Valide aqui
este documento

CNM: 089763.2.0006458-37

Registro Geral

MATRÍCULA	FICHA
6458	1

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CARTÓRIO DE GUAPIMIRIM
OFÍCIO ÚNICO

IMÓVEL - Lote de terreno nº 10, da quadra "A", do loteamento denominado "CONDOMÍNIO ALPHA I DO LIMOEIRO", zona urbana de Guapimirim, o lote tem a forma irregular, medindo 12,00m de frente para a Rua III; 29,00m de largura na linha dos fundos confrontando com o lote 11; 37,50m de extensão pelo lado direito confrontando com a Rua III, e 39,00m pelo lado esquerdo limitando-se com o lote nº 09, com a área de 673,50m2, inscrito na Prefeitura desta Cidade sob o nº 220973. PROPRIETÁRIO(A)(S) - **ERNANI DA FRANÇA VIANNA,** brasileiro, do comércio, portador da Carteira de Identidade nº 1.107.534, expedida pelo IFP, em 06/05/1974, inscrito no CPF sob o nº 083.580.447-04, casado sob o regime de comunhão de bens com a senhora Regina Célia Cassar Vianna, brasileira, do lar, portadora da Carteira de Identidade nº 2.230.620, expedida pelo IFP, em 13/04/1967, inscrita no CPF sob o nº 076.971.377-71, residentes e domiciliados na Estrada do Limoeiro, no lugar Limoeiro, Guapimirim/RJ. REGISTROS ANTERIORES: R-2 da Matrícula 0427, de 23/09/1982, conforme certidão do RGI do Cartório do 2º Ofício de Magé. O referido é verdade e dou fé. GUAPIMIRIM,11 de Março de 2015. O Oficial.

R-1-6458-PROT:9853-COMPRA E VENDA - Nos termos da Escritura de 09 de Novembro de 1995, lavrada nas notas deste Cartório, no livro nº 243, as fls. 103/105, ato nº 050. ADQUIRENTE - **IMOBILIÁRIA ALPHA I DO LIMOEIRO LTDA,** com sede na Estrada do Limoeiro, no lugar Limoeiro, nesta Cidade, inscrita no CGC/MF sob o nº 00.908.485/0001-16, representada neste ato, pelo seu sócio gerente Pirajá Pires, brasileiro, casado, advogado, portador da Carteira de Identidade nº 82637, expedida pela OAB/RJ, inscrito no CPF sob o nº 083.422.617/00, residente e domiciliado em Guapimirim/RJ. TRANSMITENTES - ERNANI DA FRANÇA VIANNA e sua mulher REGINA CÉLIA CASSAR VIANNA, já acima qualificados. PREÇO - R$ 80.000,00 (Oitenta mil reais), representados por oito (8) notas promissórias de R$ 10.000,00 (Dez mil reais) cada uma, emitidas neste ato pela compradora, por seu representante, em caráter "PRO SOLUTO"; referente também a outros lotes. ITBI - Guia de controle nº 1189, no valor de R$ 5.115,04, pago sobre R$ 255.752,00, à Prefeitura desta cidade, referente também a outros lotes. EMOLUMENTOS: R$ 200,24; LEI 3217/99: R$ 40,06; FUNDPERJ/FUNPERJ: R$ 20,00; FUNARPEN: R$ 8,02; LEI 6370/12; R$ 3,42; MUTUA: R$ 12,00; ACOTERJ: R$ 0,24. O referido é verdade e dou fé. GUAPIMIRIM, 11 de Março de 2015. O Oficial. SELO ELETRÔNICO EASJ 34790 JFC.

Continua no Verso . . .

