

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: 12448 / CNM: 092148.2.0012448-32 / Recibo: 19716 / Data da Certidão: 06/02/2026.

Certifico que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº 12448 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 06 de fevereiro 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: 124,08 x 1 = 124,08.
Emolumentos: R\$ 124,08 | Fetj: R\$ 24,81 | Fundperj: R\$ 6,20 | Funperj: R\$ 6,20 | Funarpen: R\$ 7,44 | Pmcmv: R\$ 2,48.
Iss: R\$ 6,20 | Selo: R\$ 3,27 | Total: R\$ 180,68.



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFBK 67603 IOC

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

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: 12448 / CNM: 092148.2.0012448-32 / Recibo: 19716 / Data da Certidão: 06/02/2026.

IMÓVEL = Fração ideal de 5.456/509.184 do lote de terreno número 11 da rua João de Moraes Cardoso, destinada a construção do Apartº 106 (cento e seis) do nº 1.584 da mesma rua João de Moraes Cardoso, Edifício “Residencial Braga da Cunha”, medindo dito lote em sua totalidade, 20,00ms (vinte metros) de frente, 9,50ms (nove metros e cinquenta centímetros) de largura na linha dos fundos, por 67,75ms (sessenta e sete metros e setenta e cinco centímetros) de extensão da frente aos fundos, pelo lado direito, numa linha quebrada em três lances, medindo o primeiro que se inicia na frente em direção aos fundos, 50,00ms (cinquenta metros), daí quebrando para a direita, num ângulo reto, formando o segundo lance, que mede 10,00ms (dez metros), daí novamente em direção a linha dos fundos num ângulo reto formando o terceiro e último lance, que mede 7,75ms (sete metros e setenta e cinco centímetros), e pelo lado esquerdo 57,75ms (cinquenta e sete metros e setenta e cinco centímetros), numa linha quebrada em dois lances, sendo o primeiro que se inicia na linha da frente em direção aos fundos, mede 50,00ms (cinquenta metros), daí quebrando levemente para a esquerda no segundo lance, medindo 7,75ms (sete metros e setenta e cinco centímetros), até encontrar a linha dos fundos, com a área total de 1.075,27ms²., confrontando, à direita com Alberto Adolfo Muller ou sucessores, à esquerda com o prédio 1.568, de Jovelina César de Sá ou seus sucessores, e nos fundos com Belmiro Moreira ou seus sucessores, distante 62,50ms à esquerda da rua Layde de Souza Belém, conforme planta de remembramento aprovada pela PMN, através do processo número 3798/98, dentro do perímetro urbano. **PROPRIETÁRIA:** FRANCISCO XAVIER - INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CGC sob o número 28.191.674/0001-30, com sede no Rio de Janeiro. **REGISTRO ANTERIOR:** Livro número 2, ficha 01, matrícula número 12.015, desta Circunscrição. O referido é verdade e dou fé. Nilópolis, 19 de Maio de 2000. O Substituto.

R-1-12.448 = Nos termos do Contrato Particular de Compra e Venda de terreno e Mútuo para construção com obrigação, Fiança e Hipoteca - Carta de Crédito Associativa - com Recursos do FGTS - Relatório anual, com caráter de escritura pública, na forma do que dispõe o artigo 61 e seus parágrafos da Lei 4380, 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei 5.049, de 29 de Junho de 1966, feito em 04 vias, datado de 03 de Maio de 2000, Francisco Xavier Incorporação e Participações Ltda., acima descrita, representada por seus sócios Francisco Xavier e Francisco Eduardo Soares Xavier, qualificados no referido contrato, **vendeu a CATIA LEITE CORRÊA**, brasileira, solteira, maior, professora, portadora da carteira de identidade número 046858767 do I.F.P., e do C.P.F. 582.912.887/04, residente nesta cidade, pelo valor de R\$ 2.464,49 (dois mil, quatrocentos e sessenta e quatro reais e quarenta e nove centavos), o imóvel objeto da presente matrícula, correspondente à fração ideal de 5.456/509.184 do lote de terreno número 11 da rua João de Moraes Cardoso, sem condições especiais. Certifico que foi pago o ITBI, conforme autenticação mecânica número 067 no valor de R\$ 51,78 de 16/05/2000, cuja guia fica arquivada em Cartório juntamente com uma via do presente contrato e as certidões de praxe, que será remetida a DOI à Receita Federal no prazo legal, e, ainda, que fica isento da taxa referente à Lei 713/83, alterada pela Lei 723/84 e 3217/99. O referido é verdade e dou fé. Nilópolis, 19 de Maio de 2000. O Substituto.

