

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: 18758 / CNM: 092148.2.0018758-17 / Recibo: 19617 / Data da Certidão: 06/02/2026.

Certifico que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº 18758 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 67602 QSW

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 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: 18758 / CNM: 092148.2.0018758-17 / Recibo: 19617 / Data da Certidão: 06/02/2026.

IMÓVEL = Prédio número 548 apartamento 102 (quinhentos e quarenta e oito, apartamento cento e dois) da Estrada Mal. Castelo Branco, inscrição municipal registro número 00433246, com com 40,79m² de área construída, 40,79m² de área total privada, área comum cota 0,2513, área 6,66m², área total de 47,45m², 0,0838 de fração ideal existente, 0,0159 de cota de terreno, 1,59/100 de fração ideal no terreno número 52 da Estrada Mal. Castelo Branco, medindo em sua totalidade, 12,85ms (doze metros e oitenta e cinco centímetros) de frente, 10,26m (dez metros e vinte e seis centímetros) num raio de curvatura na confluência da Estrada Mal. Castelo Branco com a rua Santos Molinário, 30,60m (trinta metros e sessenta centímetros) de extensão da frente aos fundos, pelo lado esquerdo, onde confronta com a rua Santos Molinário com a qual faz esquina, 37,00ms (trinta e sete metros) de extensão pelo lado direito, e, 19,25m (dezenove metros e vinte e cinco centímetros), na linha dos fundos, limitando do lado direito numa extensão de 35,00ms com o lote 23 da Estrada Mal. Castelo Branco de Fisel Goldenberg e nos 20ms restantes com parte do lote 51 da rua Santos Molinário, de Gumercindo José Carneiro, e nos fundos com o lote 53 da rua Santos Molinário, também de Gumercindo José Carneiro, com a área total de 663,57ms², dentro do perímetro urbano. **Estando o referido prédio em perfeitas condições de uso, ocupação e habite-se, conforme averbação feita sob o AV-4 da matrícula 17.937, em 22 de julho de 2019.**

PROPRIETÁRIA: **RECOMECAR CONSTRUTORA - EIRELI**, inscrita no CNPJ sob o número 30.011.572/0001-37, representada por IVONE ALVES MARQUES, brasileira, divorciada, comerciante, portadora da carteira de identidade número 03.186.161-0 do DETRAN-RJ, e inscrita no CPF sob o número 335.976.907/87, residente nesta cidade. **REGISTRO ANTERIOR:** Adquirido nos termos do Contrato Social, primeira Alteração Contratual de Empresa Individual de Responsabilidade Eireli, 16 de Abril de 2018, registrado na JUCERJA sob o nº Nire 336.0061494-5, protocolo 00-2018/081931-3, de 20.04.2018, devidamente registrado sob o R-1 da matrícula 17.937. O referido é verdade e dou fé. Nilópolis, 05 de Julho de 2021. O Substituto.

R-1-18.758 = Nos termos do Contrato de venda e compra de imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em garantia - Carta de Crédito Individual - CCFGTS - PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA , 24 de julho de 2023, com caráter de escritura pública, na forma do parágrafo 5º do artigo 61 da Lei número 4380/1964, RECOMECAR CONSTRUTORA LTDA., qualificada acima, representada por IVONE ALVES MARQUES, também já qualificada, **vendeu para RAFAEL FLORES GONÇALVES**, brasileiro, solteiro, maior, trabalhador de construção civil, portador da carteira de identidade número 213032279 do DETRAN-RJ, e do CPF sob o número 122.842.487/05, residente na rua São Leopoldo, 141, Nova Iguaçu - RJ, pelo preço de R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais), pagáveis da seguinte forma: Recursos próprios: R\$ 48.688,30; Desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União: R\$ 00; Financiamento concedido pela CREDORA: R\$ 171.311,70, o imóvel objeto da presente matrícula, sem condições especiais. Certifico que o ITBI foi pago R\$ 2.688,88, valor avaliado em R\$ 220.000,00. Guia nº 2521/2023, cuja guia fica arquivada em cartório, juntamente com uma via do presente contrato e as certidões negativas de praxe, que será arremetida a DOI à Receita Federal, no prazo legal, e, ainda, que deixa de ser recolhida a Lei 3217/99, FUNPERJ FUNDPERJ e FURNAPEN. Consultas números BIB nº 01623.23.09.06.15.986. CNIB nº b326.7006.5710.ba0a.446d.fa18.4cba.a23b.5190.be68.

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: 18758 / CNM: 092148.2.0018758-17 / Recibo: 19617 / Data da Certidão: 06/02/2026.

Protocolo nº 45738. O referido é verdade e dou fé. Nilópolis, 06 de Setembro de 2023. O Substituto. EEOF29524 RCV

R-2-18.758 = Nos termos do Contrato mencionado acima no R-1, RAFAEL FLORES GONÇALVES, qualificado acima, **DEU EM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA A FAVOR DE CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ sob o número 00360.305/0001-04, representada LEANDRO LUIZ ESTEFANO BATISTA, qualificado no contrato, **para pagamento da dívida no valor de R\$ 171.311,70 (cento e setenta e um mil, trezentos e onze reais e setenta centavos)**, pagáveis no prazo de 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas de acordo com o Sistema de Amortização PRICE, à taxa nominal de juros de 7,6600% a.a., efetiva de 7,9347% a.a., sendo que a primeira prestação no valor de R\$ 1.216,66, com vencimento para o dia 24 de agosto de 2023; juntamente com as prestações mensais, o devedor pagará os seguros no valor de R\$ 34,70, 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\$ 1.276,36, o imóvel objeto da presente matrícula e demais condições. Certifico que deixa de ser recolhida à Lei 3217/99, FUNPERJ FUNDPERJ e FURNAPEN. O referido é verdade e dou fé. Nilópolis, 06 de Setembro de 2023. O Substituto. EEOF29525 WWW

AV-03-18.758 = A requerimento de acordo com Ofício nº 494681/2024- Portal de Documentos S.A, datado de 24 de junho de 2024. Fica anotada a **notificação extrajudicial** de acordo com § 1º do art, 26 da lei 9514/97, para todos os efeitos de direito. O referido é verdade e dou fé. Nilópolis, 15 de Agosto de 2024. O Substituto. Selo de Fiscalização nº EETJ09199 NGH

AV-04-18758= A requerimento de acordo com Ofício nº 614193/2025- CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF. datado de 29 de julho de 2025. Fica anotada a notificação extrajudicial de acordo com § 1º do art, 26 da lei 9514/97, para todos os efeitos de direito. O referido é verdade e dou fé. Nilópolis, 12 de agosto de 2025. O Substituto. Selo de Fiscalização nº EEZC54444 NPV

AV-05-18758- Certifico que fiz nesta data, atendendo ao requerimento de Consolidação de Propriedade, datado de 15 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 844443039295-9, firmado em 24 de julho de 2023, devidamente registrado no R-2 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\$275.000,00, juntando para tanto o pagamento do ITBI guia nº 3627/2025 emitida em 09 de julho de 2025 no valor de R\$5.500,00, avaliado em R\$275.000,00, pago em 09/07/2025, INSCRIÇÃO MUNICIPAL nº 00433246 .O referido é verdade e dou fé. Nilópolis, 30 de Janeiro de 2026. Eu, Júlio César Marques, Escrevente/Matricula 94/20877, a

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: 18758 / CNM: 092148.2.0018758-17 / Recibo: 19617 / Data da Certidão: 06/02/2026.

subscrevo e assino. EFBK67505 TDP



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: WW6JF-T8TFU-QUZWY-JFV2N

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/WW6JF-T8TFU-QUZWY-JFV2N>

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

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