

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA
6.574

FICHA
01



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

CERTIFICO e dou fé que no Livro 2-V, fls. 269 sob a Matrícula 6.574, consta o seguinte: **LOTE DE TERRENO 55 DA QUADRA 19**, situado no 2º loteamento "**CHÁCARAS RIO PETRÓPOLIS**", no 2º Distrito deste Município, dentro do perímetro urbano, medindo 40,00 metros de frente para a Estrada dos Oitis, 40,00 metros largura na linha dos fundos, onde confronta com o lote 27, 100,00 metros pelo lado direito, 100,00 metros pelo lado esquerdo, confrontando a direita com o lote 54, pelo lado esquerdo com o lote 56, perfazendo uma área de 4.000,00m², distante 280,00 metros da esquina da Estrada das Palmeiras, pelo lado esquerdo. Proprietário: **IZA FERDINAND JORDÃO**, brasileira, do lar, casado com Lourival Jordão, brasileiro, do comércio, **HELIO FERDINAND**, brasileiro, do comércio, casado com Ivette Ferreira Ferdinand, brasileira, do lar, **NADYR FERDINAND RIBEIRO**, brasileira, do lar, casada com Armando do Carmo Ribeiro, brasileiro, escrevente juramentado, residentes no Rio de Janeiro. Registro Anterior: Nº 9.728, fls. 256 do Lº 3-L deste Cartório. Duque de Caxias, 16 de janeiro de 1980. O Sub oficial: Hélio Stupia. **R.1- 6.574) NOS TERMOS DE FORMAL DE PARTILHA** – extraído em 25/10/1967, pelo escrivão do 2º ofício da 1ª Vara de Órfãos e sucessões do Rio de Janeiro, dos autos de inventário dos bens deixados pelo Espólio e Guarany Ferdinand e Guiomar Costa Ferdinand, contendo sentença proferida em 19/10/1967, pelo MM. Dr. Juiz da mesma vara Dalmo Silva, o imóvel constante desta matrícula foi adquirido em partes iguais por **IZA FERDINAND JORDÃO**, e s/m Lourival Jordão, **HELIO FERDINAND**, e s/m Ivette Ferreira Ferdinand, e **NADYR FERDINAND RIBEIRO**, e s/m Armando do Carmo Ribeiro, todos qualificados na matrícula acima, sendo transmitentes o Espólio de Guarany Ferdinand e Guiomar Costa Ferdinand, avaliação CR\$ 250,00, não havendo condições, Duque de Caxias, 16 de janeiro de 1980. **R.2- 6.574) NOS TERMOS DE ESCRITURA DE COMPRA E VENDA** – lavrada no Cartório do 4º ofício desta Comarca, Lº 203, fls 152, em 15/02/1980, o imóvel desta matrícula foi adquirido por **J.A CONRADO CORRETAGENS E REPRESENTAÇÕES LTDA**, com sede na Av. Presidente Vargas, 60-D, nesta cidade, CGC. 28.747.319/0001-02, por compra feita a Iza Ferdinand Jordão, brasileira, do lar, casado com Lourival Jordão, brasileiro, do comércio, Helio Ferdinand, brasileiro, do comércio, casado com Ivette Ferreira Ferdinand, brasileira, do lar, Nadyr Ferdinand Ribeiro, brasileira, do lar, casada com Armando do Carmo Ribeiro, brasileiro, escrevente juramentado, residentes no Rio de Janeiro, Duque de Caxias, 18 de novembro de 1980. **R.3- 6.574) NOS TERMOS DE ESCRITURA DE COMPRA E VENDA** – lavrada no Cartório do 4º ofício desta Comarca, Lº 212, fls 03, ato 02, em 10/12/1980, o imóvel desta matrícula foi adquirido por **JOAQUIM NUNES CARVALHO**, português, desquitado, comerciante, residente na rua Altera, 30, c/01 Rio de Janeiro, Id SRE 1.354.729, de 23/08/1970 e CPF 060.753.607-20 e **JOSÉ DA ROCHA**, português, comerciante, casado pelo regime da comunhão de bens com Maria da Providencia Viedra da Rocha, residente na rua Leandro Cardoso, 393, c/12, Rio de Janeiro, Id SER 1.393.339, de 14/10/1970 e CPF 010.607.757/00, por compra feita a J.A Conrado Corretagem e representações Ltda, acima qualificados, pelo preço de CR\$ 350.000,00 (incluindo o imóvel da matrícula 6.574 deste livro). OBS: A aquisição ora feita é na proporção de 75% para o primeiro adquirente e 25% para o segundo, Duque de Caxias, 07 de Abril de 1981. **Certifico ainda** que, o último ato praticado na aludida matrícula tem a indicação do R.3 e que a partir de 01/03/1983, esta Serventia substituiu o Registro Geral (Livro 02), por fichas, os demais atos serão praticados nesta e nas fichas que lhe sucederem, mantido o Nº 6.574, correspondente a matrícula. Eu, , Escrevente Transporte em 10 de Junho de 2019. O Substituto da Oficiala, _____

