

# Registro Geral

CNM: 089763.2.0003934-43

MATRÍCULA

3934

FICHA

1



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
CARTÓRIO DE GUAPIMIRIM  
OFÍCIO ÚNICO

IMÓVEL - CASA N° 1, corresponde a FRAÇÃO A, situada na Rua Sargento Mendes, no Bairro Vila Iporã, edificada no pavimento térreo 60,975m<sup>2</sup> de área construída, composta de sala, 2 quartos, cozinha, banheiro, área de serviço e varanda, com a fração ideal de 0,150757, do lote de terreno 1-J da quadra "D", do loteamento denominado "VILA IPORÃ", zona urbana de Guapimirim, que assim se descreve e caracteriza: medindo 12,00m de frente para a rua Sargento Mendes, igual largura na linha dos fundos, limitando-se com terras do Sítio Santo Antônio de Takerô Akiyoshi ou sucessores, 30,00m de extensão por ambos os lados, confrontando pelo lado direito com o lote n° 1-I, e pelo lado esquerdo com o lote n° 1-L, com área de total de 360,00m<sup>2</sup>; inscrito na prefeitura desta Cidade sob o n° 706992. PROPRIETÁRIO(A)(S): ADOLFO CALDAS VIEIRA, brasileiro, divorciado, engenheiro, portador da Carteira de Identidade n° 75-1-01552-1, expedida pelo CREA/RJ, em 08/10/1976, inscrito no CPF sob o n° 310.496.807-15, e LAURA MARIA DE ABREU GAMA, brasileira, solteira, engenheira, portadora da Carteira de Identidade n° 04.835.572-1, expedida pelo IFP, inscrita no CPF sob o n° 663.168.477-34, residentes e domiciliados na Estrada Caneca Fina, lote 12, Centro, Guapimirim/RJ. REGISTROS ANTERIORES: AV-6 da matrícula 0198, deste Cartório. O referido é verdade e Dou fé. GUAPIMIRIM, 30 de Dezembro de 2009. O Oficial.

R-1-3934-COMPRA E VENDA - Nos termos da Escritura de 27 de Maio de 2008, lavrada nas notas do Cartório do 23° Ofício do Rio de Janeiro, no livro n° 8864, fls. 111/114, ato 30. ADQUIRENTE - **ROSANGELA TELLES DE MENEZES**, brasileira, divorciada, funcionária pública municipal, portadora da Carteira de Identidade n° 07.932.076-8, expedida pelo IFP, em 15/01/1986, inscrita no CPF sob o n° 006.050.727-60, residente e domiciliada na Rua Eduardo Nadruz, n° 208, Rio de Janeiro. TRANSMITENTES - ADOLFO CALDAS VIEIRA e sua mulher LAURA MARIA DE ABREU GAMA, já acima qualificados. PREÇO - R\$ 40.000,00 (Quarenta mil reais). ITBI - Guia de Controle n° 00203/2008, extraído do processo n° 4072/2008, no valor de R\$ 803,65, pago sobre avaliação de R\$ 40.000,00, a Prefeitura desta Cidade. EMOLUMENTOS: R\$ 217,08; LEI 3217/99: R\$ 43,41; FUNDPERJ/FUNPERJ: R\$ 21,70; MUTUA: R\$ 8,55; ACOTERJ: R\$ 0,17. O referido é verdade e dou fé. GUAPIMIRIM, 30 de Dezembro de 2009. O Oficial.

(R).1 ato  
ROM63057 GLP

R-2-3934-HIPOTECA - Nos termos da Escritura de Compra e Venda com Pacto Adjeto de Hipoteca, registrada sob o n° R-1 da presente

Continua no Verso ...

## Registro Geral

MATRÍCULA

3934

FICHA

lv



CNM: 089763.2.0003934-43

ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
CARTÓRIO DE GUAPIMIRIM  
OFÍCIO ÚNICO