R-2-12.448 = Nos termos do Contrato Particular mencionado no R-1, CATIA LEITE CORRÊA,

Nilópolis 01 Ofício de Justiça-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Ana Cláudia 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: 12448 / CNM: 092148.2.0012448-32 / Recibo: 19716 / Data da Certidão: 06/02/2026.

qualificada no R-1, **deu em primeira e especial hipoteca à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CGC sob o número 00.360.305/0001-04, com sede no Distrito Federal, representada neste ato por Cristina Ferrari Ruiz Barbosa, qualificada no citado contrato, para garantia da dívida no valor inicial de R\$ 45.400,00 (quarenta e cinco mil e quatrocentos reais), pagáveis no prazo de 240 (duzentas e quarenta) prestações mensais e consecutivas, calculadas segundo o plano de Amortização Sistema SACRE, à taxa nominal de juros de 8,0000% a.a., taxa efetiva de 8,2999% a.a., sendo que a primeira prestação no valor de R\$ 491,83, vencer-se-á no dia 03 de Junho de 2000; juntamente com as prestações mensais a devedora pagará os prêmios de seguro e taxa de risco de crédito no valor total de R\$ 52,87; correspondente na data do contrato ao valor total de R\$ 544,70, o imóvel designado pelo apartamento número 106 do número 1.584 da rua João de Moraes Cardoso, a ser edificado no lote de terreno número 11 da mesma rua, correspondente a fração ideal adquirida acima, com direito à vaga de garagem cobertas e descobertas, vinculada com uso indistinto e demais cláusulas e condições constantes do aludido contrato. FIGURANDO COMO INTERVENIENTE CONSTRUTORA E FIADORA: FRANCISCO XAVIER INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA. O referido é verdade e dou fé. Nilópolis, 19 de Maio de 2000. O Substituto.

AV-3-12.448 = A requerimento de Francisco Xavier - Incorporação e Participações Ltda., acima descrita, por seus representantes legais, na qualidade de interessada, datado de 09 de Outubro de 2001, fica averbado junto à presente matrícula, a **construção do apartamento número 106 do número 1.584 da rua João de Moraes Cardoso**, edificado no lote de terreno número 11 da mesma rua, licenciado pelo processo 3798/98, com a área útil de 48,31ms²., em nome de CATIA LEITE CORREA, estando o mesmo em perfeitas condições de HABITE-SE, conforme faz prova com certidão 97/SOMADS/2001, para todos os efeitos de direito. O referido é verdade e dou fé. Nilópolis, 14 de Novembro de 2001. O Substituto.

AV-4-12.448 = Nos termos do Instrumento Particular de Autorização para Cancelamento da Hipoteca de Financiamento no crédito imobiliário, fica averbado junto à presente matrícula, a **BAIXA DE HIPOTECA DE QUE TRATA O R-2**, tendo em vista a liquidação da dívida, para todos os efeitos de direito. O referido é verdade e dou fé. Nilópolis, 26 de Janeiro de 2015. O Substituto. Selo de fiscalização número EARK 81032 SHG

R-5-12.448 = Nos termos do Contrato de compra e venda de imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em garantia no Sistema Financeiro de Habitação - datado de 10 de setembro de 2021, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos da Lei número 4.380, de 21 de agosto de 1964, CATIA LEITE CORREA, qualificada acima, **vendeu para ARIANA SIMÕES SAMPAIO**, brasileira, solteira, maior, servidora pública federal, portadora da identidade número 129233318 da SSP-RJ, e do CPF sob o número 096.220.867/13, residente em São João de Meriti - RJ, pelo preço R\$ 219.000,00 (duzentos e dezenove mil reais), sendo composto mediante a integralização das parcelas adiante: Recursos próprios: R\$ 44.000,00; Recursos do FGTS: R\$ 00; Recursos do FGTS/complemento: R\$ 00; Financiamento concedido pela CREDORA: R\$ 175.000,00 o imóvel acima matriculado, sem condições especiais. Certifico que o ITBI foi pago,

