



Valide aqui
este documento

CNM: 164830.2.0042411-96

SERVICO REGISTRAL E NOTARIAL DO OFÍCIO ÚNICO DE RIO DAS OSTRAS

Matricula:42411

FICHA: 1

DATA:30/12/2022

IMÓVEL: LOTE DE TERRENO nº. 01 (um), da QUADRA nº. 01 (um), do loteamento denominado **BALNEARIO DAS GARCAS**, localizado na zona urbana do Município de Rio das Ostras/RJ, que assim se descreve e caracteriza: mede 24,00 m de frente para a Avenida Tres; 3,00 m de fundos para o lote 6; 57,00 m de um lado com o Loteamento Mar do Norte; e, 53,00 m do outro lado com o lote 2, perfazendo uma área de 715,00 m². **PROPRIETÁRIOS:** **RONALD LENG RUBER KROPF CARVALHO**, brasileiro, engenheiro, portador da cédula de identidade nº. 2186050, expedida pelo IFP/RJ, em 06/12/1966, inscrita no CPF/MF sob o nº. 130.012.217-04, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, com **MARTA DE LIMA CAMPELLO CARVALHO**, residentes e domiciliados na Rua Pereira da Silva, n.466, Apto 804, Laranjeiras, Rio de Janeiro - RJ. **REGISTRO ANTERIOR:** Transcrito/registrado no Livro 2-L, fls. 56Vº, Matrícula 3687, no Cartório do Ofício Único de Casimiro de Abreu/RJ. Eu, Enzo Levita Neves-Matr.94/23394 digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 30 de dezembro de 2022. Eu, Felipe Mendes Veríssimo Alé-Substituto, Matr.94/14055, subscrevo:

AV-1-42411 = IDENTIDADE = Em atendimento ao requerimento datado em 11/11/2022, instruído com cópia autenticada de documento comprobatório; procede-se esta averbação para constar que **RONALD LEMGRUBER KROPF CARVALHO**, é portador da carteira nacional de habilitação nº. 00852691175, expedida pelo DETRAN/RJ, em 29/09/2017. Custas pelos atos AV-1/R-5 definidas na Portaria nº. 1863/2021 da CGJ/RJ, a saber: Emolumentos: R\$ 2.827,31; Lei nº. 6370/12: R\$ 49,49; FETJ: R\$ 91,17; FUNDPERJ: R\$ 22,79; FUNPERJ: R\$ 22,79; FUNARPEN: R\$ 18,23; e, ISS: R\$ 127,70. Prenotado no Livro 1-AF sob o nº. 101720 em 01/12/2022. **Selo de fiscalização eletrônico EEJI 48630 YLT.** Eu, Enzo Levita Neves-Matr.94/23394 digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 30 de dezembro de 2022. Eu, Felipe Mendes Veríssimo Alé-Substituto, Matr.94/14055, subscrevo:

AV-2-42411 = IDENTIDADE = Em atendimento ao requerimento datado em 11/11/2022, instruído com cópia autenticada de documento comprobatório; procede-se esta averbação para constar que **MARTA DE LIMA CAMPELLO CARVALHO**, é portadora da cédula de identidade nº. 02.321.352-3, expedida pelo DETRAN/RJ, em 22/01/2008. Custas pelos atos AV-1/R-5 definidas na Portaria nº. 1863/2021 da CGJ/RJ, a saber: Emolumentos: R\$ 2.827,31; Lei nº. 6370/12: R\$ 49,49; FETJ: R\$ 91,17; FUNDPERJ: R\$ 22,79; FUNPERJ: R\$ 22,79; FUNARPEN: R\$ 18,23; e, ISS: R\$ 127,70. Prenotado no Livro 1-AF sob o nº. 101720 em 01/12/2022. **Selo de fiscalização eletrônico EEJI 48631 ABW.** Eu, Enzo Levita Neves-Matr.94/23394 digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 30 de dezembro de 2022. Eu, Felipe Mendes Veríssimo Alé-Substituto, Matr.94/14055, subscrevo:

AV-3-42411 = AVERBACAO DE CPF = Em atendimento ao requerimento datado em 11/11/2022, instruído com cópia autenticada de documento comprobatório; procede-se esta averbação para constar que **MARTA DE LIMA CAMPELLO CARVALHO**, encontra-se inscrita no CPF/MF sob o nº. 079.644.677-60. Custas pelos atos AV-1/R-5 definidas na Portaria nº. 1863/2021 da CGJ/RJ, a saber: Emolumentos: R\$ 2.827,31; Lei nº. 6370/12: R\$ 49,49; FETJ: R\$ 91,17;

