



Valide aqui este documento

# REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA  
**53.651**

FICHA  
**01**



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

**IMÓVEL: RUA MARIA DA TRINDADE Nº 415, CASA I**, situado no loteamento denominado "PARQUE JONAS GONDIM", no 2º Distrito deste Município, dentro do perímetro urbano, inscrita na PMDC sob o nº 5054707, código imobiliário nº 2.4.278.006.001, com sua correspondente fração ideal de 90,00/360,00 avos, ou de 0,25/1,00, ou ainda 17,654%, da totalidade do terreno e demais coisas comuns, identificado por lote de terreno nº 06 da quadra H, que mede na sua totalidade 12,00m de frente para a Rua Maria da Trindade, na linha dos fundos 12,00m de largura, onde confina com limite do loteamento, tendo de extensão da frente aos fundos pelo lado esquerdo 30,00m, onde confina com o lote 07, pelo lado direito 30,00m, onde confina com o lote 05, perfazendo uma área de 360,00m². Dito imóvel integra um condomínio composto de quatro unidades residenciais autônomas construídas sobre o lote de terreno supra descrito, constituindo cada uma delas, com sua correspondente fração ideal do terreno e demais coisas comuns, uma unidade autônoma sujeita às regras da Lei 4.591 de 16/12/1964. A unidade objeto desta matrícula, edificada com **Declaração de Habite-se nº 031/2022, Processo nº 007/000023/2022**, constituída de 1 pavimento, edificada em terreno que mede 3,00m de frente para a rua Maria da Trindade; 3,00m pelos fundos, onde confronta e faz divisa com uma vala existente; 30,00m, pelo lado esquerdo, onde confronta e faz divisa com a casa II; 30,00m pelo lado direito, onde confronta e faz divisa com o lote nº 5 perfazendo uma área de 90,00m², com uma área total construída de 56,32m² (Sala, Cozinha, Área de Serviço, 02 Quartos e 1 Banheiro); área livre descoberta de uso exclusivo/privativo 33,68m²; área total da unidade 90,00m²; participação no condomínio de 90,00m²; custo da construção R\$ 102.427,35. A Convenção do **CONDOMÍNIO** foi registrada no Livro 3-Auxiliar-Ficha, sob o nº 512, deste RI. PROPRIETÁRIA: **DEMA CONSTRUTORA E INCORPORADORA EIRELI**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.816.320/0001-54, com sede na Rua 38, Qd 151, lote 01, setor Pai Eterno em Trindade, GO. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 49.415, deste RI. - Duque de Caxias, 2 de setembro de 2022. Eu Escrevente, matriculei. O Substituto da Oficiala,

**R.01 M-53.651 DATA: 27/01/2023 - COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE: DEMA CONSTRUTORA E INCORPORADORA EIRELI - ME**, já qualificada nesta matrícula. **ADQUIRENTE: LUCAS ABRANTES DOS SANTOS**, brasileiro, casado, CPF/MF nº 151.771.667-59 e sua mulher **RAFAELA PEDROSA DOS SANTOS**, brasileira, CPF nº 179.405.647-57, residentes e domiciliados em Duque de Caxias - RJ. Por Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, financiamento com garantia de Alienação Fiduciária de imóvel e outras avenças, com caráter de escritura pública, contrato nº 07019129, datado de 27/12/2022, na forma do artigo 61 da Lei nº 4380/64, prenotado sob o nº **84092**, ficando uma via arquivada neste RGI, juntamente com o comprovante de recolhimento do ITBI com guia de controle DAM 30663990 no valor de R\$ 4.300,00 e demais documentos necessários ao presente registro, os Transmitentes venderam ao Adquirente, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 215.000,00 (duzentos e quinze mil reais), a ser integralizado pelas parcelas a seguir mencionadas: Valor de recursos próprios: R\$ 32.250,00. Recursos do FGTS: R\$ 0,00; Recursos do Financiamento R\$: 182.750,00; Consulta de BIB nº 0154223012704575, datada de 27/01/2022. - Duque de Caxias, 27 de Janeiro de 2023. Eu Escrevente, registrei. A Oficiala, Selo Eletrônico Número: **EEJP82533 QWA**

**R.02 M-53.651 DATA: 27/01/2023 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - DEVEDOR FIDUCIANTE: LUCAS ABRANTES DOS SANTOS** e sua mulher **RAFAELA PEDROSA DOS SANTOS**, qualificada no R.01 desta matrícula. **CREDORA: ITAU UNIBANCO S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbel. Pelo mesmo instrumento mencionado no R.01, 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: Valor destinado ao pagamento do preço de venda do imóvel:

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XQH43-69BER-A5H94-XCG44>



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar



**REGISTRO GERAL**

(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  
**53.651**FICHA  
**01**  
VERSO

R\$ 182.750,00; Valor destinado ao pagamento para despesas R\$: 0,00; Valor Total do financiamento R\$ 182.750,00; Prazo de amortização: 420; Sistema de amortização: SAC; Vencimento da primeira prestação: 27/01/2023; Valor total da prestação mensal nesta data R\$ 1.946,73; Valor da avaliação realizada e atribuída para fins de venda em leilão público: R\$ 215.000,00. - Duque de Caxias, 27 de Janeiro de 2023. Eu, [assinatura], Escrevente, registrei: A Oficiala, [assinatura], Selo Eletrônico Número: **EEJP 82584 BDK**

