Valide aqui
este documento

CNM: 154492.2.0025669-07

REGISTRO DE IMÓVEIS LIVRO-2BK

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE MANGARATIBA
Registro de Imóveis
CARTÓRIO CABRAL - Tels.: 2789-1578 - 2789-2405
Rubem Cabral
TITULAR

MATRÍCULA	FICHA	PROTOCOLO
25669	1	15030

MATRICULA nº 25669 - IMÓVEL: APARTAMENTO 203 situado na Rua Decio Nogueira, s/n, composta de: 2º Pavimento - Sala/Cozinha, 02 quartos, escritório, banheiro, e área de serviço, 03 varandas; Área livre, circulações e estacionamento de uso comum; Área real 64,04m2, área comum 28,20m2, área de Fração de 50,70m2 e Fração Ideal de 72,427/1000, com habite-se expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade, conforme AV.2 do registro anterior, edificado no lote de terreno de nº 10, da Quadra "E", do Loteamento Portal de Muriqui, em Itacuruça 3º Distrito deste Municipio de Mangaratiba ,situado na rua Rua Decio Nogueira, e a faixa de Dominio da Rio Santos com 730,00m2, que tem as seguintes caracteristicas e confrontações:- Tendo pela frente 12,0m em curva nos fundos mede 42,50m, confrontanto com a faixa de dominio da Rio Santos 28,00m na divisa com o lote 9 e 12,00m na divisa com o lote 14; 23,00m na divisa com o lote da Quadra "C".- **PROPRIETARIOS: LUIS CARLOS GARGANO**, militar, portador da carteira de identidade do PMERJ, nº 28307, expedida em 17/10/1974, inscrito no C.P.F. sob o nº 383.917.327-20, e sua esposa **VILMA LUCIA VIEIRA GARGANO**, portadora da carteira de identidade do IFP/RJ, nº 069067361, expedida em 02/03/1983, inscrita no C.P.F. sob o nº 824.712.407-63, casados sob o regime da comunhão de bens anterior à Lei 6.515/77, ambos brasileiros, residente Rua 28, nº 673, fundos, Muriqui, Mangaratiba -RJ.- **FORMA DE Aquisição:** Conforme R.1 do registro anterior e nos termos da Escritura de Compra e Venda, datada de 20 de janeiro de 2010, lavrada no Cartorio do 1º Oficio de Notas de Barra de Pirai -RJ, no Livro 16, fls. 72/73, Ato nº 242. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula 24079 do cartório do extinto 1º Ofício deste Município. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ, Mangaratiba, 24/11/2020. EU _____ Oficial, mandei matricular e subscrevo.....

Rubem Cabral Filho
Escrevente Substituto
Cód.: 94/5606

AV.1 - Matricula 25669 - Protocolo nº 15029 - Procede-se a presente averbação para constar que a Convenção do Condominio "RECANTO VERDE", está registrada no Livro 3-B(Auxiliar), registro nº 282 em 12/11/2020. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Mangaratiba, 24/11/2020. EU _____ Oficial, mandei registrar e subscrevo.....EDMS 22557/RWW.

Rubem Cabral Filho
Escrevente Substituto
Cód.: 94/5606

AV.2 - Matricula 25669 - RETIFICAÇÃO - Com base no artigo 213 inciso 01 da lei 6015/73, com alteração promovida pela Lei nº 10931/04, procede-se a presente retificação para fazer constar que o nome correto do proprietário é: **LUIZ CARLOS GARGANO**, e não como constou.- O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Mangaratiba, 23/12/2020. EU _____ Oficial, mandei averbar e subscrevo.....EDOU 89307 VFB

Rubem Cabral Filho
Escrevente Substituto
Cód.: 94/5606

R.3 - Matrícula 25669- Protocolo nº 20653 - Nos Termos do **Contrato de Venda e Compra de Imóvel Mutuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH-Sistema Financeiro da Habitação** - Contrato nº 1.4444.2097101-0, datado de 19/05/2023, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380 de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº 5.049 de 29 de junho de 1966, **o imóvel constante da presente matricula foi adquirido pelos**

