

Nilopolis 02 of de Justica-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Ana Claudia Ramalho Bandeira da Rocha Oliveira

ANA CLAUDIA RAMALHO BANDEIRA DA ROCHA OL

Estrada Mirandela, 695, Centro, Nilopolis / RJ

E-mail: cartorio2of@hotmail.com

Telefone: (21)97918-4322

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 3825 / CNM: 088898.2.0003825-75 / Recibo: 3137 / Data da Certidão: 17/11/2025.

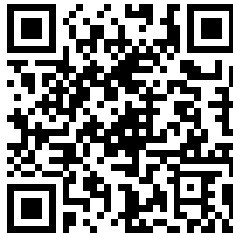
Certifico que a presente cópia é reprodução autêntica dos atos da **matrícula nº. 3.825 até AV-6**, extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6015/73 dela constando todos os ônus, condições ou quaisquer outros atos referentes ao imóvel matriculado. NILÓPOLIS, 17.11.2025. **Certidão válida por 30 dias.**

Custas da Certidão:

20.4.6.* Certidão de ônus reais / int. teor / vintenárias / de arquivo até 20 fls., s/ contar pág. de rosto: 108,60 x 1 = 108,60.

Emolumentos: R\$ 108,60 | Fetj: R\$ 21,72 | Fundperj: R\$ 5,43 | Funperj: R\$ 5,43 | Funarpen: R\$ 6,51 | Pmcmv: R\$ 2,17.

Iss: R\$ 5,43 | Selo: R\$ 2,87 | Total: R\$ 158,16.



Poder Judiciário - TJERJ

Corregedoria Geral da Justiça

Selo de Fiscalização Eletrônico

EFAR 05825 TSE

Consulte a validade do selo em:

www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

Nilopolis 02 of de Justica-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Ana Claudia Ramalho Bandeira da Rocha Oliveira

ANA CLAUDIA RAMALHO BANDEIRA DA ROCHA OL

Estrada Mirandela, 695, Centro, Nilopolis / RJ

E-mail: cartorio2of@hotmail.com

Telefone: (21)97918-4322

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 3825 / CNM: 088898.2.0003825-75 / Recibo: 3137 / Data da Certidão: 17/11/2025.

MATRÍCULA
3.825

FICHA
01

088898.2.0003825-75

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

da 2ª Circ. da Com. de Nilópolis

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Prédio nº 1.589 (mil quinhentos e oitenta e nove)- Bloco III (três)- aptº 207 (duzentos e sete) da Estrada Dr. Manoel Reis., integrante do Conjunto Habitacional denominado Vivendas Luiz Felipe, inscrição municipal nº 52.893, com a área privada de 52,58, área comum de 23,24, área global de 75,82 e afração ideal de 0,00816 no lote de terreno nº 149 (cento e quarenta e nove) da mesma Estrada, medindo na totalidade 37,50ms (trinta e sete metros e cinquenta centímetros) de frente, igual largura na linha dos fundos, por 100,00ms (cem metros) de extensão da frente aos fundos de ambos os lados, com a área de 3.750,00ms², confrontando do lado direito com o lote nº147, do lado esquerdo com o lote nº155.ambos da mesma Estrada Dr. Manoel Reis e de propriedade de Turibio Braz e s/m. Geny Ferreira da Rocha Braz ou seus sucessores e nos fundos com os lotes de terreno nºs 17 e 18 da Rua Brasília, de propriedade de Genice Barbosa Costa- qu seus sucessores e com a Rua Brasília, distante 37,50ms da Praça do Exército, a direita, situado em Olinda, 2º distrito deste Município, dentro do perímetro urbano:- PROPRIETÁRIA: MACHADO DE SANT'ANNA ENGENHARIA, COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA, com sede na AV. Teze de Maio, nº13, Conjunto 1721, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CGC/MF. sob o nº30.473.615/0001-04:- REGISTRO ANTERIOR: Fichas 01/06, sob os nºs R1, AV2, AV3, R4, AV5, AV6 e 7 da matrícula nº 3.207 e Lº3 de Registro Auxiliar, fls. 14, sob o nº10, deste registro.- Consta registrada no citado Lº3 de Registro Auxiliar, dele às fls. 14, sob o nº10, a Convenção de Condomínio do imóvel objeto desta matrícula.- Eu, Valuete Soares, Empregado Substituto a datilografei.- E eu, [assinatura], Oficial do Registro, a subscrevo e assino.....