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/WF82P-DPWSD-FMK8C-THED5

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CNM: **089763.2.0006458-37**

Registro Geral

MATRÍCULA 6458 | **FICHA** 1v

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CARTÓRIO DE GUAPIMIRIM
OFÍCIO ÚNICO

R-2-6458-PROT:9855- COMPRA E VENDA: Nos termos da Escritura de 03 de Novembro de 2014, lavrado nas Notas do Cartório do 2° Ofício de Magé, no Livro n° 523, Fls. 133/134, Ato n° 072. ADQUIRENTE(S): **LEILA SANTOS DE AGUIAR**, brasileira, solteira, funcionária pública, portadora da carteira de identidade n° 05.110.968-4 expedida pelo IFP/RJ em 29/07/1993 e inscrita no CPF n° 477.922.807-72, residente e domiciliada na rua Doutor Tavares Macedo, n° 75/1701, Icaraí, Niterói/RJ. TRASMITENTE(S): **IMOBILIÁRIA ALPHA I DO LIMOEIRO LTDA**, já acima qualificada. PREÇO - R$ 5.640,00 (cinco mil, seiscentos e quarenta reais). ITBI: Guia de controle n° 55/2015, extraído do processo n° 622/2015, no valor de R$ 1.972,88, pago sobre a avaliação fiscal de R$ 98.272,84, à Prefeitura desta cidade. EMOLUMENTOS: R$ 959,42; Lei 3217/99: R$ 191,89; FUNDPERJ/FUNPERJ: R$ 95,92; FUNARPEN: R$ 38,39; Lei 6370/12: R$ 18,61; MÚTUA: R$ 12,00; ACOTERJ: R$ 0,24. Guapimirim, 12 de Março de 2015. O Oficial. SELO EASJ 34795 JMP.

R-3-6458: **CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO:** PROTOCOLO N° 18208 (07/11/2023) - Cédula de Crédito Bancário - N° 0010394141 emitida em 18/10/2023 - **CREDOR: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, inscrito no CNPJ n° 90.400.888/0001-42, com sede na Av. Presidente Juscelino Kubistchek, n° 2235 e 2041, São Paulo-SP. **EMITENTES: FRANCISCO CARLOS MANESCO JUNIOR**, brasileiro, engenheiro, portador do documento de identificação CNH n° 04877279589-DETRAN/SP, expedido em 16/08/2019, inscrito no CPF n°. 395.721.078-01, casado pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, em 30/03/2020, na vigência da Lei 6.515/77, e sua esposa **JULIANA AGUIAR DE ALCANTARA**, brasileira, engenheira de projetos, portadora do documento de Identificação CNH n°. 05201732454, expedida pelo DETRAN/SP em 27/11/2020, inscrita no CPF n° 109.221.177-21, residentes e domiciliados na Rua Mamoré do Ingá, n° 494, Apt. 702, Vale Sereno, Nova Lima/MG. **GARANTIDORA: LEILA DOS SANTOS AGUIAR**, brasileira, funcionária públlica, solteira, maior, que declara não conviver em união estável, portadora do documento de identidade RG n° 05.110.968-4 - DETRAN-RJ, expedido em 04/09/2009, inscrita no CPF n°. 477.922.807-72, residente e domiciliada na Rua Doutor Tavares de Macedo, n° 75, Icaraí, Niterói/RJ. O imóvel objeto da matrícula foi constituído em propriedade fiduciária, na forma do art. 38 da Lei 9.514/97 e transferida a sua propriedade resolúvel a fiduciária, com o escopo de garantia do financiamento por este concedido aos devedores fiduciantes, no valor do Empréstimo: R$ 104.400,00. Valor do IOF: R$ 3.514,32. Tarifa de Avaliação de Garantia: R$ 1.850,00. Valor Total do Empréstimo: R$ 104.400,00. Valor Estimado da Parcela: R$ 1.586,15. Condições do empréstimo: Juros Remuneratórios efetivos: 1,4499% ao mês 18,8561% ao ano; Capitalização de Juros: mensal; Quantidade de Parcelas: 240; Periodicidade das parcelas: Mensais; Vencimento da 1ª Parcela: 18/12/2023; Vencimento da Última Parcela: 18/10/2043; Engargos Moratórios: juros: 1% ao mês Multa: 2%; Custo Efetivo Total - CET: 20,06% ao ano; sendo o valor de avaliação para venda em público leilão: R$ 174.000,00. Prazo de carência para intimação 30 dias. INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 220973. O referido é verdade e dou fé. Eu, , Escrevente, mat. 94/13920, lavrei o presente ato. Guapimirim, 13 de novembro de 2023. **EEPW 67088 NHS**

Continua na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/WF82P-DPWSD-FMK8C-THED5