matrícula, na qual figura, como CREDORA - INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA E ASSISTÊNCIA DO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO - PREVI RIO, autarquia municipal criada pela Lei nº 1079/87, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, na Rua Afonso Cavalcanti, nº 455 - ANEXO I - 11º andar, inscrito no CNPJ sob o nº 31.941.123/0001-50, neste ato representada por sua Presidenta, Dr<sup>a</sup> Dalila de Brito Ferreira, brasileira, casada, portadora da Carteira de Identidade nº 02.418.903-7, expedida pela SSP/SP em 23/09/1999, inscrita no CPF sob o nº 618.275.417/68, residente e domiciliada na Cidade do Rio de Janeiro. COMPRADORA/MUTUARIA - ROSANGELA TELLES DE MENEZES, já acima qualificada. Então, pela Outorgada Compradora, doravante denominada Mutuaria, foi dito que em, decorrência do financiamento a ele concedido através do processo administrativo nº 05/502.349/2008, e ratificado pelo Exmo. Sr. Prefeito pelo processo nº 05/504.466/2002, e que será regido pela Portaria PREVI-RIO nº 704, de 06/11/2007 e posteriores alterações, se confessa devedor do Interviente Credor na importância de R\$ 40.000,00 (Quarenta mil reais), referente ao cheque pago aos Outorgantes Vendedores. O prazo inicial do financiamento é de até 180 (cento e oitenta) meses, sendo originalmente fixado de acordo com a idade do mutuário na data da assinatura do presente instrumento, observado o limite previsto no artigo 32 da portaria nº 704, de 06/11/2007. O valor da prestação de referência é R\$ 284,86 (Duzentos e oitenta e quatro reais e oitenta e seis centavos), correspondente a 15,34% da remuneração da MUTUÁRIA, sujeita a desconto previdenciário no mês de ABRIL/2008, conforme planilha assinada pela Mutuária e constante do processo de financiamento. A primeira prestação vencerá no dia 10/07/2008 e as demais até o mesmo dia dos meses subsequentes. A taxa de juros, incidente sobre o total de financiamento, a vigorar até integral solução da dívida, é de 3,00% (Três por cento) ao ano. A Mutuária em dia com suas obrigações poderá liquidar antecipadamente a dívida ou amortizar parte dela, em percentual nunca inferior a 5% (cinco por cento) do Estado da Dívida, devidamente atualizado pela variação acumulada do IPCA-E do IBGE, ou pelo índice de atualização em vigor, até a data do seu efetivo pagamento. Em garantia do integral pagamento da dívida resultante da operação do financiamento, nela compreendidos principal, juros e demais obrigações, a outorgada, dá o imóvel objeto da presente matrícula, em primeira e especial hipoteca ao Interviente Credor, que tem o seu valor estimado em R\$ 40.000,00 (Quarenta mil reais), para efeitos do Artigo 1.484, do Código Civil. Fica fazendo parte do presente registro, as demais cláusulas e condições constantes do título. EMOLUMENTOS: R\$ 174,84; LEI 3217/99: R\$ 34,96; FUNDPERJ/FUNPERJ: R\$ 17,48; MUTUA: R\$ 8,55; ACOTERJ: R\$ 0,17. O

Continua na ficha 2

**Registro Geral**

MATRÍCULA

3934

FICHA

2


**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**CARTÓRIO DE GUAPIMIRIM**  
**OFÍCIO ÚNICO**

referido é verdade e dou fé. GUAPIMIRIM, 30 de Dezembro de 2009. O Oficial. *hmmes*

(R).1 ato  
ROM63058 TEI

AV-3-3934: **AVERBAÇÃO**- PROTOCOLO N° 13583 - Procede-se a presente, nos termos do requerido pela Credora para constar que a **HIPOTECA** objeto do R-2 encontra-se devidamente quitada, autorizando a baixa e o cancelamento da mesma, ficando o imóvel livre do gravame. O referido é verdade e dou fé. Eu, *hmmes*, Escrevente Substituta, mat. 94/8677, lavrei o presente ato. Guapimirim, 29/08/2020 **EDIF 85787 XAF** *hmmes*

AV-4-3934: **AVERBAÇÃO**- PROTOCOLO N° 19824 - Procede-se a presente para constar a proprietária Rosângela Telles de Menezes é casada desde 30/08/2023, com o senhor Luiz Paulo Pinto Rocha, CPF: 599.097.067-68, pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com Pacto Antenupcial lavrado por escritura no 8° RCPN e Tabelionato da Comarca da Capital- RJ, em 10/08/2023, L° 646, fls. 111, Ato 70, registrado neste Cartório do Ofício Único, em 16/12/2024, no Registro Auxiliar Livro 3, sob o n° 233, pela qual decidem que o casamento será regido pelo regime da Comunhão Universal de Bens. A noiva passou a usar o nome: Rosângela Telles Menezes Rocha. O referido é verdade e dou fé. Eu, *hmmes*, Escrevente, mat. 94/8677, lavrei o presente ato. Guapimirim, 16 de dezembro de 2024. **EETL 08316 SWF** *hmmes*