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/C5LN5-KHJZQ-3LEEN-3SLJH

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

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS

CNM: 154492.2.0025669-07

MATRÍCULA	FICHA	PROTOCOLO
25669	1	20653

Outorgados Compradores e Devedores: CAROLINA RIBEIRO DE OLIVEIRA, brasileira, inscrita no C.P.F. sob o nº 116.450.197-64 e seu conjuge WALLACE BANDEIRA BRASIL LIMA, brasileiro, inscrito no C.P.F. sob o nº 120.917.777-30, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, residente e domiciliado na Rua Francisco Morais, 24, Campo Grande, Rio de Janeiro - RJ; por compra feita aos Outorgantes Vendedores: **LUIZ CARLOS GARGANO** e seu cônjuge **VILMA LUCIA VIEIRA GARGANO;** pelo preço de R$ 255.000,00 (duzentos e cinquenta e cinco mil reais), satisfeito da seguinte forma: a) Financiamento Caixa R$ 204.000,00; b) Recursos próprios R$ 51.000,00. O Imposto de Transmissão (ITBI) foi emitido pelo documento de Arrecadação Municipal, através da guia nº 01016077, pago em 22/05/2023. Valor do recolhimento R$ 5.100,00 (cinco mil e cem reais). Inscrição Municipal nº 103662-23; Consulta de Indisponibilidade ao TJRJ(BIB) nº 08246.23.06.02.25.889 e 08246.23.06.02.07.894, em 02/06/2023.- O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Mangaratiba, 16/06/2023. Responsável-Matrícula 94/5606.....EELJ 94282 XDI

R.4 - Matricula 25669 - Protocolo nº 20653 - Nos Termos do **Contrato de Venda e Compra de Imóvel Mutuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH-Sistema Financeiro da Habitação** - Contrato nº 1.4444.2097101-0, datado de 19/05/2023, com força de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380 de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº 5.049 de 29 de junho de 1966; **os Outorgados Compradores e Devedores: CAROLINA RIBEIRO DE OLIVEIRA e seu cônjuge WALLACE BANDEIRA BRASIL LIMA,** necessitando de um financiamento para aquisição do imóvel objeto da matrícula supra, recorreram a credora: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF,** com sede na Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, Brasilia - DF, inscrito no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, e dela obtiveram um mútuo em dinheiro no valor de R$ 204.000,00, quantia esta mutuada que será restituída por meio de 420 parcelas mensais e sucessivos cuja prestação calculada segundo Sistema de Amortização Constante - SAC, com Taxa de juros Nominal de 9.5598% aa. e efetiva de 9.9900% aa., vencendo-se o primeiro encargo em 25/06/2023, e os demais em igual dia dos meses subsquentes, cujo o valor do primeiro encargo é de R$ 2.180,28 (dois mil e cento e oitenta reais e vinte e oito centavos).- **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA:** Em garantia do pagamento da divida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, os devedores/fiduciantes alienam a credora: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF** o imóvel objeto da presente matricula, nos termos e para os efeitos dos artigo 22 e seguintes da Lei 9.514/97.- **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R$ 255.000,00 (duzentos e cinquenta e cinco mil reais).** As partes concordam que o valor do imóvel ora dado em garantia fiduciária, para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514/97.- **Demais cláusulas e condições constam no instrumento.** O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Mangaratiba, 16/06/2023. Responsável - Matrícula 94/5606 ..... EELJ 94283 PMX

AV.5 - Matricula 25669 - Protocolo nº 20653 - Nos Termos da Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, procede-se a presente averbação para constar a emissão da **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO** datada em

Continua na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/C5LN5-KHJZQ-3LEEN-3SLJH

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

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE MANGARATIBA
OFÍCIO ÚNICO - Registro de Imóveis
Tels.: 2789-1578 / 2789-2405 / 97404-3300
Rubem Cabral
TITULAR

19/05/2023, nº 1.4444.2097101-0, série: 0523, tendo todos os seus dados como credor, devedor, imóvel, valor da divida, prazo, taxa de juros, condições da divida, estão constantes do R.3 e R.4 da presente matricula.- Demais cláusulas e Condições constam no instrumento. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Mangaratiba, 16/06/2023. Responsável-Matrícula 94/5606..... EELJ 94284 BGA

AV.6 - Matricula 25669 - RETIFICAÇÃO - Com base no artigo 213 inciso 01 da Lei 6015/73, com alteração promovida pela Lei nº 10931/04, e de acordo com o título registrado sob o R-4 e R-5, da presente Matrícula, fica retificada para tornar certo: **ANA CAROLINA RIBEIRO DE OLIVEIRA, e não como constou.**- O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Mangaratiba, 24/02/2025. Responsável Matrícula 94/5606.....

AV.7 - Matricula 25669 - Protocolo nº 23976 - Procede-se a presente averbação para constar que **não houve a purgação da mora**, do contrato nº 144442097101-0, registrado sob o nº R.4 da presente matrícula, conforme Lei 9.514/97, art. 26 e seus parágrafos, após devidamente intimados os devedores Ana Carolina Ribeiro de Oliveira e Wallace Bandeira Brasil Lima, por meio dos editais publicados em 15/01/2025, 16/01/2025 e 17/01/2025, após intimação pessoal negativa, cujas tentativas foram realizadas em 27/11/2024, 05/12/2024 e 17/12/2024. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Mangaratiba, 24/02/2025. Responsável - Matrícula 56/06..... EEVV 88815 DNM.

AV.8 - Matricula 25669 - Protocolo nº 26749 - Procede-se a presente averbação para constar que **não houve a purgação da mora**, do contrato nº 1.4444.2097101-0, registrado sob o nº R.4 da presente matrícula, conforme Lei 9.514/97, art. 26 e seus parágrafos, após devidamente intimada pessoalmente a devedora: ANA CAROLINA RIBEIRO DE OLIVEIRA, através da diligência realizada em 30/03/2026; e o intimado devedor: WALLACE BANDEIRA BRASIL LIMA, por meio dos editais publicados em 25/05/2026, 26/05/2026 e 27/05/2026, após intimação pessoal negativa, cujas tentativas foram realizadas em 31/03/2026, 09/04/2026, 17/04/2026, 25/03/2026 e 30/03/2026. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Mangaratiba, 23/06/2026. Responsável - Matrícula 56/06..... EFBW 57511 CIK.

AV.9 - Matricula 25669 - Protocolo nº 27830 - Nos termos do requerimento do Outorgado, notificação, e demais documentos apresentados e de acordo com artigo 26 da Lei Federal nº 9514/97, em face da devedora fiduciante Ana Carolina Ribeiro de Oliveira e Wallace Bandeira Brasil Lima, sem que houvesse purgação da mora; **Fica Consolidada a Propriedade, do Imóvel objeto da matricula supra**, na pessoa da credora Fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF**, com sede na Setor Bancário Sul, quadra 4, bl. A, Asa Sul, Brasília - DF, inscrito no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, que deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal 9,514/97; Foi apresentado a Guia referente ao imposto de transmissão -ITBI, nº 01018647, no valor de R$ 5.277,51 pago em 18/12/2025. Inscrição

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/C5LN5-KHJZQ-3LEEN-3SLJH

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

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Municipal nº *10366223*.- O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Mangaratiba, DD/MM/AAA:A. Responsável Matrícula 94/5606.....EFCT 23772 RHX

AV.10 - Matricula 25669 - Protocolo nº 26630 - Procede-se a presente averbação nos termos da Consolidação de Propriedade averbada no AV.09 da presente matrícula, para constar o **CANCELAMENTO E A BAIXA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, *objeto do R.4 e AV.5*, que gravava o imóvel da presente matrícula, ficando portanto cancelada e considerada inexistente para todos os fins de direito e livre do ônus que o gravava.-** O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Mangaratiba, 16/09/2026.- Responsável - Matrícula 94/5606 ..... EFCT 23773 PPM

Protocolo Nº - Data do Ato: 16/09/26 às 08:50 h

Certifico que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei nº 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. Mangaratiba, 16/09/26. Assinada digitalmente pela substituta do Interventor, Andrea Cabral Dusi, Mat 94/10146.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça

Selo Eletrônico de Fiscalização
EFCT 23774 TNF

Consulte a validade do selo em:
https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico

Emol.:	R$ 124,08
Ressag:	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_PGUERJ	R$ 1,24
Iss:	R$ 6,20
Selo:	R$ 3,27
Total:R$	R$ 193,08

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/C5LN5-KHJZQ-3LEEN-3SLJH

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar