



Valide aqui este documento

### REGISTRO GERAL

LIVRO- 2G



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
**MUNICÍPIO DE MANGARATIBA**

Registro de Imóveis  
CARTÓRIO CABRAL - Tels.: 2789-1578 - 2789-2405

MATRICULA  
**2193**

FICHA  
**1**

PROTOCOLO  
**784**

*Rubem Cabral*  
TITULAR

**MATRICULA n° 2193 - IMÓVEL:** A unidade a ser construída receberá o n° 502 (quinhentos e dois) do Prédio BOTINAS SUITES, do Bloco 7, Fração 18.7, do grupamento denominado "PORTO REAL RESORT SUITES", do Condomínio "PORTO REAL RESORT", na área C, situada no KM. 454, da Estrada BR 101, (Rio-Santos) antigo KM 64, em Nossa Senhora da Conceição de Jacareí, no 2° Distrito do Município de Mangaratiba e terá as seguintes características e confrontações conforme projeto de modificação aprovado no processo n° 8.590/2008 pela Prefeitura Municipal de Mangaratiba: - UNIDADE 502, situado no 5° pavimento, com área real de construção de 265,21 m²; e área equivalente de construção de 144,36 m²; e será composta de sala, cozinha americana, sala dependência, 2 suítes, 01 quarto, banho social, varanda, terraço com hidromassagem; com fração ideal de 0,001200 de todo o terreno; e, 0,001839 de fração ideal das partes de uso comum edificadas ou não de todo o condomínio; e 0,006449 da unidade da parte de uso comum da edificação; com direito a duas vagas para guarda de veículo de passeio, tendo cada vaga a fração ideal de 0,000073; e o terreno onde será construída a unidade será a Fração 18, integrante da área "C" referida, composta em parte de terreno alodial e parte de terreno de marinha, com as seguintes características e confrontações: Faz frente com a faixa de domínio do DNER, Estrada BR-101 (Rio-Santos) por 287,00m em curva, aos fundos mede 128,48m em três segmentos assim discriminados da esquerda para a direita: o primeiro mede 70,46m, o segundo mede 9,98m, confrontando com a Área 8, e o terceiro mede 48,04m confrontando com a Área 30A. Pelo lado esquerdo mede 232,01m em dez segmentos assim discriminados da frente para os fundos: o primeiro mede 58,59m confrontando com a Área 30, o segundo mede 38,11m, o terceiro mede 41,12m, o quarto mede 9,57m, o quinto mede 19,47m, o sexto mede 13,58m confrontando com a Área 9, o sétimo mede 11,15m confrontando com a Via da Praia, o oitavo mede 20,75m em curva, o nono mede 14,24m e o décimo mede 5,43m confrontando com a Área 8. Pelo lado direito mede 103,78m confrontando com o Condomínio Porto Verde Mar, perfazendo uma área de 22.562,71m², das quais 19.631,54m² são de área de destinação exclusiva, área comum de todo o Condomínio Porto Real e áreas comuns do Grupamento e 2.931,17m² são de área de ocupação das Edificações denominadas PORTO REAL RESORT SUITES.-

**PROPRIETÁRIA:** SPE PORTO REAL SUITES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede na Rua Joathur Bueno, n° 230 - Barra da Tijuca - RJ, inscrito no CNPJ sob o n° 10.566.803/0001-61.- **ANOTAÇÃO:** O Imóvel objeto da matrícula supra encontra-se gravado com Hipoteca, conforme R.02, da Matrícula n° 20613.- **REGISTRO ANTERIOR:** Livro n° 2-V, ficha, Matrícula n° 7.606 do extinto 1° Ofício de Mangaratiba.- O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ, Mangaratiba, 13/11/2012. EU *[assinatura]* Oficial, mandei matricular e subscrevo.....

AV.1 - Matrícula 2193 - Nos termos da Escritura Publica datada de 12/08/2009, do 13° Ofício Notas-RJ, Livro 3471, fls.132/145, ato n° 30;Procede-se a averbação para constar que a Convenção do Condomínio Porto Real Suites - denominada Área 18, Integrante do Condomínio Porto Real Resort, está registrada no Livro 3-B(Auxiliar), Registro n° 11, em 04/12/2012. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Mangaratiba, 04/12/2012.EU *[assinatura]* Oficial, mandei averbar e subscrevo.....

