



Valide aqui
este documento

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS

2º OFÍCIO DE MARICÁ ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Marcio Baroukel de Souza Braga
Notário e Oficial do Registro de Imóveis

CERTIDÃO

PRO N.º 2 REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
CARTÓRIO DO 2.º OFÍCIO
MARICÁ
Assinatura do Notário e Oficial

86198

Matrícula nº 86.198.

17 de Novembro de 2008.

Imóvel:- Lote 09, da quadra 54, do Loteamento "ITAOCAIA VALLEY", situado no 3º distrito deste município; assim descrito e caracterizado, com 1.525,00m², medindo 25,00m de frente para Rua Urucui; 25,00m de fundos para parte da vala existente; 61,00m pelo lado direito para o lote nº 10 e 61,00m pelo lado esquerdo com o lote nº 08.

Proprietários:- ETELVINA RIBEIRO REIS, viúva, do lar, CPF nº 039.958.957; NEYDE BASTOS FERNANDES RIBEIRO, comerciante e s/mulher, MARIA SOLANGE EBOLI RIBEIRO, do lar, CPF nº 014.177.547/53; NIÉCIO BASTOS FERNANDES RIBEIRO, funcionário público e s/mulher NAJMA RICHÁ RIBEIRO, do lar, CPF nº 014.177.627; e NELCY BASTOS FERNANDES RIBEIRO, bancário e s/mulher RUTH FERNANDES RIBEIRO, do lar, CPF nº 047.769.417; todos brasileiros, residentes em Niterói(RJ).

Regº. Antº:- Lº 3-B, Fls. 163v/164 e 266v/267, sob nº 1.532 e 1.935.

Com promessa de venda a Eleazer Torres Mancem, brasileiro, casado, médico, contrato nº 965, Lº 8-K, fls. 273, sob o nº 47.428.

R - 1 - 86.198 - Prot.174.722 - 17/11/2008:-

Transmitentes:- ETELVINA RIBEIRO REIS, brasileiro, viúvo, do lar, CPF nº 039.958.957, residentes Niterói, MARIA SOLANGE EBOLI RIBEIRO, brasileiro, viúvo, do lar, Identidade nº 05747911-5, IFP, CPF nº 019.151.987-12, residentes Praia De Icaraí, 291, Aptº 1.403, Icaraí, Niterói-RJ, NEYDE BASTOS FERNANDES RIBEIRO, brasileiro, casado, comerciante, CPF nº 014.177.547-53, residentes Niterói, NIÉCIO BASTOS FERNANDES RIBEIRO, brasileiro, viúvo, funcionario publico, Identidade nº 131.427,IPF, CPF nº 014.177.627-72, residentes na Rua 05, quadra 07, nº 36, Recanto de Itaipuaçu, Maricá - RJ, NAJMA RICHÁ RIBEIRO, brasileiro, casado, funcionario publico, CPF nº 715.888.257-87, residentes Niterói, NELCY BASTOS FERNANDES RIBEIRO, brasileiro, casado, bancario, CPF nº 047.769.417-91, residentes Niterói, RUTH FERNANDES RIBEIRO, brasileiro, viúvo, do lar, Identidade nº 1006741,IPF, expedida em 18/07/1969, CPF nº 720.382.687-20, residentes Domiciliada Na Rua Soares De Miranda, nº 176, Fonseca, Niterói-RJ.-

Adquirente:- ELEAZER TORRES MANCEN, brasileiro, médico, casado pelo regime da comunhão de bens em 29/05/1964, anterior a vigência da lei nº 6.515/77 com Maria Sophia Paiva Mancen, Identidade nº 52107040, CRM/RJ, expedida em 05/06/1991, CPF nº 045.029.817-53, residentes Rua Samuel Wainer Filho, 391, Itaipú, Niterói-RJ- **COMPRA E VENDA.** Particular de 06/11/2008, conforme parágrafo 6º do Art. 26, de acordo com a

Continua...



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7GWTC-RAVQ6-RU8BM-9WMRM>

Continuação...