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA

6.574

FICHA

01

VERSO



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

Continuação da matrícula nº 6.574 - ficha 1

R.04 M-6.574 - DATA: 05/03/2021 - PARTILHA - TRANSMITENTE: **ESPÓLIO DE MARIA DA PROVIDENCIA VIEIRA DA ROCHA**

ADQUIRENTES: 1) **CLAUDIO VIEIRA DA ROCHA**, brasileiro, comerciante, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 00247179284, expedida pelo DETRAN/RJ em 14/08/2018, inscrito no CPF/MF sob o nº 001.192.727-50, casado pelo regime da separação total de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **KATIA CRISTINA ARAUJO FERREIRA DA ROCHA**; 2) **MARCELO VIEIRA DA ROCHA**, natural do Brasil, divorciado, portador da carteira de cidadão português nº 11989716 4ZY4, expedido pela República Portuguesa, com validade de 19/10/2030, inscrito no CPF/MF sob o nº 926.740.467-91, residente na Rua do Raso, nº 44, Urbanização das Cavadinhas, Nossa Senhora de Fátima 3810 - 787, Aveiro, Portugal; e 3) **EDUARDO VIEIRA DA ROCHA**, brasileiro, solteiro, portador da carteira de identidade nº 06.498.134-3, expedida pelo DETRAN/RJ em 24/06/2004 e inscrito no CPF/MF sob o nº 013.029.127-71. Em decorrência do inventário por falecimento de **MARIA DA PROVIDENCIA VIEIRA DA ROCHA**, 25% do imóvel objeto desta matrícula, que lhe cabia, juntamente com s/m **JOSE DA ROCHA**, foram transferidos para os adquirentes na proporção de 1/3 para cada um. O ITD foi pago através da guia de controle nº 5.17.021532-1, no valor de R\$ 166,02, tendo como valor declarado de R\$ 1.500,00 e base de cálculo da Secretaria de Estado de Fazenda de R\$ 3.192,91. Tudo conforme se verifica no Formal de Partilha, expedido pelo Cartório da 1ª Vara de Órfãos e Sucessões da Comarca da Capital do Rio de Janeiro, Processo 0064607-69.1990.8.19.0001, com sentença datada de 31/05/2012, assinado pelo MM. Juiz de Direito Dr João Batista Damasceno, datado de 25/11/2013, prenotado sob o nº 80.695, o qual se arquivou neste RI. Consulta de BIB nº 0154221030512345, datada de 05/03/2021. - Duque de Caxias, 5 de março de 2021. Eu, , Escrevente, registrei. O Substituto da Oficiala,

