



Valide aqui
este documento

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 a 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 Elias da Silva (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/H62EQ-28ML6-U6Z25-ZD92T>

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: 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/H62EQ-28ML6-U6Z25-ZD92T>

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
R0031858 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\$ 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 TMR

continua na ficha 002



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/H62EQ-28ML6-U6Z25-ZD92T>

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 digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 10 de Outubro de 2011. Eu Subscribo.

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-Matr.94/7278 digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 03 de agosto de 2021. Eu subscribo:

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 subscribo:

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 Felício
Substituta - Matr.: 94/7277

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

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



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/H62EQ-28ML6-U6Z25-ZD92T>

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, Andreja 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, Andreja Ferreira da Silva Felicíssimo-Substituta, Matr.94/7277, subscrevo:

AV-10-5961 = INTIMACAO - 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

Serviço Notarial e Registral
do Ofício Único de Rio das Ostras
Andreja Ferreira da Silva Felicíssimo
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

onr



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/H62EQ-28ML6-U6Z25-ZD92T>

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, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei n. 6.015/73, 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, 17/08/2026.**

CERTIFICO também, se houver, a existência das seguintes prenotações: 121787 - CONSOLIDACAO DE PROPRIEDADE FIDUCIARA.

Assinada digitalmente por Pedro Garcia Ulrick Dib - Matr. 94/25140 - 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.

Pedido Certidão Nº: **26/005259** - Data da solicitação: 17/08/26

Pedido eletrônico (ONR): **S26080515386D**

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
ISS.....	R\$	6,32
Total.....	R\$	193,20

Poder Judiciário- TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFEF 01862 IIR



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

