

Nilópolis 01 Ofício de Justiça-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Ana Claudia Ramalho Bandeira da Rocha Oliveira

Estrada Antonio Jose Bittencourt , Nº 70, Centro, Nilópolis / RJ
E-mail: cartorionilopolis1@gmail.com
Telefone: (21)3760-3565

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 19832 / CNM: 092148.2.0019832-93 / Recibo: 19472 / Data da Certidão: 08/01/2026.

Certifico que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº 19832 extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6015/73 dela constando todos os ônus, condições ou quaisquer outros atos referentes ao imóvel matriculado. DOU FÉ. Nilópolis-RJ, aos 08 de janeiro de 2026. Eu Mat. 94.215/14, Escrevente, subscrevo e assino.

Custas da Certidão:

20.4.6.* Certidão de ônus reais / int. teor / vintenárias / de arquivo até 20 fls., s/ contar pág. de rosto: 108,60 x 1 = 108,60.
Emolumentos: R\$ 108,60 | Fetj: R\$ 21,72 | Fundperj: R\$ 5,43 | Funperj: R\$ 5,43 | Funarpen: R\$ 6,51 | Pmcmv: R\$ 2,17.
Iss: R\$ 5,43 | Selo: R\$ 2,87 | Total: R\$ 158,16.



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFBB 33634 QDE

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

Nilopolis 01 Ofício de Justiça-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Ana Claudia Ramalho Bandeira da Rocha Oliveira

Estrada Antonio Jose Bittencourt , Nº 70, Centro, Nilópolis / RJ
E-mail: cartorionilopolis1@gmail.com
Telefone: (21)3760-3565

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 19832 / CNM: 092148.2.0019832-93 / Recibo: 19472 / Data da Certidão: 08/01/2026.

IMÓVEL= Fração ideal de 00937; destinado a futura construção do apto 302 (trezentos e dois) composto de sala, cozinha, dois dormitórios, banheiro social e área de serviço área privativa de 48,74m², com acesso pelo nº 678 (seiscentos e setenta e oito) da Estrada Gal. Mena Barreto, e respectivo lote de terreno nº 64 da mesma Estrada, medindo, 20,00m (vinte metros) de frente e de fundos, por 50,00m (cinquenta metros) de extensão da frente aos fundos, de ambos os lados, com área de 1.000m²; confrontando, do lado direito, com a casa nº 698, de propriedade de Alfredo Lohse ou seus sucessores, do lado esquerdo com terreno da casa nº 662, de propriedade de Maria da Silva Castro ou sucessores, e nos fundos com o lote nº 2 da Rua Dep. Andrade Figueira, antiga Rua Lucília, de João Nerval Viana Ribeiro ou sucessores, distante 30,00m da esquina dessa rua, à direita, conforme planta de remembramento dos lotes 62 e 64, aprovada pela PMN através do processo nº 2177/79, cuja a licença de construção foi aprovada em conforme certidão nº 278/SEM HAB/2021, dentro do perímetro urbano. **PROPRIETÁRIO:** SPE MENA BARRETO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ nº 37.000.745/0001-60, estabelecido na Estrada General Mena Barreto, S/N, Quadra 0, Lote 64, datado do dia 19 Julho de 2021, devidamente assinado por seu sócio RENATO RABELLO RIBEIRO, registrado na JUCERJA- NIRE nº 3321096630-8. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula 11.701, do Livro 2, desta Circunscrição. O referido é verdade e dou fé. Nilópolis, 05 de setembro de 2024. O substituto.

R-1-19832= Nos termos do Contrato de compra e venda de Terreno e mútuo para construção de unidade vinculada a empreendimento, com fiança, Alienação Fiduciária em garantia e outras obrigações - Recursos SBPE, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos da Lei número 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº 5.048 de 29 de junho de 1966. Contrato nº 1.7877.0294077-7, datado de 08 de julho de 2024, **SPE MENA BARRETO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ 37.000.745/0001-60, situada em Est General Mena Barreto, 0, Qd 0 Lt 64, Centro em Nilópolis/RJ, e-mail: não informado com seus atos constitutivos arquivados na JUCERJA, registrada sob NIRE nº 33.2.1096630-8, representada na conformidade da cláusula quinta de seu Contrato Social registrado na JUCERJA sob nº 33.2.1096630-8, em sessão de 13 de Março de 2020, por LEONARDO LAURENTINO DE SOUZA, brasileira, nascido em 07/07/1994, empresário, portador de Carteira de Identidade nº 133171835, expedida por Secretaria de Segurança Pública/RJ em 12/07/2012, CNH 05634553409 expedida por DETRAN/RJ e do CPF 149.371.527-50, solteiro, residente e domiciliado na Rua Teresinha Pinto, 158, Aptº 201, Centro em Nova Iguaçu/RJ, **Vendeu a RAPHAEL RODRIGUES DO NASCIMENTO**, brasileira, solteira, gerente, portador da Carteira de Identidade CNH/RJ nº 05324780806, expedida por Órgão de trânsito/RJ em 30 de janeiro 2023, e do CPF nº 139.779.887-43, residente e domiciliado em Rua Jorge de Andrade Queiroz, 57 casa 01, Vila Norma - Mesquita/RJ, Pelo valor R\$241.000,00 (duzentos e quarenta e um mil reais)), sendo composto mediante a integralização das parcelas adiante: Recursos próprios: R\$53.000,00 (cinquenta e três mil reais); Financiamento concedido pela CREDORA: R\$188.000,00 (cento e oitenta e oito mil reais) o imóvel acima matriculado, sem condições especiais. Certifico que o ITBI foi pago Guia nº 3168/2024, datado de 28 de agosto de 2024, no valor de R\$2.940,00, avaliado em R\$241.000,00, cuja guia fica arquivada em cartório, juntamente

Nilópolis 01 Ofício de Justiça-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Ana Claudia Ramalho Bandeira da Rocha Oliveira

Estrada Antonio Jose Bittencourt , Nº 70, Centro, Nilópolis / RJ
E-mail: cartorionilopolis1@gmail.com
Telefone: (21)3760-3565

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 19832 / CNM: 092148.2.0019832-93 / Recibo: 19472 / Data da Certidão: 08/01/2026.

com uma via do presente contrato e as certidões negativas de praxe, que será recolhida a DOI à Receita Federal, no prazo legal, e, ainda, que deixa de ser recolhida a taxa referente à Lei 3217/99, FUNPERJ, FUNDPERJ e FUNARPEN. Consultas de Indisponibilidades: BIB nº 0162324090545408 e CNIB nº ba6d.8eff.bb7f.3431.0446.adfa.aec5.a387.1011.f901. Protocolo nº 46950. O referido é verdade e dou fé. Nilópolis, 05 de setembro de 2024. O Substituto. Selo de Fiscalização nº EETJ09596 EYU

R-2-19832= Nos termos do Contrato mencionado no R-1, **RAPHAEL RODRIGUES DO NASCIMENTO** devidamente qualificado no R-1, **DEU EM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA A FAVOR DE CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ sob o número 00.360.305/0001-04, representada por seu representante legal, para pagamento da dívida no valor de R\$188.000,00 (cento e oitenta e oito mil reais), pagáveis no prazo de 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas de acordo com o Sistema de Amortização PRICE, à taxa nominal de juros nominal 9.5598.%a.a., efetiva de 9.9900%a.a, sendo que a primeira prestação no valor de R\$1.589,01, com vencimento para o dia 14 de agosto 2024,, juntamente com as prestações mensais, os devedores pagarão as taxas de seguros no valor de R\$ 32,98, taxa de administração no valor de R\$ 25,00, sendo o encargo mensal resultante da soma da prestação contratual com os referidos acessórios, o imóvel acima matriculado, e demais condições constantes no aludido contrato. **FIGURANDO COMO CONSTRUTORA E FIADORA: CONSTRUTORA FLUMINENSE SERVIÇOS EIRELI, CNPJ nº 21.642.670/0001-81**, com sede no Rio de Janeiro. Certifico que deixa de ser recolhida à taxa referente à Lei 3217/99, FUNARPEN, FUNPERJ e FUNDPERJ. O referido é verdade e dou fé. Nilópolis, 05 de setembro de 2024. O Substituto Selo de fiscalização nº EETJ09597 XMN

OBSERVAÇÃO: De acordo com a averbação feita no AV-15 da matrícula nº 11701, livro 02, ficha 01, foi averbada a construção do apartamento 302 do nº 678 da Estrada Mena Barreto, com a inscrição Municipal nº 00434588, onde constou que o mesmo se encontra em perfeitas condições de uso, ocupação e habitabilidade; bem como o Registro da Convenção de Condomínio, no Livro 3-AUX, sob o número 200. O referido é verdade e dou fé. Nilópolis, 17 de março de 2025. O Substituto.

AV-3=19832= Nos termos do Ofício nº 609003/2025-CEF, datado de 1164 de julho de 2025, fica averbado na presente matrícula nos termos do § 1º do Art.26 da Lei 9.514/97, a notificação extrajudicial. O referido é verdade e dou fé. Nilópolis, 24 de julho de 2025. O Substituto. Selo EEZC54119 IFC

AV-04-19832- Certifico que fiz nesta data, atendendo ao requerimento de Consolidação de Propriedade, datado de 11 de Dezembro de 2025, em que CAIXA ECONOMICA FEDERAL -CEF com sede no Setor Bancária Sul, quadra 4, lotes 34, em Brasília-Distrito Federal, inscrita no

Nilopolis 01 Ofício de Justiça-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Ana Claudia Ramalho Bandeira da Rocha Oliveira

Estrada Antonio Jose Bittencourt , Nº 70, Centro, Nilopolis / RJ
E-mail: cartorionilopolis1@gmail.com
Telefone: (21)3760-3565

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 19832 / CNM: 092148.2.0019832-93 / Recibo: 19472 / Data da Certidão: 08/01/2026.

CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, na qualidade de credora fiduciária da dívida relativa ao contrato nº 178770294077-7, firmado em 08 de julho de 2012, devidamente registrado no R-3 desta matrícula, em que CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF, solicita a CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE, do imóvel objeto desta matrícula, nos termos do Art. 26 § 7º da Lei 9.514/97, pelo não cumprimento da dívida, ficando CONSOLIDADA a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em favor da CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF, foi informado que o valor declarado do imóvel é de R\$238.663,20, juntando para tanto o pagamento do ITBI guia nº 3796/2025 emitida em 18 de novembro de 2025 no valor de R\$4.773,26, avaliado em R\$ 4.773,26, pago em 18/11/2025, INSCRIÇÃO MUNICIPAL nº 00434588. Foram feitas as consultas no Banco de Indisponibilidade de Bens- BIB nº 01623.26.01.07.20.187 e CNIB nº fppnchxjoy.O referido é verdade e dou fé. Nilópolis, 07 de janeiro de 2026. Eu, Júlio César Marques, Escrevente/Matrícula 94/20877, a subscrevo e assino. EFBB33602 KCD



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: HW33D-5T9JA-5JFVN-G2ADQ

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Matheus Miranda Da Silva Hilario (CPF ***.665.437-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/HW33D-5T9JA-5JFVN-G2ADQ>

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

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