

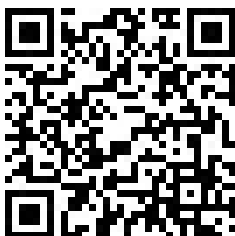
CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 19177 / CNM: 092148.2.0019177-21 / Recibo: 20919 / Data da Certidão: 28/07/2026.

Certifico que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº 19177 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 28 de julho 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\$ 10,54 | Funperj: R\$ 10,54 | Funarpen: R\$ 7,44 | Pmcvm: R\$ 2,48.
Funpgalerj: R\$ 1,24 | Funpgt: R\$ 1,24 | Fundacpgerj: R\$ 1,24 | Iss: R\$ 6,32 | Selo: R\$ 3,27 | Total: R\$ 193,20.



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFDR 75430 HXE

Consulte a validade do selo em:
www3.tjrj.jus.br/PORTALEXTRAJUDICIAL/consultaselo/

Nilópolis 01 Ofício de Justiça-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Ana Claudia Ramalho Bandeira da Rocha Oliveira
Estrada Antonio Jose Bittencourt , Nº 70 - Nilópolis / RJ
E-mail: cartorionilopolis1@gmail.com
Telefone: (21)3760-3565

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 19177 / CNM: 092148.2.0019177-21 / Recibo: 20919 / Data da Certidão: 28/07/2026.

NILOPOLIS 01 OFÍCIO DE JUSTIÇA Estrada Antonio Jose Bittencourt , Nº 70 - NILOPOLIS - RJ Telefone: (21)3760-3565 Registro de Imóveis ANA CLAUDIA RAMALHO BANDEIRA DA ROCHA OLIVEIRA			
FICHA 1			
Matrícula 19177	Livro 2	Data de Abertura 31/01/2023	CNM 092148.2.0019177-21
IMÓVEL - Apartamento 104 (cento e quatro) do número 105, da Rua Ari Parreira, inscrição municipal registro número inscrição municipal número 00434048, com área construída de 30,50m², 6,34m² de área comum, 36,84m² de propriedade privada, e, 7,03% de fração ideal no respectivo terreno lote nº 15 (quinze) da mesma rua, lado ímpar, medindo 10,00m (dez metros) de frente, igual largura na linha dos fundos, por 30,00m (trinta metros) de extensão da frente aos fundos, de ambos os lados, com a área de 300,00m², confrontando, do lado direito com o lote número 13, do lado esquerdo com o lote número 17, ambos da mesma rua Ary Parreiras, e nos fundos com o lote número 21 da rua Duque de Caxias, todos os confrontantes de propriedade do Banco Manoel C. de Carvalho S.A., ou sucessores, distante 100,00m (cem metros) da esquina da rua Cel. Azevedo Júnior, que lhe fica à direita, dentro do perímetro urbano de propriedade privada, e, 9,39% de fração ideal. Estando o referido prédio em perfeitas condições de uso, ocupação e habite-se, conforme certidão de número 030/SEM HAB/2023, datada de 20 de Janeiro de 2023. PROPRIETÁRIOS: ALEX FABIANNI DE SOUZA TORRES, brasileiro, portador da identidade número 090046426 do IFP, e do CPF número 035.218.117/60, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com DANIELLE DOS SANTOS TORRES, brasileira, portadora da identidade número 10425657 do Dic-RJ, do CPF número 035.304.647/75, residente nesta idade. REGISTRO ANTERIOR: Livro 02, Matrícula 1053, deste registro. O referido é verdade e dou fé. Nilópolis, 31 de Janeiro de 2023. O Substituto.			
R-1-19177= Nos termos do Contrato por Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/1964 de venda e compra de imóvel residencial, mútuo com obrigações e alienação fiduciária em garantia no SFH-CCFGTS-Programa Minha Casa, Minha Vida-Contrato nº 8.4444.3655205-2, datado de 14 março 2025, ALEX FABIANNI DE SOUZA TORRES, e DANIELLE DOS SANTOS TORRES, devidamente qualificados acima, vendeu para ANA BEATRIZ DE SOUZA BRAGA PINHEIRO, brasileira, analista de sistemas, portadora de Carteira de Identidade nº 328267950, expedida por Secretaria de Segurança Pública/AC em 02/12/2016 e do CPF 192.983.137-48, solteira, residente e domiciliada na Estrada João Evangelista De Carvalho, 79, Fundos, Cabral em Nilópolis/RJ. Pelo Preço de R\$158.000,00 (cento e cinquenta e oito mil reais) pagáveis na seguinte forma: R\$31.326,00 (trinta e um mil trezentos e vinte e seis reais); com recursos próprios: R\$276,00 (duzentos e setenta e seis reais) com desconto subsídio concedido pelo FGTS/UNIÃO; R\$126.400,00 (cento e vinte seis mil e quatrocentos reais) através do financiamento concedo pela CREDORA: o imóvel objeto da presente matrícula, sem condições especiais. Certifico que o ITBI foi pago, no valor de R\$1.896,00, através da guia número 3404/2025, emitida em 24 de março de 2025, ficando a mesma arquivada em cartório, juntamente com uma via do presente contrato e as certidões negativas de praxe, que será remetida a DOI à Receita Federal, no prazo legal, e, ainda, que deixa de ser recolhidas às Leis 3217/99, FUNPERJ, FUNDPERJ e FUNARPEN. Consultas de Indisponibilidades: BIB nº 0162325032807226 CNIB nº wigypnoeoc: BIB nº 0162325032840278 e CNIB nº uayxhi7ep5. Protocolo nº 47531. O referido é verdade e dou fé, 28 de março de 2025. O substituto. EDOR07034 XQG			
R-2-19177= Nos termos do Contrato mencionado acima no R-1, ANA BEATRIZ DE SOUZA BRAGA PINHEIRO, devidamente qualificada no R-1, DEU EM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA A FAVOR DE CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ sob o			

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: 19177 / CNM: 092148.2.0019177-21 / Recibo: 20919 / Data da Certidão: 28/07/2026.

NILOPOLIS 01 OFÍCIO DE JUSTIÇA Estrada Antonio Jose Bittencourt , Nº 70 - NILOPOLIS - RJ Telefone: (21)3760-3565 Registro de Imóveis ANA CLAUDIA RAMALHO BANDEIRA DA ROCHA OLIVEIRA			
FICHA 1V			
Matrícula 19177	Livro 2	Data de Abertura 31/01/2023	CNM 092148.2.0019177-21
número 00360.305/0001-04, representada por Michel Jarjous de Vasconcelos, qualificado no contrato, para pagamento da dívida no valor de R\$126.400,00 (cento e vinte seis mil e quatrocentos reais) pagáveis no prazo de 420 prestações mensais e consecutivas, calculadas de acordo com o Sistema de Amortização PRICE , à taxa nominal de juros de 7.0000%a.a., efetiva de 7.2290%a.a., sendo que a primeira prestação no valor de R\$807,51, com vencimento para o dia 04 de abril de 2025; juntamente com as prestações mensais, a devedora pagará os seguros no valor de R\$21,96, 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\$854,47 o imóvel objeto da presente matrícula e demais condições. Certifico que deixa de ser recolhidas às Leis 3217/99, FUNPERJ, FUNDPERJ e FUNARPEN. O referido é verdade e dou fé. Nilópolis, 28 de março 2025. O Substituto. EDOR07035 LIT			
AV-3-19177 = Fica averbada 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, 30 de Janeiro de 2026. O Substituto, Selo de fiscalização EFBK67503 YMM			
AV-04-19177- Certifico que fiz nesta data, atendendo ao requerimento de Consolidação de Propriedade, datado de 20 de julho de 2025, 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 fiduciária da dívida relativa ao contrato nº 8444443655205-2-3, firmado em 14 de março de 2025, devidamente registrado no R-3 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\$161.318,84, juntando para tanto o pagamento do ITBI guia nº 4299/2026 emitida em 08 de julho de 2027 no valor de R\$3.226,38, avaliado em R\$ 161.318,84, pago em 27/06/2025, INSCRIÇÃO MUNICIPAL nº 00434048. O referido é verdade e dou fé. Nilópolis, 28 de julho de 2026. Eu, Júlio César Marques, Escrivente/Matrícula 94/20877, a subscrevo e assino. EFDR75421 FVB			
2			



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: EJ92C-SMJY9-DUB2Y-MLAU8

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/EJ92C-SMJY9-DUB2Y-MLAU8>

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

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