Nilópolis 01 Ofício de Justiça-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Ana Cláudia 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: 12448 / CNM: 092148.2.0012448-32 / Recibo: 19716 / Data da Certidão: 06/02/2026.

cuja guia fica arquivada em cartório, juntamente 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, e que foram recolhidas as taxas referentes à FUNPERJ e FUNDPERJ. Consultas números 5e91.0734.a09f.9812.6008.4f36.ddab.080c.24a3.8253, 01623.21.12.14.01.700. O referido é verdade e dou fé. Nilópolis, 14 de Dezembro de 2021. O Substituto. Selo EDUJ 49518 HBK

R-6-12.448 = Nos termos do Contrato mencionado no R-5, ARIANA SIMÕES SAMPAIO, qualificada acima, **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 ELOINE ELKE ARNDT, qualificada no contrato, para pagamento da dívida no valor de R\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco 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 de 8,6395% a.a., efetiva de 8,9900% a.a., sendo que a primeira prestação no valor de R\$ 1.362,93 com vencimento para o dia 02 de janeiro de 2022; juntamente com as prestações mensais, os devedores pagarão as taxas de seguros no valor de R\$ 67,49 taxa de administração no valor de R\$ 25,00, sendo o encargo mensal resultante da soma da prestação contratual com os referidos acessórios, correspondente na data do contrato a R\$ 1.455,42 o imóvel acima matriculado, sem condições especiais. Certifico que deixa de ser recolhida à taxa referente à Lei 3217/99, e foram recolhidas as taxas referentes à FUNPERJ e FUNDPERJ. O referido é verdade e dou fé. Nilópolis, 14 de Dezembro de 2021. O Substituto. Selo EDUJ 49519 WVH

AV-7-12.448 = Fica averbado junto a presente matrícula, a **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO** de número 1.4444.17000162-5, série 1221, emitida nos termos da Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, datada de 02 de dezembro de 2021, em que figura como devedora ARIANA SIMÕES SAMPAIO, credora Caixa Econômica Federal, como objeto o imóvel acima descrito, e valor de crédito R\$ 175.000,00. O referido é verdade e dou fé. Nilópolis, 14 de Dezembro de 2021. O Substituto. Selo EDUJ 49520 LTC

AV-8-12.448 = Nos termos do Ofício nº 609586/2025-CEF, datado de 17 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 EEZC 54110 WWO

AV-09-12.448- Certifico que fiz nesta data, atendendo ao requerimento de Consolidação de Propriedade, datado de 02 de Janeiro de 2026, em que CAIXA ECONOMICA FEDERAL -CEF com sede no Setor Bancária Sul, quadra 4, lotes 34, em Brasília-Distrito Federal, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, na qualidade de credora fiduciário da dívida relativa ao contrato nº 144441700162-5, firmado em 07 de dezembro de 2021, devidamente registrado no R-6 desta matrícula, em que CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF, solicita a CONSOLIDAÇÃO

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: 12448 / CNM: 092148.2.0012448-32 / Recibo: 19716 / Data da Certidão: 06/02/2026.

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\$235.858,90, juntando para tanto o pagamento do ITBI guia nº 3989/2025 emitida em 19 de dezembro de 2025 no valor de R\$4.717,18, avaliado em R\$ 235.858,90, pago em 27/06/2025, INSCRIÇÃO MUNICIPAL nº 00148480 .O referido e verdade e dou fé. Nilópolis, 30 de Janeiro de 2026. Eu, Júlio César Marques, Escrevente/Matrícula 94/20877, a subscrevo e assino. EFBK67512 OKZ



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: QZ7CC-TPMBL-RQVA7-34CZL

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/QZ7CC-TPMBL-RQVA7-34CZL>

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

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