Lei 9.785/99, que acrescentou o parágrafo 6º do Art. 26, da Lei 6.766/79. Conforme contrato nº965, devidamente averbado no Lº8-K, Fls.273, sob nº47.428. O imposto de transmissão inter-vivos foi pago através da guia nº 24/02173, em 15/06/1979. Dou fé. Aux. Resp. O Oficial:



AV - 2 - 86.198 - Prot.186.113 - 11/05/2010:- Certifico que no lote retro supra descrito, foi construído por seu proprietário ELEAZER TORRES MANCEN uma casa residencial, constituída de 01 sala de jantar, 01 sala de estar, 03 quartos, 01 suíte, 03 banheiros, 01 circulação, 01 varanda, 02 depósitos; perfazendo área total construída de 125,75m2 nos termos do requerimento datado de 29/04/2010, que fica aqui arquivado junto com o Habite-se 1ª via nº 080/2010, processo nº 18036/2009, da Prefeitura Municipal de Maricá em 19/01/2010, e CND para com o I.N.S.S nº 081882010-17023080, CEI nº51.206.02701/60, de 22/04/2010, cujo os dados foram devidamente conferidos com os constantes nos sistemas informatizados do INSS. Dou fé. Aux. Resp. O Oficial:

LUIZ EDUARDO CARVALHO DA SILVA
Mat. 94/8191



AV - 3 - 86.198 - Prot.193.341 - 14/02/2011:- Certifico que, em atenção ao requerimento de Eros Bizerra Rangel, datado de 04/02/2011, que fica aqui arquivado, juntamente com o procedimento de vistoria simplificada / PESET / nº 1099, expedido pelo Instituto Estadual do Ambiente do Estado do Rio de Janeiro, datado de 02/12/2010, procedo a presente averbação para consignar que o imóvel objeto desta matrícula, encontra-se totalmente fora dos limites do PESET. Dou fé. Aux. Resp. O Oficial:



LUIZ EDUARDO CARVALHO DA SILVA
Mat. 94/8191

R - 4 - 86.198 - Prot.192.885 - 14/02/2011:-

Transmitentes:- ELEAZER TORRES MANCEN, médico, e sua mulher, MARIA SOPHIA PAIVA MANCEN, professora, brasileiros, casados em 30.05.1964, pelo regime da comunhão de bens, antes da vigência da lei 6.515/77, portadores das identidade nºs ele: 52107040, CRM/RJ, expedida em 26/11/2009, ela: 7005329, IPF/RJ, expedida em 25/06/1974, CPF nº 744.338.907-82, residentes na Rua Uruçui, lote 09, quadra 54, Itaocaia Valley, Itaipuaçu, Maricá-RJ.- **Adquirentes:-** ANA LUCIA DE ALMEIDA FARIA, brasileira, solteira, empresária, Identidade nº 091541151, DIC/DETRAN/RJ, expedida em 19/12/2007, CPF nº 999.050.277-34, e, EDUARDO MOREIRA SANTOS, brasileiro, divorciado, empresário, identidade nº 063644207, IFP/RJ, e CNH nº 00075555575, expedida em 10/04/2006, CPF nº 806.359.207-78, residentes à

Continua...



Valide aqui
este documento

MRON 2 REGISTRO GERAL DE IMOVEIS
CANTORIO DO 2 OFICIO
MARICA RJ

86198

Aluison Caldeira Oficial

Continuação...