 Selo Eletrônico Número: **EDPR 23374 PNP**

R:05 M-6.574 - DATA: 18/06/2021 - COMPRA E VENDA - TRANSMITENTES: 1) **JOAQUIM NUNES CARVALHO**, 2) **CLAUDIO VIEIRA DA ROCHA**, 3) **MARCELO VIEIRA DA ROCHA** e 4) **EDUARDO VIEIRA DA ROCHA**, já qualificados nesta matrícula. ADQUIRENTE: **ARI VITOR DUARTE FERRAZ**, brasileiro, solteiro, empresário, nascido em 27/12/1996, filho de Arinaldo Alves Ferraz e Letícia da Silva Duarte, portadora da Carteira Nacional de Habilitação nº 06565815026 expedido pelo DETRAN/RJ em 25/07/2017 onde consta o documentos de identidade 217398619DICRJ inscrito no CPF/MF sob o nº 165913367-02, declarando neste ato que não possui endereço eletrônico, residente e domiciliado no lote 27 da quadra 19, Chácara Rio Petrópolis, Duque de Caxias, RJ. Os transmitentes venderam ao adquirente o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), o ITBI foi pago através das guias DAM nº 17603599, no valor de R\$ 7.400,00, com Valor avaliado de R\$ 370.000,00. Tudo nos termos da escritura de compra e venda lavrada neste cartório, no Livro 540, fls. 97, ato nº 88, datada de 20/05/2021, prenotada sob o nº 81.288. Consulta de BIB nº 0154221061841757, 0154221061835763, 0154221061840767 e 0154221061840769, datadas de 18/06/2021. - Duque de Caxias, 18 de Junho de 2021. Eu, , Escrevente, registrei. O Substituto da Oficiala, Selo Eletrônico Número: **EDVM 09932 ILZ**

R.06 M-6.574 DATA: 01/12/2021 - COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE: **ARI VITOR DUARTE FERRAZ**, 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 03quadra 06, Parque Lagunas e Dourados, nesta Cidade. Por Instrumento Particular de venda e compra de terreno urbano com alienação fiduciária do próprio terreno adquirido em garantia a Caixa Consórcios S.A. administradora de consórcios - com utilização de recursos próprios, com caráter de escritura pública, datado de 10/08/2021, celebrado na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380/64, prenotado sob o nº 82.121, ficando uma via arquivada neste RI, juntamente com o comprovante de recolhimento do ITBI com guia DAM nº 17835427, no valor de R\$ 14.487,25, e demais documentos necessários ao

Nº

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA
6.574

FICHA
02



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CNM: 088716.2.0006574-67
COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS
Registro de Imóveis da 1ª
Circunscrição (2º distrito)

presente registro, a Transmitente vendeu ao Adquirente, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 2.600.000,00 (dois milhões e seiscentos mil reais). Consulta de BIB nº 0154221083148146, datada de 01/12/2021. - Duque de Caxias, 01 de Dezembro de 2021. Eu, [assinatura], Escrevente, registrei. O Substituto da Oficial, [assinatura], Selo Eletrônico Número: **EDZP 74278 BGB**

R.07 M-6.574 DATA: 01/12/2021 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - DEVEDOR FIDUCIANTE: JUMBO 3000 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, qualificado no R.06 desta matrícula. CREDOR FIDUCIÁRIO: CAIXA CONSORCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE CONSORCIOS, inscrita no CNPJ sob o nº 05.349.595/0001-09, com sede no Setor hoteleiro norte, quadra 1, Conjunto A, Bloco E, Sala 1101, Brasília. Pelo mesmo instrumento mencionado no R.06, o Devedor Fiduciante deu à Credora Fiduciária, em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, aliena em caráter fiduciário, o imóvel objeto deste financiamento, mediante as seguintes condições: Valor do pagamento do bem: R\$ 2.600.000,00; Valor de recursos próprios R\$ 99.150,00. Vencimento: Todo dia 10 de cada mês; Consolidação dos valores nesta data: Total do crédito a ser utilizado R\$ 2.500.850,00, Parcela Mensal R\$ 22.149,45, total do saldo devedor(consolidado) R\$ 2.334.002,57, sobra de crédito R\$ 22.053,22, total do saldo devedor(a pagar) R\$ 2.311.949,35. - Duque de Caxias, 01 de Dezembro de 2021. Eu, [assinatura], Escrevente, registrei. O Substituto da Oficial, [assinatura], Selo Eletrônico Número: **EDZP 74279 BYG**

Av- 8 - MT - 6574 DATA: 12/09/2024 - ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL: A(O) (s) Credor(a) do imóvel objeto desta matrícula, CAIXA CONSORCIOS S/A - ADMINISTRADORA DE CONSORCIOS, mencionada no R.07 desta matrícula, teve sua denominação 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 27/06/2024, prenotado sob o nº **87.273, instruído com arquivos de documentos necessários, qual se arquiva neste RI. Averbação concluída aos 12/09/2024 por Eu [assinatura], Escrevente. O Substituto da Oficial, [assinatura], Selo Eletrônico Número **EEUM 30898 IKC****

