

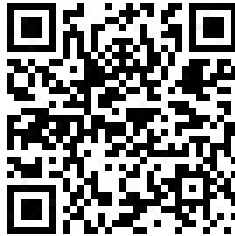
CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 19211 / CNM: 092148.2.0019211-16 / Recibo: 20377 / Data da Certidão: 26/05/2026.

Certifico que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº 19211 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 26 de maio 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\$ 10,54 | Funperj: R\$ 10,54 | Funarpen: R\$ 7,44 | Pmcmv: R\$ 2,48.
Funpgalerj: R\$ 1,24 | Funpgt: R\$ 1,24 | Fundacpguerj: R\$ 1,24 | Iss: R\$ 6,32 | Selo: R\$ 3,27 | Total: R\$ 193,20.



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFCA 32269 FJN

Consulte a validade do selo em:
www3.tjrj.jus.br/PORTALEXTRAJUDICIAL/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: 19211 / CNM: 092148.2.0019211-16 / Recibo: 20377 / Data da Certidão: 26/05/2026.

NILOPOLIS 01 OFÍCIO DE JUSTIÇA Estrada Antonio Jose Bittencourt , Nº 70 - NILOPOLIS - RJ Telefone: (21)3760-3565 Registro de Imóveis ANA CLAUDIA RAMALHO BANDEIRA DA ROCHA OLIVEIRA			
FICHA 1			
Matrícula 19211	Livro 2	Data de Abertura 15/05/2023	CNM 092148.2.0019211-16
<p>IMÓVEL = Fração ideal de 0,00937, destinado a futura construção do apto 106 (cento e seis), bloco 01, composto de sala, cozinha, dois dormitórios, banheiro social e área de serviço área privativa de 48,74m², corresponde a fração ideal de 0,00937; 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, á 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 JUCERJ - NIRE nº 3321096630-8. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 11.701, do Livro 2, desta Circunscrição. O referido é verdade e dou fé. Nilópolis, 15 de Maio de 2023. O Substituto.</p>			
<p>R-1-19.211 = 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 de nº 1.7877.0228584-1, datado de 25 de Abril de 2023, SPE MENA BARRETO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, devidamente qualificada acima, vendeu a JAIME COELHO JUNIOR, brasileiro, porteiro, portador da carteira de identidade nº 062012760, expedida por outro tipo de órgão emissor/RJ, EM 04/07/2022, e do CPF nº 737.730.267-49, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, anterior a Lei 65.15/77, e seu cônjuge VALERIA MARTINS DE SOUZA COELHO, brasileira, governanta de hotel, portadora da carteira de identidade nº 071775068, expedida por secretaria de Estado da casa civil/RJ, em 03/02/2014, e do CPF nº 009.249.107-39, residentes e domiciliados na estrada Rufino Gonçalves Ferreira, 259, casa 01, Centro de Nilópolis/RJ. BRUNO DE SOUZA COELHO, brasileiro, solteiro, estivador carregador, portador da carteira de identidade nº 265748673, expedida por secretaria da casa civil/RJ, em 23/02/2018, e do CPF Nº 143.470.747-43, residentes e domiciliados na estrada Rufino Gonçalves Ferreira, 259, casa 01, antigo fundos, Centro, Nilópolis/RJ. pelo valor de R\$ 256.000,00 (duzentos e cinquenta e seis mil reais), pagos da seguinte forma: Recursos Próprios R\$ 56.169,23, (cinquenta e seis mil cento e sessenta e nove reais e vinte e três centavos) Financiamento Concedido pela Caixa R \$ 199.830,77, (cento e noventa e nove mil oitocentos e trinta reais e setenta e sete centavos). Certifico que fica arquivada o Imposto de transmissão referente a Guia nº 2368/2023 foi pago no valor de R\$ 3.121,69 imóvel avaliado em R\$ 256.000,00 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, FUNPERJ, FUNDPERJ e FUNARPEN. Protocolo nº 45381 Consultas BIB nº 01623.23.05.15.45.02. CNIB nº</p>			
1			

"continua no verso"

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: 19211 / CNM: 092148.2.0019211-16 / Recibo: 20377 / Data da Certidão: 26/05/2026.