Rua São Francisco Xavier, 130, apto 301, Tijuca, Rio de Janeiro/RJ.- COMPRA E VENDA. Público de 14/01/2011, 2º Serviço Notarial de Maricá, Lº 436, fls. 58. Preço R\$65.000,00. O imposto de transmissão "inter-vivos", devido pela presente, foi pago no Banco do Brasil de Maricá, em 13/01/2011, sobre o valor tributável de R\$65.000,00, pagando de imposto R\$1.300,00, consoante guia protocolada 38074/2011 na Secretaria Municipal de Fazenda da Prefeitura Municipal de Maricá. Dou fé. Aux. Resp. O Oficial:

LUIZ EDUARDO CARVALHO DA SILVA
Mat. 948191
RQZ61404 SLT

AV - 5 - 86.198 - Prot.295.465 - 30/09/2021:- Certifico que, em atenção ao requerimento de Eduardo Moreira Santos, datado de 17/08/2021, que fica aqui arquivado, juntamente com a cópia da certidão de casamento, passada pelo 3º Registro Civil das Pessoas Naturais da comarca da Capital-RJ, Lº B-00199, fls. 026, sob nº 8779 de 10/06/2013, procedo a presente averbação para consignar que Ana Lúcia de Almeida Faria contraiu matrimônio em data de 10/06/2013 pelo regime da comunhão parcial de bens com Eduardo Moreira Santos. Selo de Fiscalização Eletrônico Nº EDXD 91377 AII. Dou fé. Escrevente. O Responsável pelo Expediente:

MARCELO BITTENCOURT
RESP. PELO EXPEDIENTE
MAT. 942067

R - 6 - 86.198 - 296.280 - 13/10/2021:- COMPRA E VENDA - Transmittente(s): EDUARDO MOREIRA SANTOS, brasileiro, nascido em 15/12/1963, representante comercial, portador de CNH nº 0007555575, expedida por Detran/RJ, em 03/10/2016, inscrito no CPF nº 806.359.207-78, casado no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, e seu cônjuge ANA LUCIA DE ALMEIDA FARIA, brasileira, nascida em 30/09/1970, proprietário de estabelecimento comercial, portadora da carteira de Identidade nº 091541151, DETRAN/RJ, expedida em 19/12/2007, inscrita no CPF nº 999.050.277-34, residentes e domiciliados na Rua Urucui, 0009, Qd 54, Itaocaia Valley, Maricá/RJ. Adquirente(s): WANDERSON COUTINHO DOS SANTOS, brasileiro, nascido em 28/03/1969, técnico de eletricidade eletrônica e telecomunicações, portador da carteira de Identidade nº 086587870, DETRAN/RJ, expedida em 14/11/2006, inscrito no CPF nº 009.940.217-39, casado no regime de comunhão parcial de bens, anterior à vigência da lei 6.515/77, e seu cônjuge



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7GWTC-RAVQ6-RU8BM-9WMRM>

Continuação. . .

LUCIANA CARVALHO GOMES COUTINHO DOS SANTOS, brasileira, nascida em 12/02/1980, auxiliar de escritório e assemelhados, portadora da carteira de Identidade nº 11.790.777-4, DETRAN/RJ, expedida em 23/02/1996, inscrita no CPF nº 082.143.147-12, residentes e domiciliados na Rua Adolfo Benevides, 67, Casa 02, Mutua, São Gonçalo/RJ. **TÍTULO - CONTRATO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL, MÚTUO E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA NO SFH - SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO nº 1.4444.1608996-0**, firmado em 31/08/2021, com caráter de escritura Pública na forma do artigo 38 e seus parágrafos da Lei nº 9.514 de 20/11/97. **VALOR - R\$500.000,00**, satisfeito da seguinte forma: R\$100.000,00, em moeda corrente do país; e R\$400.000,00, mediante financiamento obtido segundo os termos, cláusulas e condições constantes do contrato acima. **IMPOSTO DE TRANSMISSÃO** - O imposto de transmissão devido pela presente, foi pago pela guia nº 53193/2021, no valor de R\$10.000,00. Valor de avaliação de R\$500.000,00, em 01/09/2021, Banco 33, agência 44390. **Selo de Fiscalização Eletrônico nº EDXW 98016 LGZ**. Dou fé. Escrevente. . . O Responsável pelo Expediente:

MARCELO BITTENCOURT
RESP PELO EXPEDIENTE
MAT 94/2067

R - 7 - 86.198 - Prot/296.280 - 13/10/2021:- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO nº 1.4444.1608996-0, SÉRIE nº 0821 - Devedores/Fiduciários:- WANDERSON COUTINHO DOS SANTOS, brasileiro, nascido em 28/03/1969, técnico de eletricidade eletrônica e telecomunicações, portador da carteira de Identidade nº 086587870, DETRAN/RJ, expedida em 14/11/2006, inscrito no CPF nº 009.940.217-39, casado no regime de comunhão parcial de bens, anterior à vigência da lei 6.515/77, e seu cônjuge LUCIANA CARVALHO GOMES COUTINHO DOS SANTOS, brasileira, nascida em 12/02/1980, auxiliar de escritório e assemelhados, portadora da carteira de Identidade nº 11.790.777-4, DETRAN/RJ, expedida em 23/02/1996, inscrita no CPF nº 082.143.147-12, residentes e domiciliados na Rua Adolfo Benevides, 67, Casa 02, Mutua, São Gonçalo/RJ.- Credora/Fiduciária:- CAIXA ECONOMICA FEDERAL CEF, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília-DF.- **TÍTULO - CONTRATO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL, MÚTUO E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA firmado em 31/08/2021, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 38 da Lei nº 9.514 de 20/11/97.- **VALOR: R\$400.000,00** - Resgate em 337 meses, em prestações mensais e sucessivas, no valor inicial de R\$3.192,57, a taxa nominal de juros de 7,7208% ao ano, correspondente a taxa efetiva de 8,0000% ao ano, vencível a primeira delas em 24/09/2021.- sistema de Amortização: PRICE.- Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel**

Continua . .



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 PROTESTO DE TÍTULOS DE IMÓVEIS
CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO
MARICÁ RJ

MARCELO BITTENCOURT - RESP. PELO EXPEDIENTE

86198

Continuação...

cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, os devedores/fiduciários alienam à CEF, em caráter fiduciário, o imóvel objeto deste financiamento, retro descrito e caracterizado, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514, de 20/11/97. Obrigam-se os devedores pelas demais condições do contrato. **Selo de Fiscalização Eletrônico Nº EDXW 98017** RA. Dou fé. Escrevente. O Responsável pelo Expediente:

MARCELO BITTENCOURT
RESP. PELO EXPEDIENTE
MAT 94/2067

AV-8 - 86198 -Prot. 343719 - 07/10/2025:- (NOTIFICAÇÃO) - Conforme Ofício Eletrônico nº 591703/2025, datado em 12/06/2025, expedido pela credora Caixa Econômica Federal, nos termos do artigo 26, § 1º da Lei 9.514/97, devidamente assinado eletronicamente pela gerente, LENI FRANCO DIAS, com poderes reservados por meio de procuração, lavrada nas Notas do 2º Ofício de Notas e Protesto de Títulos de Brasília/DF, no livro nº 3621-P, fls. 100 e 101, datada em 27/03/2025, e substabelecimento de procuração, lavrada nas Notas do 2º Ofício de Notas e Protesto de Títulos de Brasília/DF, no livro nº 3623-P, fls 199, datada em 17/04/2025, na forma do artigo 12, do Provimento CGJ/TJRJ nº 02/2017, foram realizadas diferentes tentativas de notificações dos Srs. WANDERSON COUTINHO DOS SANTOS, inscrito no CPF sob o nº 009.940.217-39, e LUCIANA CARVALHO GOMES COUTINHO DOS SANTOS, inscrita no CPF sob o nº 082.143.147-12, qualificados anteriormente, conforme diligências realizadas pelo Cartório 1º Ofício de Maricá-RJ, em 01/07/2025, 07/07/2025 e 08/07/2025, e Cartório do 1º Ofício de Justiça da Comarca de São Gonçalo/RJ, em 18/08/2025, 19/08/2025, sendo o resultado negativo por se encontrarem os devedores fiduciários em local ignorado e incerto, sendo publicado edital de convocação, no Edital Eletrônico - Sistema de Registro de Imóveis do Brasil, publicação nº 1687/2025, 1688/2025 e 1689/2025, nos dias 01/09/2025, 02/09/2025 e 03/09/2025, para cumprimento da obrigação decorrente do Contrato nº 1.4444.1608996-0, e Jornal de maior circulação local, em data de

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7GWTC-RAVQ6-RU8BM-9WMRM>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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





Valide aqui
este documento

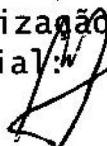
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7GWTC-RAVQ6-RU8BM-9WMRM>

Continuação...