Continua no Verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S3P44-C7QRD-MJKTH-E3W6D>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



onr



Valide aqui
este documento

CNM: 164830.2.0042411-96

FUNDPERJ: R\$ 22,79; FUNPERJ: R\$ 22,79; FUNARPEN: R\$ 18,23; e, ISS: R\$ 127,70. Prenotado no Livro 1-AF sob o nº. 101720 em 01/12/2022. **Selo de fiscalização eletrônico EEJI 48632 RDE.** Eu, V. (Enzo Levita Neves-Matr.94/23394) digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 30 de dezembro de 2022. Eu, Felipe Mendes Veríssimo Alé-Substituto, Matr.94/14055, subscrevo:

R-4-42411 = COMPRA E VENDA = Nos termos do Contrato nº. 1.4444.1974607-5 de venda e compra de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia no SFI-Sistema Financeiro Imobiliário, datado em 11/11/2022; o imóvel objeto da presente matrícula foi adquirido por **ALEXANDRE DE SOUZA**, brasileiro, divorciado, empresário, portador da carteira nacional de habilitação nº. 02517131085, expedida pelo DETRAN/RJ, em 24/09/2019, inscrito no CPF/MF sob o nº. 056.082.377-06, residente e domiciliado na Rua Antonio Banjar, 22, Catarcione, Nova Friburgo - RJ; figurando como vendedores **RONALD LEMGRUBER KROFF CARVALHO** e **MARTA DE LIMA CAMPELLO CARVALHO**, acima qualificados; pelo preço certo de **R\$ 375.000,00 (trezentos e setenta e cinco mil reais)**, a ser pago do seguinte modo: **R\$ 75.000,00** de recursos próprios e **R\$ 300.000,00** do financiamento concedido pela credora **Caixa Econômica Federal**, abaixo qualificada. **O ITBI foi pago através da guia nº. 00078479 no valor de R\$ 11.250,00 em 30/11/2022.** Custas pelos atos AV-1/R-5 definidas na Portaria nº. 1863/2021 da CGJ/RJ, a saber: Emolumentos: R\$ 2.827,31; Lei nº. 6370/12: R\$ 49,49; FETJ: R\$ 91,17; FUNDPERJ: R\$ 22,79; FUNPERJ: R\$ 22,79; FUNARPEN: R\$ 18,23; e, ISS: R\$ 127,70. Prenotado no Livro 1-AF sob o nº. 101720 em 01/12/2022. Pesquisa de informação sobre indisponibilidade de bens: nº. 0235422123008066, 0235422123014077 consultas feitas em 30/12/2022. **Selo de fiscalização eletrônico EEJI 48633 NYC.** Eu, V. (Enzo Levita Neves-Matr.94/23394) digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 30 de dezembro de 2022. Eu, Felipe Mendes Veríssimo Alé-Substituto, Matr.94/14055, subscrevo:

R-5-42411 = ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA = Nos termos do Contrato nº. 1.4444.1974607-5 de venda e compra de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia no SFI-Sistema Financeiro Imobiliário, datado em 11/11/2022; o devedor **ALEXANDRE DE SOUZA**, acima qualificado, **DEU** o imóvel objeto da presente matrícula em **alienação fiduciária** à credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 00.360.305/0001-04, com sede no setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF; pelo financiamento de **R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais)**, a ser pago em 240 encargos mensais e sucessivos, com prestações à taxa de juros balcão no valor de **R\$ 3.699,44** acrescido de **R\$ 115,80** de prêmios de seguros, totalizando um valor de **R\$ 3.815,24**; ou, com prestações à taxa de juros reduzida no valor de **R\$ 3.527,44** acrescido de **R\$ 115,80** de prêmios de seguros, totalizando um valor de **R\$ 3.643,24**; sendo o vencimento do primeiro encargo para o dia 12/12/2022, e os demais no mesmo dia dos meses subsequentes. Custas pelos atos AV-1/R-5 definidas na Portaria nº. 1863/2021 da CGJ/RJ, a saber: Emolumentos: R\$ 2.827,31; Lei nº. 6370/12: R\$ 49,49; FETJ: R\$ 91,17; FUNDPERJ: R\$ 22,79; FUNPERJ: R\$ 22,79; FUNARPEN: R\$ 18,23; e, ISS: R\$ 127,70. Prenotado no Livro 1-AF sob o nº. 101720 em 01/12/2022. Pesquisa de informação sobre indisponibilidade de bens: nº. 0235422123019084 consulta feita em 30/12/2022. **Selo de fiscalização eletrônico EEJI 48634 YAU.** Eu, V. (Enzo Levita Neves-Matr.94/23394) digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 30 de dezembro de 2022. Eu, Felipe Mendes Veríssimo Alé-Substituto, Matr.94/14055, subscrevo:

