159.310,71** a ser utilizado para pagamento do imóvel objeto da compra e venda do imóvel desta matrícula. O débito dos Devedor/Fiduciante, em razão da sua participação no grupo descrito acima na data de 11.11.2016 era de **R\$185.040,45 (cento e oitenta cinco mil, quarenta reais e quarenta e cinco centavos)**, bem como tem a prestação mensal, reajustável conforme previsto no Contrato de Adesão, pelo INPC (Índice Nacional de Preço ao Consumidor), composta da parcela de Fundo Comum no valor de **R\$845,93 (oitocentos e quarenta e cinco reais e três centavos)**, acrescida da Taxa de Administração de **18%**, equivalentes a **R\$671,28 (seiscentos e setenta e um reais e vinte e oito centavos)**. Fundo de Reserva de **5%**, equivalentes a **R\$ 64,27 (sessenta e quatro reais e vinte e sete centavos)**. O prazo original do Grupo é de **150 meses** e o prazo de amortização remanescente é de **117 meses, com prestações mensais no valor de R\$1.581,48 (mil quinhentos e oitenta e um reais e quarenta e oito centavos)** com vencimento todo dia 10 (dez) de cada mês. Demais condições, constam do aludido contrato. Prenotado em 09.12.2016, no livro 1-A, sob o nº 3282. Emolumentos: R\$1.970,37. Recibo nº 23261. Eu Hugo de Almeida Fagundes Silva (Hugo de Almeida Fagundes Silva), Substituto da Oficial do Registro, Matr. 94/5264, subscrevo e assino. Selo de Fiscalização Eletrônico: **EBW082226 OWL**.

Av.04-1139 – em 09 de novembro de 2023.

INTIMAÇÃO – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Faço a presente para constar que, nos termos do artigo 26, §1º da Lei 9.514/97, foi prenotado sob o n.º 6358 do Livro 01-A em 05.10.2023, a requerimento da Credora Fiduciária **CAIXA CONSÓRCIO S.A. ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS**, anteriormente qualificada, a Intimação para fins de cumprimento de obrigações contratuais, sujeito à atualização monetária, aos juros de mora e às despesas de cobrança até a data do efetivo pagamento, somando-se, também, o(s) encargo(s) que vencer(em) no prazo da intimação, referente ao Contrato de n.º **V.2.16, Grupo/Cota 1007/964 de 11.11.2016**, garantido por Alienação Fiduciária, firmado em 11.11.2016, devidamente registrado na presente matrícula sob o número R.03-1139 acima descrito, tendo sido o devedor **KIS HOBBY CHOPP RESTAURANTE LTDA - EPP**, devidamente intimado na pessoa de seu sócio administrador **CARLOS AUGUSTO HALLACK SARKIS**, acima qualificado, no dia 17.10.2023 pelo Cartório do 1º Ofício de Notas de Volta Redonda, conforme Registro nº 77020, a satisfazer as obrigações relativas aos encargos vencidos e não pagos, no prazo de 15 (quinze) dias a contar da intimação. Não comparecendo dentro do prazo estipulado, lavro a presente averbação. O referido é verdade e dou fé. Emolumentos: R\$301,51. Recibo n.º 36514. Eu, Hugo de Almeida Fagundes Silva, Substituto da Oficial do Registro, Matr. 94/5264, digitei, conferi e subscrevo. Selo de Fiscalização Eletrônico: **EEOP82700 NNG**.

Av.05-1139 – em 16 de julho de 2024.

ALTERAÇÃO DA RAZÃO SOCIAL

A requerimento da parte interessada faço a presente para constar que conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária de 04.03.2022, registrada na JCDF sob o nº 1867494 em 06.07.2022, a razão social da **CAIXA CONSÓRCIOS S/A ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS** passou a ser denominada **CNP CONSÓRCIO S.A. ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS**. Protocolo nº 6797 do livro 01-A em 02.07.2024. Emolumentos: R\$205,23. Recibo nº 38339. Eu, Hugo de Almeida Fagundes Silva, Substituto da Oficial do Registro, Matr. 94/5264, digitei, conferi e subscrevo. Selo de Fiscalização Eletrônico: **EESK11430 SJP**.

R.06-1139 – em 11 de julho de 2024.

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE

Atendendo ao Pedido nº AC003965235 realizado pela plataforma da ONR em 02.07.2024, com requerimento assinado pela representante legal da **CNP CONSÓRCIO S/A ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS**, **XIMENES SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E COBRANÇA EIRELI**, pessoa jurídica de devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 11.956.792/0001-99, na pessoa de **ANA BEATRIZ LINHARES LOIOLA**, brasileira, solteira, coordenadora, portadora do RG nº 2015004466-1 e inscrita no CPF sob o nº 085.152.453-29, conforme procuração lavrada no 2º Tabelionato de Notas de São Paulo/SP, Livro 3708, Folhas 193/194, datada do dia 08/03/2024 e substabelecimento particular datado de 14/03/2024, faço o presente para constar que, ***** (CONTINUA NA FICHA 02)



Valide aqui
este documento

Ofício único do Município de Pinheiral-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Dalva de Almeida Fagundes Silva

Tabeliã / Oficial do Registro

Rua Siqueira Campos 72, Centro, Pinheiral / RJ

E-mail: oficiounicopinheiral@gmail.com

Telefone: (24)3356-2811

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 1139 / CNM: 091090.2.0001139-53 / Recibo: 39418 / Data da Certidão: 19/11/2024.