CNM: 093591.2.0086198-45

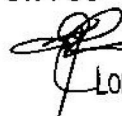
31/08/2025, 02/09/2025 e 04/09/2025, devidamente registrado sob o R-7, da presente matrícula, em 31/08/2021. Efetivando-se a presente, para dar publicidade à existência de procedimento em curso de constituição em mora do devedores fiduciantes, assegurarem direitos de terceiros e estabelecerem o termo para consolidação da propriedade pelo credor fiduciário. Selo de Fiscalização Eletrônico Nº EEZZ99471-XHE. Dou fé. Escrevente.

O Oficial:


AVERTON CARLOS MAIATTO DIAS
Substituto
Mat. 94/0031

AV - 9 - 86.198 - Prot. 353.914 - 19/05/2026:-CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: - Certifico que, em atenção ao requerimento firmado pelo(a) credor(a) CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, datado de 03/02/2026, que fica aqui arquivado, procedo a presente averbação para constar que realizado o procedimento disciplinado no artigo 26 da Lei 9514/97, em face do(a)(s) devedor(a)(es) fiduciante, WANDERSON COUTINHO DOS SANTOS, inscrito no CPF nº 009.940.217-39, e sua esposa LUCIANA CARVALHO GOMES COUTINHO DOS SANTOS, inscrita no CPF nº 082.143.147-12, sem que houvesse purgação da mora, fica consolidada a propriedade em nome de (o)(a) CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, inscrito no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede na Setor Bancário Sul, Qd4, Lt 3/4, Não Consta, Brasília/DF. Valor da Consolidação R\$528.258,38. O imposto de transmissão inter-vivos, devido pela presente foi pago em 06/01/2026, no valor de R\$10.565,17, junto ao Banco 33, valor de avaliação R\$528.258,40, conforme guia nº 79950/2025. Certifico mais, que o(a)(s) devedor(a)(es) foi(ram) intimados através do Oficial do Registro de Imóveis competente, conforme documentos arquivados, tendo sido publicado o edital em 03/09/2025, cujo comprovante também fica arquivado. Selo de Fiscalização Eletrônico Nº EFCZ59905-XUD. Dou fé. Escrevente.

. O oficial:


Lorena Garcez Duarte
SUBSTITUTA
Mat. 94/6579


André dos Santos Ferreira
ESCREVENTE
Mat. CGJ 94/15709

CONTINUA



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7GWTC-RAVQ6-RU8BM-9WMRM>

INTEIRO TEOR

CERTIDÃO: Certifico que a presente cópia é reprodução autêntica da Matrícula nº 86198, a que se refere, extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei nº 6.015/73. Certifico ainda que a presente certidão foi expedida atendendo ao requerimento de CEF - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, sob nº 2470250, em 12/06/2026; não existindo nenhum documento prenotado até o dia anterior. O referido é verdade e dou fé. Maricá-RJ, 12 de junho de 2026, às 15:31:04.

Assinado Eletronicamente por
FERNANDA RIBEIRO CARDOZO
2 Ofício de Maricá - RJ
ESCREVENTE - MAT. CGJ 94/07823

EMOLUMENTOS.....R\$124,08
LEI 3217.....R\$24,81
FUNDPERJ.....R\$10,54
FUNPERJ.....R\$10,54
FUNARPEN.....R\$7,44
PMCMV.....R\$2,48
SELO.....R\$3,27
ISS.....R\$6,32
TOTAL.....R\$193,20



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico

EFDE93257-XHK

Confira os dados do ato em:
<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

EM BRANCO