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S3P44-C7QRD-MJKTH-E3W6D>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

Matrícula:42411

CNM CNM: 164830.2.0042411-96

AV-6-42411 = CANCELAMENTO INTIMACAO - PURGA DA MORA = Em atendimento ao Ofício n. 422632/2023, emitido pela credora **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, acima qualificada, em 26/10/2023, e em cumprimento ao art. 1.483, §§ 1º e 2º, do Código de Normas da CGJ-RJ; procede-se esta averbação para constar o cancelamento do procedimento de intimação tendo em vista purgação da mora relativa ao contrato n. **1.4444.1974607-5**, registrado no ato **R-5**, convalidando a alienação fiduciária nos termos do art. 26, § 5º, da Lei 9.514/97. Prenotado sob o n. 107022 em 25/10/2023. **Selo de fiscalização eletrônico EEBZ 31965 NBB**. Ato concluído por Enzo Levita Neves - Escrevente-Matr. 94/23394, em 29/01/2024.

AV-7-42411 = INTIMACAO = Em atendimento ao requerimento de intimação por meio do Ofício n. **460094/2024**, emitido pela **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, em 21/02/2024; procede-se esta averbação para constar que foi(ram) expedida(s) intimação(ões) em face do(s) devedor(es), diligenciada(s) através do Registro de Títulos e Documentos anexo a Serventia, e RTD do 3º Ofício de Justiça de Nova Friburgo/RJ, referente ao contrato n. **1.4444.1974607-5**, registrado no ato **R-5**, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o presente imóvel, sendo publicado o edital para esta finalidade em 24/05/2024, restando todos com resultado NEGATIVO. Prenotado sob o n. 108800 em 22/02/2024. **Selo de fiscalização eletrônico EETI 06412 KDB**. Ato concluído por Enzo Levita Neves - Escrevente-Matr. 94/23394, em 20/06/2024.

AV-8-42411 = CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE = Em atendimento ao requerimento por meio do Ofício n. **460094/2024**, datado em 10/09/2025; procede-se esta averbação para constar que foi **consolidada a propriedade do imóvel da presente matrícula** em favor de **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, acima qualificada; por decurso do prazo de notificação sem que houvesse purga da mora e demais obrigações assumidas no contrato n. **1.4444.1974607-5**, do ato **R-5**, pelo devedor **ALEXANDRE DE SOUZA**, acima qualificado, em cumprimento do art. 26, § 7º, da Lei 9.514/97. Valor da garantia atualizada de R\$ 430.611,15 (quatrocentos e trinta mil e seiscentos e onze reais e quinze centavos). ITBI pago através da guia n.00087175, no valor de R\$ 12.918,33 em 14/08/2025. Prenotado sob o n. 118174 em 16/09/2025. **Selo de fiscalização eletrônico EEZW 41662 XGR**. Ato concluído por Enzo Levita Neves - escrevente - Matr. 94/23394, em 19/09/2025.

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, do RI anexo a esta Serventia, instalada em 01/07/2024, quando assumiu acervo do extinto Ofício Único de Rio das Ostras, sendo extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei n. 6.015/73, e dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os eventuais detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. **Rio das Ostras, 19/09/2025.**

Assinada digitalmente por Enzo Levita Neves - Matr.94/23394 - Escrevente

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma registadores.onr.org.br, em Certidão Digital, sem intermediários e sem custos adicionais.

Protocolo N°: **118174** - Data da solicitação: 16/09/25

Pedido eletrônico (ONR):

Emolumentos:	R\$ 108,60
Fund. Grat.....:	R\$ 2,17
FETJ.....:	R\$ 21,72
Fundperj.....:	R\$ 5,43
Funperj.....:	R\$ 5,43
Funarpen.....:	R\$ 6,51
Selo.....:	R\$ 2,87
ISS.....:	R\$ 5,53
Total.....:	R\$ 158,26

Poder Judiciário- TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEZW 41663 CJQ



Consulte a validade do selo em:
<http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S3P44-C7QRD-MJKTTH-E3W6D>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital