



Valide aqui
este documento

CNM: 164830.2.0005961-30

CNM: 089789.2.0005961-60

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS

CARTÓRIO DO OFÍCIO ÚNICO DE RIO DAS OSTRAS

Data: 23/10/2007

FICHA: 001

IMÓVEL: LOTE nº02 (dois) do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RESERVA DO BOSQUE**, situado a rua Pará nº335, no bairro Extensão do Bosque, nesta cidade, e sua respectiva fração Ideal de 0,0485, medindo dito terreno 12,89m de frente para a rua Rio de Janeiro; 12,89 m de fundos para servidão de acesso interno; 23,55m pelo lado direito, para a unidade 03; 23,55m pelo lado esquerdo para a unidade 03; 23,55m pelo lado esquerdo para unidade 01, perfazendo uma área de 303,55m². **PROPRIETÁRIOS:** = **FRANCISCO CURCI FILHO**, brasileiro, empresário, casados pelo regime da comunhão de bens com **TEREZA CRISTINA BRAZ CURCI**, residentes à Av. Amazonas, nº. 634, Centro, em Rio das Ostras/RJ, portador da Identidade nº. 1.664.324 - IFP, expedida em 19.06.67 e do CIC/MF nº. 050.338.707-00, e ela do lar, portadora da carteira de identidade RG nº001.921.758-7 expedida pelo DETRAN/RJ em 16-05-2000, inscrita no CPF/MF sob o nº971.970.687-20, **REGISTRO ANTERIOR:** matrícula nº.1373 da Ficha 003 Eu, Fernanda (Fernanda Machado de Andrade) a digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 23 de Outubro de 2007. A SUBST.

R-01-5961 = Nos termos da Escritura de Venda e Compra, lavrada nestas Notas, às fls 084, do Lvº 030, sob o ato 079, em 03.09.2007, o imóvel objeto da presente matrícula foi adquirido por **EDSON RAFAEL DA SILVA**, brasileiro, aposentado, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com **RAQUEL BRANCO DE MENEZES**, portador da cédula de Identidade RG nº03115840-5, expedida pelo IFP/RJ em 26/10/1982, inscrito no CPF/MF sob o nº 297.257.557-15, residente e domiciliada a Avenida Beira Mar nº307, Bosque da Praia, nesta cidade, por compra feita a **FRANCISCO CURCI FILHO**, e sua mulher **TEREZA CRISTINA BRAZ CURCI**, acima qualificados, pelo preço de R\$. 60.000,00 (sessenta mil reais). O ITBI foi pago através da guia de nº. 00029064 no valor de R\$. 3.422,25, pago em 18.09.2007. Certifico que as custas devidas pelo presente ato estão definidas na Portaria nº 823/2006 da CGJ do Estado do RJ, à saber: Emolumentos R\$ 517,27, conforme Tab. 5/1; acrescida dos 30% no valor de R\$ 155,17 devido as leis nºs 3217/99, 4664/05 e 111/06 e R\$ 7,82 da lei nº 3761/02, totalizando R\$ 680,26. **FONTE PREVALENTE:** ITBI. Eu, Fernanda (Fernanda Machado de Andrade) digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 23 de Outubro de 2007. A SUBST.

(R).1 ato
RKW09316 ERZ

Av-02-5961 = Procede-se a esta averbação para constar à construção da **CASA RESIDENCIAL de nº 02 (dois)**, situada à Rua Para, nº 335, Extensão do Bosque, nesta cidade, com a área construída de 174,38m², construída sobre o imóvel objeto da presente matrícula. **Documentos Apresentados:** **Certidão de Habite-se** de nº. 740/08, onde se verifica que o imóvel encontra-se cadastrado neste Município sob o nº 01.6.050.0393.015, datada de 04.06.2008, **Certidão Negativa de Débito CND** nº. 053182008-17021010, datada de 16.06.2008 e **Planta Aprovada** pela P.M.R.O em 09.05.2008. Certifico que as custas devidas pelo presente ato estão definidas na Portaria nº 823/06 da CGJ do Estado do RJ à saber: Emolumentos R\$ 37,20 conforme Tabelas. 5 nº 1; 02 nº 01; 01 nº 9; acrescida dos 30% no valor de R\$ 11,16 devido as leis nºs 3217/99, 4664/05 e 111/06; R\$ 8,15 da lei nº 3761/02 e Prenotação R\$ 6,62, totalizando R\$ 63,13. Prenotado no Lvº 1-A sob o nº 12.535, às fls 143 em 20.06.2008. Eu, Mônica (Mônica Elias da Silva) digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 14 de Julho de 2008. Eu Subscrevo.: [Assinatura]

(R).1 ato
RLZ50321 BCX

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DEXVU-H4RYA-PKUCJ-H7QND>

Matrícula: 005961

Assinatura

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



onr



Valide aqui
este documento

CNM: 164830.2.0005961-30

CNM: 089789.2.0005961-60



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DEXVU-H4RYA-PKUCJ-H7QND>

R-03-5961 = Nos termos do Contrato nº 108881500325, por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Residencial Quitado, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia, carta de Crédito com Recursos do SBPE, no Âmbito do sistema Financeiro da Habitação – SFH – Com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS dos Devedores Fiduciários, datado de 21.10.2009, o imóvel da presente matrícula foi adquirido por = **CARLOS ROBERTO DE SANT ANNA DOS REIS**, brasileira, casado no regime da comunhão parcial de bens, superintendente de Rov, portador da Carteira de Identidade nº 059750091, expedida por SSP/RJ em 06.11.98 e do CPF nº 801.011.007-87, sua esposa **MARISE DE SANT ANNA DOS REIS**, professora, portadora da Carteira de identidade RG 072584238, expedida por SSP/RJ em 26.04.96 e do CPF sob o nº 854.783.347-15, residente e domiciliados na Avenida Beira Mar, nesta cidade; por compra feita à **EDSON RAFAEL DA SILVA**, acima qualificado e sua esposa **RAQUEL BRANCO DE MENEZES**, brasileira, psicóloga, portadora da carteira de identidade nº 920126869, expedida por SSP/RJ em 05.09.78 e do CPF sob o nº 679.549.287-72, pelo preço de **R\$ 265.000,00 (duzentos e sessenta e cinco mil reais)**, a ser pago do seguinte modo: **R\$ 20.000,00 (vinte mil reais)** de Recursos Próprios, **R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais)** de Recursos da Conta Vinculada de FGTS, e **R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais)** do financiamento concedido pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede no setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3 e 4, em Brasília/DF, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04. **O ITBI foi pago através da guia nº. 00036496 no valor de R\$ 6.627,55 em 11.11.2009.** Certifico que as custas devidas pelo presente ato estão definidas na Portaria nº 73/2009 da CGJ do Estado do RJ à saber: Emolumentos R\$ 291,50 conforme Tab. 5 nºs 1 e 5ª; Tab. 1 nºs 6, 9, 10; Tab. 2 nº 1; Tab. 4 nº 1. FONTE PREVALECENTE: ITBI. BIB nº 0235409120138629 e 0235409120110953. Prenotado no Livro 1-A as Fls. 219vº sob o nº 20.396 em 11.11.2009. Eu, *Bianca Lallo Mendonça* (Bianca Lallo Mendonça) digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 02 de Dezembro de 2009. Eu Subscrovo.

(R) 1. ato
R0031859 ZGL

R-04-5961 = Nos termos do Contrato nº 108881500325, por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Residencial Quitado, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia, carta de Crédito com Recursos do SBPE, no Âmbito do sistema Financeiro da Habitação – SFH – Com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS dos Devedores Fiduciários, datado de 21.10.2009; **CARLOS ROBERTO DE SANT ANNA DOS REIS** e sua esposa **MARISE DE SANT ANNA DOS REIS** = acima qualificados, **DERAM** o imóvel objeto da presente matrícula em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede no setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3 e 4, em Brasília/DF, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, pelo financiamento de **R\$ R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais)** valor esse a ser pago em **360 (trezentos e sessenta)** encargos mensais e sucessivos, com prestações no valor de **R\$ 1.892,59 (um mil oitocentos e noventa e dois reais e cinquenta e nove centavos)**; acrescida de **R\$ 95,86 (noventa e cinco reais)** de seguros; **R\$ 25,00 (vinte e cinco reais)** de Taxa de Administração; totalizando um valor de **R\$ 2.013,45 (dois mil treze reais e quarenta e cinco centavos)**, de acordo com as condições do contrato acima mencionado, vencendo-se a primeira em 21.11.2009. Certifico que as custas devidas pelo presente ato estão definidas na Portaria nº 73/2009 da CGJ do Estado do RJ à saber: Emolumentos R\$ 583,00 conforme Tab. 5 nºs 1, 2, 5ª; Tab. 1 nºs 6, 9, 10; Tab. 2 nº 1; acrescida dos 30% no valor de R\$ 174,90 devido ao FETJ conforme a lei nº 3217/99; 4664/05 e 111/06 e R\$ 8,72 da lei nº 3761/02, Prenotação R\$ 7,03; e Distribuição R\$ 6,02; totalizando R\$ 779,67. Prenotado no Livro 1-A as Fls. 219vº sob o nº 20.397 em 11.11.2009. Eu, *Bianca Lallo Mendonça* (Bianca Lallo Mendonça) digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 02 de Dezembro de 2009. Eu Subscrovo.

(R) 1. ato
R0031859 TNR

continua na ficha 002



Valide aqui
este documento

CNM: 164830.2.0005961-30

FICHA:002

AV-05-5961 = RETIFICAÇÃO DE OFÍCIO = Nos termos do Parágrafo 1º do Art.213, da Lei 6.015/73, procede-se a esta averbação, para fazer constar que o nome correto da adquirente é, **MARISE DE SA SANT ANNA DOS REIS** e não como constou no R03 e R04 desta matrícula. Eu, Mariana Morgado Lessa (Mariana Morgado Lessa) digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 10 de Outubro de 2011. Eu Subcrevo.

AV-6-5.961 = ALTERAÇÃO DE NOME = De acordo com requerimento datado em 21/06/2021; procede-se esta averbação para constar que **MARISE DE SA SANT ANNA DOS REIS**, alterou seu nome para **MARISE DE SÁ DE SANT' ANNA DOS REIS**, conforme documento comprobatório apresentado, o qual fica arquivado nesta Serventia. Certifico que as devidas custas pelos atos Av-6/Av-7, estão definidas na Portaria nº1.794/2020 da CGJ do Estado do Rio de Janeiro, asaber: Emolumentos: R\$.244,00; Lei nº6370/12: R\$.4,87; FETJ: R\$.48,80; FUNDPERJ: R\$.12,20; FUNPERJ: R\$.12,20; FUNARPEN: R\$.9,76; e, ISS:R\$.12,44. Prenotado no Livro 1-AB sob o nº92.106 em 21/06/2021. **Selo de fiscalização eletrônico EDWA 91090 WHG**. Eu, Eli Junior de Souza Silva (Eli Junior de Souza Silva-Matr.94/7278) digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 03 de agosto de 2021. Eu subscrevo:

AV-7-5.961 = BAIXA DE ALIENAÇÃO = Nos termos da Autorização para Cancelamento de Propriedade Fiduciária - Financiamento de Crédito Imobiliário, datado em 18/06/2021; procede-se esta averbação para constar que a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, acima qualificada, **autoriza o cancelamento do registro de propriedade fiduciária**, referente ao contrato nº108881500325, registrado sob o ato R-4, que gravava o imóvel objeto da presente matrícula, tendo em vista a quitação da dívida. Certifico que as devidas custas pelos atos Av-6/Av-7, estão definidas na Portaria nº. 1.794/2020 da CGJ do Estado do Rio de Janeiro, a saber: Emolumentos: R\$.244,00; Lei nº6370/12: R\$.4,87; FETJ: R\$.48,80; FUNDPERJ: R\$.12,20; FUNPERJ: R\$.12,20; FUNARPEN: R\$.9,76; e, ISS: R\$.12,44. Prenotado no Livro 1-AB sob nº92.106 em 21/06/2021. **Selo de fiscalização eletrônico EDWA 91091 KGF**. Eu, Eli Junior de Souza Silva - Matr. 94/7278) digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 03 de agosto de 2021. Eu subscrevo:

R-8-5961 = COMPRA E VENDA = Nos termos do Contrato nº. Nº10166047804, por instrumento particular de venda e compra de bem imóvel, financiamento com garantia de alienação fiduciária de imóvel e outras avenças, datado em 16/08/2021; o imóvel objeto da presente matrícula foi adquirido por **ANDRÉ ALEXANDRE DE MORAES**, brasileiro, comerciante e sua esposa **ALESSANDRA OLIVEIRA DE MORAES**, brasileira, comerciante, casados sob o regime da comunhão parcial de bens após a Lei 6.515/77, portador da carteira nacional de habilitação nº 00940748552 e cédula de identidade nº 09.638.414-4 expedida DETRAN/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 015.957.987-22 e o nº 024.914.177-90, em 10/06/1977, com residentes e domiciliados na Rua Jequitiba, nº 126, Bosque da Praia, Rio das Ostras/RJ; figurando como vendedores **CARLOS ROBERTO DE SANTANNA DOS REIS** e **MARISE DE SÁ DE SANT ANNA DOS REIS**, acima qualificados; pelo preço certo de **R\$ 590.000,00 (quinhentos e noventa mil reais)**, a ser pago do seguinte modo: **R\$ 90.000,00** de recursos próprios e **R\$ 500.000,00** do financiamento concedido pelo credor **Itaú Unibanco S.A.**, abaixo qualificado, nas condições do contrato supracitado. **O ITBI foi pago através da guia nº. 00074260 no valor de R\$ 15.200,00 em 03/09/2021**. Certifico que as devidas custas pelos

Continua no Verso...

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL
DO OFÍCIO ÚNICO DE RIO DAS OSTRAS
Andréia Ferreira da Silva Felcissim
Substituta - Matr.: 94/7277

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL
DO OFÍCIO ÚNICO DE RIO DAS OSTRAS
Andréia Ferreira da Silva Felcissim
Substituta - Matr.: 94/7277

Serviço Notarial e Registral
do Ofício Único de Rio das Ostras
Andréia Ferreira da Silva Felcissim
Substituta - Matr.: 94/7277

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DEXVU-H4RYA-PKUCJ-H7QND>



Valide aqui
este documento

CNM: 164830.2.0005961-30



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

Serviço Notarial e Registral
do Órgão Único de Rio das Ostras
Andreia Ferreira da Silva Felicíssimo
Substituta - Matr.: 94/7277

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



atos R-8/R-9, estão definidas na Portaria nº. 1.794/2020 da CGJ do Estado do Rio de Janeiro, a saber: Emolumentos: R\$ 4.352,73; Lei nº. 6370/12: R\$ 83,90; FETJ: R\$ 844,85; FUNDPERJ: R\$ 211,21; FUNPERJ: R\$ 211,21; FUNARPEN: R\$ 1.688,97; e, ISS: R\$ 215,36. Prenotado no Livro 1-AC sob o nº. 93560 em 03/09/2021. Pesquisa de informação sobre indisponibilidade de bens: nº. 0235421091618915, 0235421091645899, consultas feitas em 16/09/2021. **Selo de fiscalização eletrônico EDXA 61752 WVK.** Eu, ck (Cristina T Gonçalves Fortes-Matr.94/17756) digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 21 de setembro de 2021. Eu, Andreia Ferreira da Silva Felicíssimo-Substituta, Matr.94/7277, subscrevo:

R-9-5961 = ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA = Nos termos do Contrato nº. **Nº10166047804**, por instrumento particular de venda e compra de bem imóvel, financiamento com garantia de alienação fiduciária de imóvel e outras avenças, datado em 16/08/2021; os devedores **ALESSANDRA OLIVEIRA DE MORAES** e **ANDRÉ ALEXANDRE DE MORAES**, acima qualificados, **DERAM** o imóvel objeto da presente matrícula em **alienação fiduciária** ao credor **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº. 60.701.190/0001-04, com sede à Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº. 100, Torre Olavo Setúbal, São Paulo/SP; pelo financiamento de **R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais)**, a uma taxa de juros efetiva de **6,9000% a.a.**, a ser pago em **355 prestações mensais e sucessivas**, utilizando o sistema de amortização **SAC**, sendo o valor das parcelas composto de: **R\$ 1.408,45** de amortização do saldo devedor, **R\$ 2.787,89** de juros, **R\$ 352,90** do prêmio de seguro por morte e invalidez permanente (MIP), **R\$ 43,21** do prêmio de seguro por danos físicos do imóvel (DFI), e de **R\$ 25,00** referente a tarifa de administração do contrato, totalizando um valor mensal de **R\$ 4.617,45**, com vencimento da primeira prestação para o **dia 16/09/2021**, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes até a **última no dia 16/03/2051**, nas condições do contrato supracitado. Certifico que as devidas custas pelos atos R-8/R-9, estão definidas na Portaria nº. 1.794/2020 da CGJ do Estado do Rio de Janeiro, a saber: Emolumentos: R\$ 4.352,73; Lei nº. 6370/12: R\$ 82,90; FETJ: R\$ 844,85; FUNDPERJ: R\$ 211,21; FUNPERJ: R\$ 211,21; FUNARPEN: R\$ 168,97; e, ISS: R\$ 215,36. Prenotado no Livro 1-AC sob o nº. 93560 em 03/09/2021. Pesquisa de informação sobre indisponibilidade de bens: nº. 0235421091604876, 235421091646884 consultas feitas em 16/09/2021. **Selo de fiscalização eletrônico EDXA 61753 EMW.** Eu, ck (Cristina T Gonçalves Fortes-Matr. 94/17756) digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 21 de setembro de 2021. Eu, Andreia Ferreira da Silva Felicíssimo-Substituta, Matr.94/7277, subscrevo:

AV-10-5961 = INTIMAÇÃO - EDITAL = Em atendimento ao requerimento de intimação por **ITAÚ UNIBANCO SA**, através do **Ofício n. 638793/2025**, datado em 15/01/2026; procede-se esta averbação para constar que após notificações negativas em face do(s) devedor(es), foram publicados editais, sendo o último no dia 11/02/2026, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia do **contrato n. 1016604780-4**, registrado no ato R-9, com **resultado NEGATIVO**, nos termos do art. 26, § 4º, da Lei 9.514/97. Prenotado sob o n. 118900 em 27/10/2025. **Selo de fiscalização eletrônico EFCO 73816 DSQ.** Ato concluído por Enzo Levita Neves - escrevente - Matr. 94/23394, em 22/04/2026.

AV-11-5961 = CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE = Em atendimento ao requerimento por meio do **Ofício n. 638793/2025**, datado em 22/04/2026; procede-se esta averbação para constar que foi **consolidada a**

Continua na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DEXVU-H4RYA-PKUCJ-H7QND>



Valide aqui
este documento

CNM: 164830.2.0005961-30



Matrícula:5961

FICHA: 3

propriedade do imóvel da presente matrícula em favor de ITAÚ UNIBANCO SA, acima qualificada; por decurso do prazo de notificação sem que houvesse purga da mora e demais obrigações assumidas no contrato n. **1016604780**, do ato R-9, pelos devedores **ALESSANDRA OLIVEIRA DE MORAES** e **ANDRÉ ALEXANDRE DE MORAES**, acima qualificados, em cumprimento do art. 26, § 7º, da Lei 9.514/97. Valor da garantia atualizada de R\$ 780.000,00 (setecentos e oitenta mil reais). ITBI pago através da guia n. 89286, no valor de R\$ 23.400,00 em 14/04/2026. Prenotado sob o n. 121894 em 05/05/2026. **Selo de fiscalização eletrônico EFCU 53751 SVZ.** Ato concluído por Enzo Levita Neves - escrevente - Matr. 94/23394, em 18/05/2026.

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, do RI anexo a esta Serventia, instalada em 01/07/2024, quando assumiu acervo do extinto Ofício Único de Rio das Ostras, sendo extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei n. 6.015/73, e dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os eventuais detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. **Rio das Ostras, 18/05/2026.**

Assinada digitalmente por Enzo Levita Neves - Matr.94/23394 - Escrevente

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma registradores.onr.org.br, em Certidão Digital, sem intermediários e sem custos adicionais.

Protocolo Nº: **121894** - Data da solicitação: 05/05/26
Pedido eletrônico (ONR):

Emolumentos..:	R\$	124,08
Fund. Grat.....:	R\$	2,48
FETJ.....:	R\$	24,81
Fundperj.....:	R\$	10,54
Funperj.....:	R\$	10,54
Funarpen.....:	R\$	7,44
Funpgalerj.....:	R\$	1,24
Funpgt.....:	R\$	1,24
Fundac.....:	R\$	1,24
Selo.....:	R\$	3,27
ISSQN.....:	R\$	6,32
Total.....:	R\$	193,20

Poder Judiciário- TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFCU 53752 WXS



Consulte a validade do selo
em:

<http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DEXVU-H4RYA-PKUCJ-H7QND>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