**Av.03 M-53.651 DATA: 03/01/2025 - RESULTADO DE INTIMAÇÃO:** Nos termos do Provimento 2/2017 da Corregedoria Geral da Justiça do Rio de Janeiro, fica averbado o Comunicado de Notificação expedido pelo Registro de Títulos e Documentos desta Comarca, realizado em 19/07/2024 Registro N° 009300, conforme o seguinte: Os devedores fiduciários, **LUCAS ABRANTES DOS SANTOS** e s/m **RAFAELA PEDROSA DOS SANTOS**, mudaram-se para local ignorado. Intimação realizada por Edital Eletrônico, conforme publicações realizadas nos dias 12/11/2024, 13/11/2024 e 14/11/2024. 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 n° **86.976**. - Duque de Caxias, 3 de janeiro de 2025. Eu, [assinatura], Escrevente, averbei. O Substituto da Oficiala, [assinatura], Selo Eletrônico Número: **EEWE 11929 XKA**

**Av.04 M-53.651 - DATA: 07/04/2025 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:** Os Fiduciários, **LUCAS ABRANTES DOS SANTOS** e s/m **RAFAELA PEDROSA DOS SANTOS**, que constam no R.02 da presente matrícula, foram constituídos em mora e consolidada a propriedade em nome do Fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S/A**, qualificado no R.02 desta matrícula, nos termos do Art. 26, § 7º da Lei 9.514/97. O ITBI foi recolhido por intermédio da guia DAM N° 41779169, no valor de R\$ 4.300,00, tendo como base de cálculo da PMDC o valor de R\$ 215.000,00. A presente Consolidação da Propriedade é feita e instruída com os documentos necessários e prenotada sob o n° **88.892**. - Duque de Caxias, 7 de abril de 2025. Selo Eletrônico Número: **EEWQ 86131 WUS** Ato assinado eletronicamente por Ricardo Viola Tinoco, Escrevente Substituto, matrícula n°: 94/5739.-

**Av.05 M-53.651 - DATA: 07/04/2025 - CANCELAMENTO:** Fica cancelada a alienação de que se deu notícia no R.02 desta matrícula, em virtude da consolidação da propriedade objeto da Av.04 supra. O presente cancelamento atende requerimento datado de 13/03/2025, conforme o mesmo título que foi objeto da Av.04, desta matrícula. Prenotação n° **88.892**. - Duque de Caxias, 7 de abril de 2025. Selo Eletrônico Número: **EEWQ 86132 OKK** Ato assinado eletronicamente por Ricardo Viola Tinoco, Escrevente Substituto, matrícula n°: 94/5739.-

**AV - 6 - M - 53651 - LANÇAMENTO LEILAO NEGATIVO:** Prenotação n° **89389**, aos **25/06/2025**. Fica averbado os autos do 1º leilão negativo, realizado em 04/06/2025, 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 **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, datado de 24/06/2025. Averbação concluída aos 24/07/2025. Selo de fiscalização eletrônica n° **EEYS 68041 KGT**. Assinado digitalmente por **RICARDO VIOLA TINOCO, SUBSTITUTO**, - - - -

**AV - 7 - M - 53651 - LANÇAMENTO LEILAO NEGATIVO:** Prenotação n° **89389**, aos **25/06/2025**. Fica averbado os autos do 2º leilão negativo, realizado em 18/06/2025, de acordo com as disposições estabelecidas no inciso 2º-A do artigo 27, da Lei Federal 9.514/97. A presente averbação atende o mesmo requerimento supramencionado no Av.06 desta matrícula. Averbação concluída aos 24/07/2025. Selo de fiscalização eletrônica n° **EEYS 68042 AMZ**. Assinado digitalmente por **RICARDO VIOLA TINOCO, SUBSTITUTO**, - - - -

CONTINUA NA FOLHA 2

Valide aqui  
este documentoValide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XQH43-69BER-A5H94-XCG44>

Nº



Valide aqui este documento

CNM:088716.2.0053651-68

# 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)

<b>MATRÍCULA</b> <b>53.651</b>	<b>FICHA</b> <b>02</b>
-----------------------------------	---------------------------

**AV - 8 - MT - 53651 DATA: 24/07/2025 - TERMO DE QUITAÇÃO:** Em cumprimento ao que dispõe o §6º do Art. 27 da Lei nº 9514/97, o Itaú Unibanco S.A declara quitada a dívida, em virtude da consolidação da propriedade em nome do Itaú e da realização dos públicos leilões. A presente averbação atende ao requerimento do próprio Itaú, em 24/06/2025, a qual se arquiva neste RI, prenotado sob o nº 89389, arquivado neste RGI. - Averbação concluída aos 24/07/2025. Selo de fiscalização eletrônica nº **EEYS 68043 EBK. 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, 17/10/25. 10:25 - R\$ 158,27 Pedido nº. 25/004156

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico

**EEZQ 78746 NUL**



Consulte em:

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XQH43-69BER-A5H94-XCG44>



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