R-5-3934 -**CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO**- PROTOCOLO N° 19760 (02/12/2024)- Nos termos da Cédula de Crédito Bancário- Alienação Fiduciária de Imóvel, assinada em 22 de novembro de 2024, o imóvel objeto da matrícula de propriedade de **LUIZ PAULO PINTO ROCHA, CPF: 599.097.067-68**, e **ROSÂNGELA TELLES DE MENEZES ROCHA, CPF: 006.050.727-60**, qualificados acima, alienaram fiduciariamente o imóvel ao CREDOR FIDUCIÁRIO: **Banco Santander (BRASIL) S.A.**, CNPJ nº 90.400.888/0001-42, contrato nº 0010478070. O imóvel objeto da matrícula foi constituído em propriedade fiduciária, na forma do art. 23 da Lei 9.514/97 e transferida a sua propriedade resolúvel à fiduciária, com o escopo de garantia do financiamento por este concedido ao devedor fiduciante, no valor de R\$ 121.858,30; Do Empréstimo: data de emissão: 22/11/2024; Local de emissão e pagamento: São Paulo-SP, Valor do Empréstimo: R\$ 116.266,22, Valor IOF: R\$ 4.092,94, Tarifa de avaliação de garantia: R\$ 1.499,14; Valor Total do Empréstimo: R\$ 121.858,30, Valor estimado da parcela: R\$ 2.907,41; Finalidade: Pagamento Encargos Mensais, Prazo: indeterminado- até a liquidação da dívida do empréstimo; Condições do Empréstimo: Juros remuneratórios efetivos: 1,6500% ao mês 21,6994% ao ano, Capitalização de juros: mensal, Quantidade de parcelas: 176, Periodicidade das parcelas: mensais, Vencimento da 1ª parcela: 22/01/2025, Vencimento da Última parcela: 22/07/2039, Encargos moratórios: (i) Juros: 1% ao mês (ii) multa: 2%, Custo Efetivo Total- CET: 30,78% ao ano, Escolha de 01 mês sem pagamento; Seguro: Zurich Santander Brasil S.A (CP Residencial), CNPJ nº 06.136.920/0001-18, Valor do prêmio: Morte e Invalidez- MIP: R\$ 764,93, Danos físicos no imóvel- DFI: R\$ 10,95, Pagamento Mensal, Vencimentos do 1º Pagamentos dos Prêmios 22/11/2024. O referido é verdade e dou fé. Eu, *hmmes*, Escrevente, mat. 94/8677, lavrei o presente ato. Guapimirim, 16 de dezembro de 2024. **EETL 08317 HAO** *hmmes*

# Registro Geral

CNM: 089763.2.0003934-43

MATRÍCULA

3934

FICHA

2v



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
CARTÓRIO DE GUAPIMIRIM  
OFÍCIO ÚNICO

AV-6-3934 - AVERBAÇÃO: PROTOCOLO Nº 20644 - (16/07/2025) - Procede-se a presente, com base no artigo 26 da Lei 9.514/97 e nos termos do instrumento particular de intimação pelo Banco Santander, através da CESAV/BU, Ofício nº 605500/2025, datado de 02/07/2025, acompanhado de documentos comprobatórios, para constar que a referida **INTIMAÇÃO**, em face de **LUIZ PAULO PINTO ROCHA**, CPF nº 599.097.067-68, e **ROSÂNGELA TELLES DE MENEZES ROCHA**, CPF nº 006.050.727-60, relativa ao contrato nº 001047807-0, firmado em 22/11/2024, citado no R-5, foi expedida por esta serventia, com o seguinte resultado: **Negativo** (Rua Sargento Mendes, nº 419, Casa 1, Centro, Guapimirim/RJ. As diligências foram realizadas: no dia 08/07/2025 às 14:15h; no dia 11/07/2025 às 16:10h e no dia 14/07/2025 às 14:45h, o endereço refere-se a uma vila de casas, onde ninguém atendeu ao chamado do notificador; diante o exposto não obtive êxito em notificar. Conforme resposta da notificação do 5º Ofício de RTD do Rio de Janeiro/RJ, através da certidão nº 1035862 a intimação não foi entregue no endereço ( Rua Araujo Pena, 16, apt 304, Tijuca-RJ) pelo fato dos envolvidos não residirem no endereço indicado, segundo a informação do porteiro Sr. Fernandes Souza. O referido é verdade e dou fé. Eu, *hms*, Escrevente, mat. 94/8677, lavrei o presente ato. Guapimirim, 16 de Julho de 2025. **EEXB 74417 IZK** *hms*

AV-7-3934 - AVERBAÇÃO: PROTOCOLO Nº 20853 (27/08/2025) - Procede-se a presente, com base no artigo 26 da Lei 9.514/97 e nos termos do instrumento particular de intimação pelo Banco Santander, através do Ofício nº 605500/2025, datado de 16/07/2025, acompanhado de documentos comprobatórios, para constar que a referida **INTIMAÇÃO**, em face de **LUIZ PAULO PINTO ROCHA**, CPF nº 599.097.067-68 e **ROSÂNGELA TELLES DE MENEZES ROCHA**, CPF nº 006.050.727-60 relativa ao contrato nº 001047807-0, firmado em 22/11/2024, citado nos R-5, foi expedida por esta serventia, com os seguintes resultados: **Negativo** (Rua Sargento Mendes, nº 419, Casa 1, Centro, Guapimirim/RJ. As diligências foram realizadas nos dias 01/09/2025, às 15:53h; no dia 05/09/2025 às 14:05h e no dia 10/09/2025 às 09:26h, o endereço refere-se a uma vila de casas, onde ninguém atendeu ao chamado do notificador. Conforme resposta da notificação do 6º Ofício de RTD do Rio de Janeiro/RJ, a intimação não foi entregue no endereço (Rua Afonso Cavalcanti, 455, Terreno B, Cidade Nova/RJ, pelo fato dos envolvidos não trabalharem mais no endereço indicado, resultado **Negativo**. Conforme resposta da notificação do 5º Ofício de RTD do Rio de Janeiro/RJ através da certidão nº 1037039 a intimação foi entregue a LUIZ PAULO PINTO ROCHA e ROSÂNGELA TELLES DE MENEZES ROCHA na Rua Araujo Pena 16, Apt 304. Tijuca/RJ, onde recebeu e exarou o ciente, resultado **Positivo**. O referido é verdade e dou fé. Eu, *hms*, Escrevente, mat. 94/8677, lavrei o presente ato. Guapimirim, 22 de Setembro de 2025. **EEXC 60816 HXM** *hms*

AV-8-3934 - AVERBAÇÃO - PROTOCOLO Nº 21105 (20/10/2025) - Procede-se a presente, nos termos do requerido pela Credora para constar que a Propriedade Fiduciária objeto do R-5 encontra-se devidamente quitada, autorizando a baixa e o cancelamento da mesma, ficando o imóvel livre do gravame. O referido é verdade e dou fé. Eu, *hms*, Escrevente, mat. 94/8677, lavrei o presente ato. Guapimirim, 21 de Outubro de 2025. O Oficial. **EEXL 93048 JAF** *hms*

**Registro Geral**MATRÍCULA  
3934FICHA  
3ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
CARTÓRIO DE GUAPIMIRIM  
OFÍCIO ÚNICO

**AV-9-3934 AVERBAÇÃO DE CONSOLIDAÇÃO - PROTOCOLO Nº 21106- (20/10/2025)-**  
 Procede-se a presente, nos termos do requerimento de Consolidação de Propriedade Fiduciária de 10/10/2025, para constar que, vencida e não paga a dívida a que se refere o R-5, garantida por alienação fiduciária, conforme se verifica da Certidão lavrada por este Ofício, a propriedade do imóvel objeto da matrícula consolidou-se em nome da Credora Fiduciária **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A , qualificada acima, nos termos do artigo 26, § 7º da Lei 9.514/97, limitada a consolidação pela restrição de levar a fiduciária à leilão, o referido imóvel, no prazo de trinta dias, nos termos do artigo 27, da mesma Lei, tendo pago o ITBI nº 4402, no valor de R\$ 4.089,50, em 13/10/2025. realizadas consultas de indisponibilidades nº 02358.25.10.21.27.975, 02358.25.10.21.09.980 Provimentos nº 72/09 CGJ/RJ e Hash: m0f00iuc, 33ft2520cq Provimento 39/2014 do CNJ. Inscrição Municipal nº 706992. O referido é verdade e dou fé. Eu, *Luana*, Escrevente, matrícula 94/8677 lavrei o presente ato. Guapimirim, 21 de Outubro de 2025. **EEXL 93050 WQD** *Luana***

**CERTIDÃO**

**CERTIFICO**, a pedido de , que esta cópia é reprodução fiel dos atos da matrícula nº **3934**, nos termos do artigo 19, §1º da Lei nº 6.015/73, dela constando a **situação jurídica e todos os eventuais ônus** que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de **indisponibilidades** e/ou registros de citação de **ações reais ou pessoais reipersecutórias**, sobre os atuais proprietários ou detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. O referido é verdade e dou fé. Eu, LUANA DA SILVA MENDES - Escrevente Substituta, Escrevente, Mat.94/8677, conferi e digitei. **Protocolo Nº 21105**

Guapimirim, 21 de Outubro de 2025

LUANA DA SILVA MENDES - Escrevente Substituta

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo Eletrônico de Fiscalização  
**EEXL 93049 NVP**



Consulte a validade do selo em:  
<https://www3.tjrj.js.br/sitepublico>

|           |        |
|-----------|--------|
| Emol.:    | 108,60 |
| Ressag:   | 2,17   |
| FETJ:     | 21,72  |
| Fundperj: | 5,43   |
| Funperj:  | 5,43   |
| Funarpen: | 6,51   |
| Mútua:    | 0,00   |
| Acoterj:  | 0,00   |
| ISS:      | 5,71   |
| Selo:     | 2,87   |
| Total:    | 158,44 |