R-1- 3.825 .-DATA:- 23 de agosto de 1995.-**TRANSMITENTE:-**MACHADO DE SANT'ANNA ENGENHARIA, COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA., representada por seus procuradores: FRANCISCO JOSÉ MACHADO DE SANT'ANNA, divorciado, portador da carteira de identidade do CREA-RJ nº 30.746-D, inscrito no C.P.F. sob o nº 309.534.727-87; PAULO CESAR MACHADO DE SANT'ANNA, separado judicialmente, portador da carteira de identidade do CREA-RJ nº 85-1-03384-D, inscrito no C.P.F. sob o nº 747.672.597-20 e MARCOS EDUARDO MACHADO DE SANT'ANNA, casado, portador da carteira de identidade do CREA-RJ nº 45.987-D, inscrito no C.P.F. sob o nº 694.706.187-34, todos brasileiros, engenheiros civis, residentes e domiciliados na Cidade do Rio de Janeiro, conforme procuração la-

Nilopolis 02 of de Justica-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Ana Claudia Ramalho Bandeira da Rocha Oliveira

ANA CLAUDIA RAMALHO BANDEIRA DA ROCHA OL

Estrada Mirandela, 695, Centro, Nilopolis / RJ

E-mail: cartorio2of@hotmail.com

Telefone: (21)97918-4322

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 3825 / CNM: 088898.2.0003825-75 / Recibo: 3137 / Data da Certidão: 17/11/2025.

088898.2.0003825-75

MATRÍCULA

3.825

FICHA

01

VERSO

vrada às fls. 193, do L^o 696 do 22^o Ofício de Notas - Tabelião Balbino, - Rio de Janeiro, em 01/12/1994.-ADQUIRENTE:-ALEXANDRE FREITAS DE OLIVEIRA, brasileiro, solteiro, maior, militar, portador da carteira de identidade do M.M. nº 527.823 -6, inscrito no C.P.F. sob o nº 003.586.797-37, residente e domiciliado na Rua Hercília, 1386, Mesquita, Nova Iguaçu; ANA MARIA FREITAS DE OLIVEIRA, brasileira, viúva, telefonista, portadora da carteira de identidade da SSP/RJ nº 02.638.297-8, inscrita no C.P.F. sob o nº 814.975..717-15, residente e domiciliada a Rua Hercília, 1386, Mesquita, Nova Iguaçu, em condomínio, na mesma proporção da renda comprovada, ou seja, 30,35% para Alexandre Freitas de Oliveira e 69,65% para Ana Maria - Freitas de Oliveira. TÍTULO DE TRANSMISSÃO:-Compra e Venda,-FORMA DO TÍTULO LO:-Contrato por instrumento particular de compra e venda e financiamento com pacto adjeto de hipoteca, dentro das condições previstas para o sistema financeiro da habitação nº 2142/06, firmado pelas partes em 12/05/95.- VALOR DO CONTRATO:-R\$31.050,00 (trinta e um mil e cinquenta reais).-O referido é verdade e dou fé.-Eu, Roberto Augusto, Empregado Substituto, a datilografei.-E eu, [assinatura], Oficial do Registro, a subscrevo e assino.....

R-2-3.825.-DATA:- 23 de agosto de 1995.-CREDORES:-FOUPEX-ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO, com sede em Brasília, DF, na Esplanada dos Ministérios, Bloco O, Anexo, Térreo, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e registrada no C.G.C. sob o nº 00.655.522/0001-21, representada pelo Sr. Pedro Paulo Falcão Soares, brasileiro, casado, engenheiro, portador da carteira de identidade do M.E. nº 100.450.550-7, inscrito no C.P.F. sob o nº 228.413.507-20, residente e domiciliado em Brasília, DF., conforme instrumento procuratório lavrado às fls. 032, do 1^o 1.301, do Cartório do 3^o Ofício de Notas e Protesto de Títulos de Brasília, DF.-DEVEDORES:-ALEXANDRE FREITAS DE OLIVEIRA e ... ANA MARIA FREITAS DE OLIVEIRA, acima qualificados.-TÍTULO DE TRANSMISSÃO:-Compra e venda e financiamento com pacto adjeto de hipoteca.-FORMA DO TÍTULO:-Contrato por instrumento particular de compra e venda e financiamento com pacto adjeto de hipoteca, dentro das condições previstas para o sistema financeiro da habitação, firmado pelas partes em 12/05/95.-pela qual foi hipotecado o imóvel matriculado.-VALOR DO MÚTUO:-R\$27.510,99 (vinte e sete mil, quinhentos e dez reais e noventa e

Nilópolis 02 of de Justica-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Ana Claudia Ramalho Bandeira da Rocha Oliveira

ANA CLAUDIA RAMALHO BANDEIRA DA ROCHA OL

Estrada Mirandela, 695, Centro, Nilópolis / RJ

E-mail: cartorio2of@hotmail.com

Telefone: (21)97918-4322

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 3825 / CNM: 088898.2.0003825-75 / Recibo: 3137 / Data da Certidão: 17/11/2025.

MATRÍCULA
3.825

FICHA
02

088898.2.0003825-75
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

da 2ª Circ. da Com. de Nilópolis

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

(vinte e sete mil, quinhentos e dez reais e noventa e noventa e novecentavos).
PRAZO, JUROS E ÉPOCA DO VENCIMENTO:-Os devedores pagarão o financiamento em 240 (duzentos e quarenta) prestações de R\$369,06 (trezentos e sessenta e nove reais e seis centavos)., com vencimento a primeira para o dia 12 de junho de 1995, à taxa anual de juros: nominal-11,07%; efetiva-12,00%. - O referido é verdade e dou fé.-Eu, Valurystaudo, Empregado Substituto, a datilografei.-E eu, _____, Oficial do Registro, a subcrevo e assino.....

R-3- 3.825- PENHORA- Certifico que por determinação do Juiz de Direito, - Dr. Josimar de Miranda Andrade, da 2ª Vara Cível desta Comarca, contida - no Ofício nº618/2004/OF, de 10.03.04, procedo a anotação da PENHORA do imóvel objeto desta, face a Ação de Execução de Título Extrajudicial, movida por ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO-POUPEX em face de ALEXANDRE FREITAS DE OLIVEIRA e ANA MARIA FREITAS DE OLIVEIRA, acima qualificados, - através do processo nº2001.036.003279-7. O referido é verdade e dou fé. - Nilópolis-RJ, 19.07.2004. Eu, Solange S. de Lima, Escrevente Substituto, a datilografei. E eu, _____, subcrevo, assino e encerro.....

R-4 3.825- CARTA DE ADJUDICAÇÃO JUDICIAL - Protocolado sob o n.º 17.752/2025 - anterior (17.633) De acordo com requerimento e **Adjudicação** anexada a plataforma digital do Portal do Ofício eletrônico- protocolo AC013839564, extraída do **processo judicial nº0003416-29.2001.8.19.0036 (2001.036.003279-7)** distribuído inicialmente em 13.09.2000, Cartório da 2ª Vara Cível da Comarca de Nilópolis-RJ, contendo decisão assinada eletronicamente pelo Juiz de Direito, Dr. Leandro Loyola de Abreu, de 29.07.2024, transito em julgado datado de 27.08.2025, tendo como autor: ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO POUPEX, e como réus: ALEXANDRE FREITAS DE OLIVEIRA- CPF nº003.586.797-37 e ANA MARIA FREITAS DE OLIVEIRA, CPF. Nº 814.975.717-15, acima qualificados, que determina o registro da transferência do imóvel objeto desta, objeto dos leilões em 14.09.2021 e 23.09.2021, com resultados negativos, conforme fls.132 a 139, 140, 142, 143 e 149, ficando assim registrada, nos exatos termos da decisão judicial, a **ADJUDICAÇÃO JUDICIAL do imóvel objeto desta matrícula por: ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRESTIMO - POUPEX, CNPJ nº 00.655.522/0001-21**, no valor de R\$140.000,00 (cento e quarenta mil reais). Foi apresentada a guia de ITBI de nº3872/2025, na qual consta declarado o valor do instrumento de R\$140.000,00 (cento e quarenta mil reais); valor apurado pela Prefeitura de R\$171.266,67, pago no valor de R\$3.425,33 em 03.11.2025; Consultas bib de escritura nº01624.25.11.17.16.309 e nº01624.25.11.17.27.320 de indisponibilidade, nº 01624.25.11.17.25.322 e nº01624.25.11.17.40.313; consultas Cenib, nº s. sc6ued2ms6 e abov6xvfd; Nilópolis-RJ, 17.11.2025. Escrevente Substituta Solange S. de Lima (Solange S. de Lima), Oficial Substituta Luiza Elena Ferreira Bueno (Luiza Elena Ferreira Bueno). Selo eletrônico: EFAR05821OLC.....

CONTINUA NO VERSO

(RD.1 ato
RF33905 VIJ

021.054

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/8DVVK-D78B2-MS3ZX-LL8FX>.

Nilópolis 02 of de Justica-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Ana Claudia Ramalho Bandeira da Rocha Oliveira
ANA CLAUDIA RAMALHO BANDEIRA DA ROCHA OL
Estrada Mirandela, 695, Centro, Nilópolis / RJ
E-mail: cartorio2of@hotmail.com
Telefone: (21)97918-4322

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 3825 / CNM: 088898.2.0003825-75 / Recibo: 3137 / Data da Certidão: 17/11/2025.

088898.2.0003825-75



MATRÍCULA



3º 25

FICHA

2

VERSO

AV-5- 3.825- CANCELAMENTO DE PENHORA - Protocolo 17.752-2025- anterior (17.633). Em virtude da adjudicação acima registrada e da determinação do Juízo da 2ª Vara Cível de Nilópolis-RJ, contida na decisão proferida em 06.11.2020, pelo Juiz Leandro Loyola de Abreu, nos autos da Execução de Título Extrajudicial, Processo **0003416-29.2001.8.19.0036 (2001.036.003279-7)**, **fica levantada a penhora registrada no R-3 desta matrícula**. Nilópolis-RJ, 17.11.2025. Escrevente Substituta  (Solange S. de Lima). Oficial Substituta  (Luiza Elena Ferreira Bueno). Selo eletrônico: EFAR05822GXJ.....

AV-6- 3.825- CANCELAMENTO DE HIPOTECA - Protocolo 17.752-2025- anterior (17.633) Em virtude da adjudicação acima registrada e do requerimento da Pouplex- Of.Pouplex/Dinec/Gecor nº1371/2025, de 10.11.2025, **fica averbada a baixa da hipoteca registrada no R-2 desta matrícula**. Nilópolis-RJ, 17.11.2025. Escrevente Substituta  (Solange S. de Lima). Oficial Substituta  (Luiza Elena Ferreira Bueno). Selo eletrônico: EFAR05823TCB.....



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 8DVVK-D78B2-MS3ZX-LL8FX

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Vanessa Cristina Marcondes Dos Santos Silva (CPF ***.903.187-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/8DVVK-D78B2-MS3ZX-LL8FX>

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

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