AV - 9 - M - 6574 - INTIMAÇÃO: Nos termos do Provimento 2/2017 da Corregedoria Geral da Justiça do Rio de Janeiro, fica averbado o Comunicado de Notificação expedido pelos cartório de Registro de Títulos e Documentos, sendo eles: 3º ofício de justiça de Duque de Caxias realizados em 02/01/2025, registro nº 009966, 03/01/2025 registro 09964, 0301/2025 registro nº 009965; 12º ofício da Cidade de Niterói em 18/12/2024 protocolo 109248; 6º ofício da Cidade do Rio de Janeiro em 27/11/2024 AAA1421429, 26/11/2024 AAA1421428; cartório do 5º ofício da Cidade do Rio de Janeiro em 27/11/2024 nº 1030338, 15/01/2025 nº 1031485 não tendo sido notificados os devedores já qualificado(a)(s) nesta matrícula. Intimação realizada por Edital Eletrônicos, conforme publicações realizadas nos dias 14, 15 e 18 de Agosto de 2025. 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. Prenotação nº **88104**. - Duque de Caxias, 29/09/2025. Selo Eletrônico Número: **EEZG 60751 WBM**. Assinado digitalmente por **RICARDO VIOLA TINOCO, SUBSTITUTO**, - - - - -

Av.10 M-6.574 DATA: 30/09/2025 - ANOTAÇÃO DE AÇÃO DE EXECUÇÃO: Averbação premonitória nos termos dos Provimentos nºs 94 e 95

CONTINUA NO VERSO

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA ELETRÔNICA
(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)



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

MATRÍCULA	FICHA
6.574	02-V

do CNJ, Processo nº 0828493-34.2023.8.19.0004, Exequente: BANCO BRADESCO S.A., CNPJ 60.746.948/0001-12. Executados: Motel Carinhoso 1 LTDA, CNPJ 40.156.154/0001-91; ARINALDO ALVES FERRAZ: CPF 581.419.877-04; Jumbo 3000 Empreendimento e Participação LTDA, CNPJ 07.549.999/0001-71; Duraplast Comercio de Plásticos e Tecidos LTDA, CNPJ 09.191.934/0001-22. Valor da causa R\$ 3.645.380,73 (três milhões, seiscentos e quarenta e cinco mil, trezentos e oitenta reais e setenta e três centavos), da 1ª Vara Cível da Regional de Alcântara - Comarca de São Gonçalo - RJ, datado de 18/07/2025, prenotado sob o nº 89.645, o qual se arquivava neste RI. - Duque de Caxias, 30 de setembro de 2025. Selo Eletrônico Número: EEZQ 77605 TXG Assinado digitalmente por RICARDO VIOLA TINOCO, SUBSTITUTO, - - - - -

R - 11 - MT - 6574 -DATA: 03/02/2026 CONSOLIDACAO DE PROPRIEDADE: O(a)(s) Fiduciante(s): JUMBO 3000 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA, que constam no R06-R07 desta matrícula, foi constituído em mora e consolidada a propriedade em nome do Credor Fiduciário: CNP CONSORCIO SA ADMINISTRADORA DE CONSORCIOS, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.349.595/0001-09, com sede em Brasília-DF, nos termos do Art. 26 § 7º da Lei 9.514/97. O Imposto de Transmissão (ITBI) foi recolhido por intermédio da guia DAM Nº 42092506, no valor de R\$ 61.040,00; tendo como base de cálculo o valor de R\$ 2.800.000,00. Valor da Consolidação 2.503.100,00 A presente Consolidação da Propriedade é feita e instruída com requerimento datado de 05/04/2022 e os demais documentos necessário prenotado sob o nº90506. - Averbação concluída aos 03/02/2026, Selo de fiscalização eletrônica nºEFBG 50759 ZCP. Assinado digitalmente por RICARDO VIOLA TINOCO, SUBSTITUTO, - - - - -

1º OFICIO 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, 03/02/26. 11:17 - R\$ 180,81 Pedido nº.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFBG 50760 IBH



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



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 7B26L-B3B3P-YMR7Z-KQJZG

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/7B26L-B3B3P-YMR7Z-KQJZG>

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

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