(R) 1 ato  
RTS22795 CFM

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XVLEB-98HSN-SK72V-GSHMF>

Documentos assinados digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



REGISTRO GERAL

Valide aqui este documento

MATRÍCULA

FICHA

PROTOCOLO

2193

1

984

AV.2- 2193 - Protocolo nº 984 - Nos termos do requerimento do proprietário, datado de 10 de dezembro de 2012, certidão nº 205 fornecida pela Prefeitura Municipal desta cidade extraída do processo nº 11543/2012, de 06/12/2012 e Certidão Negativa de Débito (CND) do INSS nº 000502012-1/070078-CEI: nº 51.206.11078/74, datada de 31/07/2012, para constar o HABITE-SE, do Imovel da matricula supra.- O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Mangaratiba, 11 de janeiro de 2013. EU [assinatura] Oficial, mandei averbar e subscrevo.....

(R).1 ato RUE67066 KHU

R.3 - 2193 - Protocolo nº 2279 - Nos Termos do Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mutuo para Construção de Unidade Habitacional com Fiança, Alienação Fiduciária Em Garantia, e Outras Obrigações- Programa Imóvel na Planta - Sistema Financeiro da Habitação - SFH - Recursos do SBPE Contrato nº 155552797693, datado de 04 de setembro de 2013, 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 Outorgados Compradores e Devedores: LUIS CARLOS DA SILVA DUARTE, brasileiro,, empresário, portador da carteira de identidade do DETRAN/RJ, nº 00572686370, expedida em 27/07/2009, inscrito no C.P.F. sob o nº 006.620.917-01, casado pelo regime da comunhão parcial de bens e sua mulher DANIELE MAGNOLIA MEDEIROS MANSO DUARTE, brasileira, empresária, portadora da carteira de identidade do DETRAN/RJ, nº 00237970140, expedida em 20/07/2012, inscrita no C.P.F. sob o nº 012.663.637-00, residentes e domiciliados na Rua Lemos da Cunha 311, Icarai, Niteroi - RJ;- INTERVENIENTE CONSTRUTORA: EFER CONSTRUÇÕES ASSOCIADOS LTDA, CNPJ nº 403.469.910.0001-83, sito na Rua Joatur Bueno, nº 230 Barra da Tijuca - RJ; - Por compra feita a Outorgante Vendedora: SPE PORTO REAL SUITES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, CNPJ nº 105.668.03/0001/61, sito na Rua Joatur Bueno, nº 230 Barra da Tijuca - RJ;- VALOR DE AQUISIÇÃO DA UNIDADE HABITACIONAL: pelo preço de R\$ 520.317,44 (quinhentos e vinte mil e trezentos e dezessete reais e quarenta e quatro centavos), satisfeito da seguinte forma: a) Recursos Proprios R\$ 60.654,50; b) Fianciamento Concedido pela Credora Caixa: R\$ 459.662,94.- VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO:- R\$ 48.205,74.- O Imposto de Transmissão (ITBI) foi pago pelo documento de Arrecadação Municipal, valor do recolhimento R\$ 10.418,04, pago em 26/09/2013, Inscrição Municipal nº 103320-01.- Conforme proferida a decisão do Exmo. Sr. Dr. William Douglas Resinente dos Santos, M.M. Juiz Federal da 4ª Vara de Niterói- RJ, (N/REF. Proc. nº 049782/2009 CJ) nos autos da Ação Civil Pública processo nº 2008.51.02.001657-5- em que o autor: Ministério Público Federal, e réu: União Federal, proferiu parcialmente a antecipação de tutela, suspendendo todas as cobranças de laudêmio, conforme aviso nº 106/2009 publicado no Diário Eletrônico do Estado do Rio de Janeiro, por esta razão deixa de apresentar a CAT(Certidão Autorizativa de Transferência) bem como o devido pagamento do Laudêmio, consulta de Indisponibilidade ao TURJ(BIB) nº 0824613091824186, em 18/09/2013.- O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Mangaratiba, 26 de setembro de 2013. EU [assinatura] Oficial mandei registrar e subscrevo...

(R).1 ato RUC39092 KBA

Continua na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/XVLEB-98HSN-SK72V-GSHMF



Documento assinado digitalmente www.registradores.onr.org.br



Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

## REGISTRO DE IMÓVEIS

ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
MUNICÍPIO DE MANGARATIBA

Registro de Imóveis  
CARTÓRIO CABRAL - Tels.: 2789-1578 - 2789-2405

MATRÍCULA	FICHA	PROTOCOLO
2193	2	2279

*Rubem Cabral*  
TITULAR

**R.4 - Matrícula 2193 - Protocolo nº 2279 - Nos Termos do Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mutuo para Construção de Unidade Habitacional com Fiança, Alienação Fiduciária Em Garantia, e Outras Obrigações - Programa Imóvel na Planta - Sistema Financeiro da Habitação - SFH - Recursos do SBPE Contrato nº 15552797693, datado de 04 de setembro de 2013, 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 matrícula foi adquirido pelo Outorgados Compradores e Devedores: LUIS CARLOS DA SILVA DUARTE, e sua mulher DANIELE MAGNOLIA MEDEIROS MANSO DUARTE, já qualificados, necessitando de financiamento para aquisição e Construção, da unidade Habitacional, objeto da Matrícula supra, a INTERVENIENTE CONSTRUTORA/FIADORA: EFER CONSTRUÇÕES ASSOCIADOS LTDA, CNPJ nº 403.469.910.0001-83, sito na Rua Joatur Bueno, nº 230 Barra da Tijuca - RJ, recorreu(ram), á Credora: CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira sob a forma de Empresa Publica unipessoal, vinculada ao Ministerio da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759 de 12/08/1969, alterado pelo Decreto Lei nº 1259 de 19/02/1973, regendo-se pelo estatuto aprovado de Decreto nº 2943 de 20/01/1999, publicado no Diário Oficial em 21/01/1999, com sede no setor Bancário Sul, Quadra 04, lote 03 e 04, Brasília - DF, CNPJ 00360305/0001-04 e dela obteve(ram), um mútuo em dinheiro no valor de R\$ 459.662,94 (quatrocentos e cinquenta e nove mil e seiscentos e sessenta e dois reais e noventa e quatro centavos), que será pago em 420, parcelas mensais sucessivas, com vencimento do primeiro encargo dia 04 de outubro de 2013, com taxa Anual de Juros Nominal de 9,0178% a.a. e Efetiva de 9,4000%a.a., e o valor do primeiro encargo de R\$ 4.745,20 (quatro mil e setecentos e quarenta e cinco reais e vinte centavos) - pelo Sistema de Amortização Constante- SAC.- PRAZO DE CONSTRUÇÃO:- CONCLUSÃO DAS OBRAS:- O Interveniante Construtor obriga-se a concluir obras no prazo de 30(meses), passível de prorrogação, mediante autorização da Caixa e deste que seja ultrapassado o previsto nos atos normativos da CEF. Findo o prazo fixado para termino da construção e ainda não concluída obra os recursos remanescentes permanecerão indisponíveis, A Caixa fica ressalvada a faculdade de considerar vencida a dívida seu criterio.- Demais Clausulas e Condições constam no titulo.- **ALIENAÇÃO FIDUCIARIA EM GARANTIA.**- Em garantia do valor da dívida contraída e de todas as demais obrigações ajustadas no instrumento, os devedores dão à Credora: CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, inscrito no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, em Garantia Fiduciaria o imóvel, objeto da matrícula supra.- **VALOR DA GARANTIA:** Para fins do artigo 1484 do Código Civil, as partes concordam que o valor dos imóvel(s) Alienado (s), fica(m), fixado(s), em R\$ 645.000,00 (seiscentos e quarenta e cinco mil reais). REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Mangaratiba, 26/09/2013.-EU Oficial, mandei registrar e subscrevo...**

(R) 1 ato  
RUC39093 YIL

**AV.5 - 2193 - Protocolo nº 10673 - Nos termos da Cartidão do Cartório da Vara Unica a Comarca de Mangaratiba - referente ao processo nº 0001601-53.2017.8.19.0030, assinado pela M.M. Juiz de Direito Dra. Jaqueline Alves Godinho, exequente: CONDOMINIO PORTO REAL RESORT e como executados LUIS CARLOS DA SILVA DUARTE e sua**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XVLEB-98HSN-SK72V-GSHMF>

Documentos assinados digitalmente  
www.registradores.onr.org.br

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



# REGISTRO DE IMÓVEIS

CNM: 154492.2.0002193-13

Valide aqui este documento

MATRÍCULA

2193

FICHA

2

PROTOCOLO

10673

mulher DANIELE MAGNOLIA MEDEIROS MANSO DUARTE. Procede-se a presente averbação, nos termos do artigo 828, do Novo Código Civil, Para constar Ação de Execução sobre o imóvel objeto desta matrícula; valor da Causa de R\$ 80.897,48. ~~O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.~~ Mangaratiba, 13/03/2018. EU ~~\_\_\_\_\_~~ Oficial, mandei registrar e subscrevo..... SELO ECJJ 32053 NTT

**Rubem Cabral Filho**  
Escrevente Substituto  
REG. 94/5606

**AV.6 - Matrícula 2193 - 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 averbado sob o nº 2193, ficha Matrícula, Lº 2-G, em 13 de março de 2018; **Para se tornar certo:** Nos termos da Certidão do Cartório da Vara Única da Comarca de Mangaratiba - referente ao processo Eletrônico nº 0001601-53.2017.8.19.0030, assinado pelo M.M. Juiz de Direito Dr. Marcelo Borges Barbosa, em 07/02/2018; exequente: CONDOMINIO PORTO REAL RESORT e como executados LUIS CARLOS DA SILVA DUARTE e sua mulher DANIELE MAGNOLIA MEDEIROS MANSO DUARTE. Procede-se a presente averbação, nos termos do artigo 828, do Novo Código Civil, Para constar Ação de Execução sobre o imóvel objeto desta matrícula; valor da Causa de R\$ (80.897,48).- ~~O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.~~ Mangaratiba, **26/03/2018.** EU ~~\_\_\_\_\_~~ Oficial, mandei averbar e subscrevo.....

**Rubem Cabral Filho**  
Escrevente Substituto  
REG. 94/5606

**AV.7 - Matrícula 2193 - Protocolo nº 20659** - Procede-se a presente averbação para constar que **não houve a purgação da mora**, do contrato nº 155552797693-2, registrado sob o nº R.4 da presente matrícula, conforme Lei 9.514/97, art. 26 e seus parágrafos, após devidamente notificados os devedores: Luis Carlos da Silva Duarte e sua mulher Daniele Magnolia Medeiros Manso Duarte, em 14/06/2023 às 09h50min, tendo sido lida e recebida pelos devedores. ~~O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.~~ Mangaratiba, 23/10/2023. Responsável - Matrícula 56/06..... EEOV 94144 VET.

**AV.8 - Matrícula 2193 - Protocolo nº 21370** - 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 dos devedores fiduciários: LUIS CARLOS DA SILVA DUARTE e DANIELE MAGNOLIA MEDEIROS MANSO DUARTE, sem que houvesse purgação da mora; **Fica Consolidada a Propriedade, do Imóvel objeto da matrícula supra**, na pessoa da credora Fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, que deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal 9,514/97; Foi recolhido o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, através da guia nº 01015395, no valor de R\$ 13.735,23 paga em 08/08/2022, tendo como base de cálculo o valor de R\$ 685.861,23.- ~~O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.~~ Mangaratiba, 23/02/2024. Responsável - Matrícula 94/5606..... EEQM 73381 RML

**AV.9 - Matrícula 2193 - Protocolo nº 21370** - Procede-se a presente averbação nos da consolidação de propriedade averbada sob o nº AV.8 da presente matrícula, **para constar o CANCELAMENTO E A BAIXA DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, constante do R.4, que gravava o imóvel**

Continua na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XVLEB-98HSN-SK72V-GSHMF>



Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

### REGISTRO DE IMÓVEIS

CNM: 154492.2.0002193-13

MATRÍCULA <b>2193</b>	FICHA <b>3</b>	PROTOCOLO <b>21370</b>
--------------------------	-------------------	---------------------------

ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
MUNICÍPIO DE MANGARATIBA  
OFÍCIO ÚNICO - Registro de Imóveis

TITULAR: *Rubem Cabral*

**objeto 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, 23/02/2024.- Responsável - Matrícula 94/5606 ..... EEQM 73382 OZA**

Protocolo Nº - Data do Ato: 23/02/24

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, 23/02/24. Assinada digitalmente pelo Substituto do Oficial, Rubem Cabral Filho, Mat. 94/5606.

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça

Selo Eletrônico de Fiscalização  
**EEQM 73383 MEU**

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



Emol.:	93,59
Ressag:	1,87
FETJ:	18,71
Fundperj:	4,67
Funperj:	4,67
Funarpen:	3,74
Mútua:	0,00
Acoterj:	0,00
Iss:	4,68
Selo:	2,48
Total:	134,41

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XVLEB-98HSN-SK72V-GSHMF>

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XVLEB-98HSN-SK72V-GSHMF>