REGISTRO GERAL
LIVRO Nº 02

CARTÓRIO DO OFÍCIO ÚNICO DE PINHEIRAL-RJ
Rua Siqueira Campos nº 72 – Centro
Tel.: (024) 3356-2811

MATRÍCULA FICHA

1139

02

Pinheiral, 16 de julho de 2024.

(CONTINUAÇÃO DO VERSO DA FICHA 01)

nos termos do artigo 26, §7º da Lei 9.514/97, fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do bem constante na presente matrícula, no valor de R\$180.000,00 (cento e oitenta mil reais), em nome do Credor Fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, anteriormente qualificada, tendo em vista a não purgação da mora pelo devedor fiduciante **KIS HOBBY CHOPP RESTAURANTE LTDA-EPP**, anteriormente qualificado. O imposto de transmissão foi recolhido conforme **gula nº 1575044**, no valor de R\$3.600,00, em 27.06.2024 no Banco do Brasil, sendo a base de cálculo da operação, o valor declarado da operação de R\$180.000,00. Protocolo nº 6797 do Livro 01-A em 02.07.2024. Emolumentos: R\$2.941,31. Recibo nº 38339. Eu, Hugo de Almeida Fagundes Silva, Substituto da Oficial do Registro, Matr. 94/5264, digitei, conferi e subscrevo. Selo de Fiscalização Eletrônico: **EESK11431 XSC**.

Av.07-1139 – em 16 de julho de 2024.

DE OFÍCIO

Faço a presente averbação com base no Art. 213, I, "a" da Lei 6015/73 para constar que a data do Registro de Consolidação de Propriedade sob o nº R.06-1139 acima é **16 de julho de 2024** e não como constou. Eu, Hugo de Almeida Fagundes Silva, Substituto, Matr. 94/5264, digitei, conferi e subscrevo.

Av.08-1139 – em 18 de julho de 2024.

DE OFÍCIO

Faço a presente averbação com base no Art. 213, I, "a" da Lei 6015/73 para constar que o imóvel foi consolidado em nome de **CNP CONSÓRCIO S/A ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS**, acima qualificada, e não como constou, assim como se trata de uma Averbação nos termos do Art. 26-A §1º da Lei 9514/97 e não de um registro, sendo o correto número **Av.06-1139** e não como constou. Eu, Hugo de Almeida Fagundes Silva, Substituto, Matr. 94/5264, digitei, conferi e subscrevo.

Av.09-1139 – em 19 de novembro de 2024.

LEILÕES NEGATIVOS

Atendendo a requerimento da proprietária, **CNP CONSÓRCIO S/A ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS**, acima qualificada representada por Emerson Miasato, CPF nº 140.389.318-70, faço a presente para constar a realização dos Leilões Negativos referentes ao imóvel da presente Matrícula, ocorridos em 08.10.2024 e 10.10.2024 conforme atas de 1º e 2º Público Leilão emitidas por Ronaldo Mila, Leiloeiro Oficial – JUCESP nº 266, realizado cumprindo todas as exigências da Lei 9.514/97 em seu Arts. 22 e seguintes, conforme termo que fica arquivado nesta serventia. Protocolo nº 7076 do livro 01-A em 30.10.2024. Emolumentos: R\$205,23. Recibo nº 39418. Eu, Hugo de Almeida Fagundes Silva, Substituto da Oficial do Registro, Matr. 94/5264, digitei, conferi e subscrevo. Selo de Fiscalização Eletrônico: **EEUC28371 DXV**.

Av.10-1139 – em 19 de novembro de 2024.

QUITACÃO

Atendendo a requerimento da proprietária, **CNP CONSÓRCIO S/A ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS**, acima qualificada representada por Emerson Miasato, CPF nº 140.389.318-70, faço a presente para constar em virtude da averbação dos Leilões Negativos realizada nesta serventia na Av.09-1139, fica quitada a dívida garantida pelo imóvel da presente Matrícula, tendo sua consolidação de propriedade sido realizada em 16.07.2024 no R.06-1139. A presente quitação se faz amparada no Art. 27, §6º da Lei 9.514/97, conforme termo que fica arquivado nesta serventia. Protocolo nº 7076 do livro 01-A em 30.10.2024. Emolumentos: R\$1.012,70. Recibo nº 39418. Eu, Hugo de Almeida Fagundes Silva, Substituto da Oficial do Registro, Matr. 94/5264, digitei, conferi e subscrevo. Selo de Fiscalização Eletrônico: **EEUC28372 KWG**.