NILOPOLIS 01 OFÍCIO DE JUSTICA Estrada Antonio Jose Bittencourt , Nº 70 - NILOPOLIS - RJ Telefone: (21)3760-3565 Registro de Imóveis ANA CLAUDIA RAMALHO BANDEIRA DA ROCHA OLIVEIRA			
FICHA 1V			
Matrícula 19211	Livro 2	Data de Abertura 15/05/2023	CNM 092148.2.0019211-16
6d2b.0782.1959.1b2f.7051.5bab.6952.9797.2482.9ab5 O referido é verdade e dou fé. Nilópolis, 15 de Maio de 2023. O Substituto. Selo de Fiscalização nº EEMH 85491 HQI			
<p>R-2-19.211 = Nos termos do Contrato mencionado no R-1, JAIME COELHO JUNIOR, VALERIA MARTINS DE SOUZA COELHO e BRUNO DE SOUZA COELHO, <u>DERAM EM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA A FAVOR DE CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF</u>, inscrita no CNPJ sob o número 00.360.305/0001-04, representada por seu representante legal, para pagamento da dívida no valor de R\$ R\$ 199.830,77, (cento e noventa e nove mil oitocentos e trinta reais e setenta e sete centavos), pagáveis no prazo de 187 prestações mensais e consecutivas, calculadas de acordo com o Sistema de Amortização Price, à taxa nominal de juros reduzida nominal 9.3764 % a.a., efetiva de 9.7900%, nominal 0.7786 % a.m., efetiva de 0.7814 % a.m., sendo que a primeira prestação, com vencimento para o dia 25/05/2023, juntamente com as prestações mensais, os devedores pagarão as taxas de seguros no valor de R\$ 303,67, taxa de administração no valor de R\$ 25,00, sendo o encargo mensal resultante da soma da prestação contratual com os referidos acessórios no valor total de R\$ 2.365,17, composição de renda para fins de indenização securitária percentual VALERIA MARTINS DE SOUZA COELHO 36,07; JAIME COELHO JUNIOR 38,11 e BRUNO DE SOUZA COELHO 25,82. 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. 15 de Maio de 2023. O Substituto. Selo de Fiscalização nº EEMH 85492 JSJ</p>			
<p>OBSERVAÇÃO: De acordo com a averbação feita no AV-15 da matrícula nº 11701, livro 02, ficha 01, foi averbada a construção do apartamento 106 do nº 678 da Estrada Mena Barreto, com a inscrição Municipal nº 00434082, 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.</p>			
<p>AV-3-19.211 = Nos termos do Ofício nº 608998/2025-CEF, datado de 16 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 54117 PUZ</p>			
<p>AV-4-19211- Certifico que fiz nesta data, atendendo ao requerimento de Consolidação de Propriedade, datado de 14 de abril 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 fiduciária da dívida relativa ao contrato nº 178770228584-1, firmado em 25 de abril de 2026, devidamente registrado no R-8 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 \$264.360,80, juntando para tanto o pagamento do ITBI guia nº 4138/2026 emitida em 16 de março</p>			
2			

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 19211 / CNM: 092148.2.0019211-16 / Recibo: 20377 / Data da Certidão: 26/05/2026.

NILOPOLIS 01 OFÍCIO DE JUSTICA
Estrada Antonio Jose Bittencourt , Nº 70 - NILOPOLIS - RJ
Telefone: (21)3760-3565
Registro de Imóveis
ANA CLAUDIA RAMALHO BANDEIRA DA ROCHA OLIVEIRA

FICHA 2

Matrícula 19211	Livro 2	Data de Abertura 15/05/2023	CNM 092148.2.0019211-16
---------------------------	-------------------	---------------------------------------	-----------------------------------

de 2026 no valor de R\$5.287,22, avaliado em R\$2164.360,80, pago em 16/03/2026, INSCRIÇÃO MUNICIPAL nº 00434082 .O referido e verdade e dou fé. Nilópolis, 26 de Maio de 2026. Eu, Substituto, EFCA32267 MAY



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: P65PD-LJMYE-M8L2H-5EH8L

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/P65PD-LJMYE-M8L2H-5EH8L>

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

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