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CNM: 089763.2.0006458-37

Registro Geral

MATRÍCULA 6458 | FICHA 2

Continuação da Matrícula nº 6458

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CARTÓRIO DE GUAPIMIRIM
OFÍCIO ÚNICO

AV-4-6458 - AVERBAÇÃO: PROTOCOLO Nº 22017- (19/05/2026) - Procede-se a presente, com base no artigo 26 da Lei 9.514/97 e nos termos do instrumento particular de intimação pelo Banco Santader, através da CESAV/BU, Ofício nº 341859/2026, datado de 19/05/2026, acompanhado de documentos comprobatórios, para constar que a referida **INTIMAÇÃO**, em face de **FRANCISCO CARLOS MANESCO JUNIOR**, CPF nº 395.721.078-01 e **JULIANA AGUIAR DE ALCANTARA**, CPF nº 109.221.177-21, **LEILA DOS SANTOS AGUIAR**, CPF nº477.922.807-72, relativa ao contrato nº 0010394141-0, firmado em 18/10/2023, citado no R-3, foi expedida por esta serventia, com o seguinte resultado: Negativa (Lote de terreno nº 10, da Quadra A, do loteamento denominado Condomínio Alpha II do Limoeiro, Guapimirim/RJ), o mesmo não foi encontrado em nenhuma diligencia, sendo informado pelo porteiro Wellington, que o mesmo não residia no endereço indicado. Negativa do Cartório do 1º Oficio de Justiça de Niterói (Rua Doutor Tavares de Macedo, 75 Icarai, Niteroi/RJ), Não sendo possível notificar pois se tratava de um prédio, e não constar número do complemento. Negativa (Rua Mamoré do Ingá, nº 494, Apt. 702, Vale Sereno, Nova Lima-MG) intimação realizada por AR, tendo sido devolvida pelos correios com o motivo: Mudou-se, Desconhecido. Não sendo possível notificar pois se tratava de um prédio, e não constar número do complemento. Constando assim que tem-se por incerto e não sabido o paradeiro dos mesmos. O referido é verdade e dou fé. Eu, , Escrevente, mat. 94/8677, lavrei o presente ato. Guapimirim, 12 de Junho de 2026. **EFBH 39754 MXK**

AV-5-6458 - BAIXA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Protocolo nº 22743 - (07/10/2026). Procede-se a presente, nos termos do requerido pela Credora para constar que a Propriedade Fiduciária, Cédula de Crédito Bancário, objeto do R-3 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, , Escrevente Substituta, mat. 94/8677, lavrei o presente ato. Guapimirim, 07 de Outubro de 2026. O Oficial. **EFCN 65797 HQS**

AV-6-6458: **AVERBAÇÃO DE CONSOLIDAÇÃO** - PROTOCOLO Nº 22744- (07/10/2026) - Procede-se a presente, nos termos do requerimento de Consolidação de propriedade Fiduciária de 18/10/2023, para constar que, vencida e não paga a dívida a que se refere o R-3, 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 4925, no valor de R$ 3.489,92, em 14/09/2026. Foram realizadas consultas de indisponibilidades nº 02358.26.10.07.26.191, 02358.26.10.07.49.198, 02358.26.10.07.52.209 Provimentos nº 72/09 CGJ/RJ e Hash: 3ynppgyvwm, 3z0vju6ed8, 6e7242juyo Provimento 39/2014 do CNJ. Inscrição Municipal nº 701971. O referido é verdade e dou fé. Eu, , Escrevente, matrícula 94-8677 lavrei o presente ato. Guapimirim, 07 de Outubro de 2026. **EFCN 65798 XWW**

CERTIDÃO

CERTIFICO, que esta cópia é reprodução fiel dos atos da matrícula nº**6458**, 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 22744**

Guapimirim, 07 de Outubro de 2026

LUANA DA SILVA MENDES - Escrevente Substituta

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo Eletrônico de Fiscalização
EFCN 65799 YLN

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

Emol.:	124,08
Ressag:	2,48
FETJ:	24,81
Fundperj:	10,54
Funperj:	10,54
Funarpen:	7,44
Mútua:	0,00
Acoterj:	0,00
ISS:	6,66
Selo:	3,27
Total:	193,54

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/WF82P-DPWSD-FMK8C-THED5

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar