

**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: 10024 / CNM: 092148.2.0010024-29 / Recibo: 18643 / Data da Certidão: 18/08/2025.

Certifico que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº 10024 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 18 de agosto de 2025. 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: 108,60 x 1 = 108,60.

Emolumentos: R\$ 0,00 | Fetj: R\$ 0,00 | Fundperj: R\$ 0,00 | Funperj: R\$ 0,00 | Funarpen: R\$ 0,00.

Iss: R\$ 0,00 | Total: R\$ 0,00.



Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EEZC 54574 EJF**

Consulte a validade do selo em:  
[www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/](http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/)

**Nilopolis 01 Ofício de Justiça-RJ**  
Serviço do Registro de Imóveis  
Ana Claudia Ramalho Bandeira da Rocha Oliveira

Estrada Antonio Jose Bittencourt , Nº 70, Centro, Nilopolis / RJ  
E-mail: cartorionilopolis1@gmail.com  
Telefone: (21)3760-3565

**CERTIDÃO**

Livro: 2 / Matrícula: 10024 / CNM: 092148.2.0010024-29 / Recibo: 18643 / Data da Certidão: 18/08/2025.

**IMÓVEL** = Casa nº 17 (dezessete) do nº 1.326 (mil trezentos e vinte e seis) da Estrada Marechal Castelo Branco, residencial, com 44,20ms<sup>2</sup> de área construída; 10,20ms<sup>2</sup> de área livre; 29,10ms<sup>2</sup> de participação na servidão; área total de 83,50ms<sup>2</sup>, e a respectiva fração ideal de 66, 800/1000 no respectivo terreno, lote nº 128 (cento e vinte e oito) da mesma Estrada, lado par, à 75,00ms (setenta e cinco metros) da esquina da rua Roldão Gonçalves, à esquerda. medindo dito lote, 12,50ms (doze metros e cinquenta centímetros) de frente e de fundos, por 100,00ms (cem metros) de extensão da frente aos fundos, de ambos os lados, com a área de 1.250,00ms<sup>2</sup>, confrontando, pelo lado direito com o lote 130, de Inácio Melo ou sucessores, pelo lado esquerdo com o lote 126, de Carlos Ozório ou sucessores, ambos da mesma Estrada, e nos fundos com o lote 127 da rua Ernesto Cardoso, de Luiz Nolasco Maylasky Pereira da Cunha ou sucessores, dentro do perímetro urbano.

**PROPRIETÁRIA:** SERRA PEREIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede no Rio de Janeiro, representada neste ato pelo seu sócio, HÉLCIO LUIZ SERRA PEREIRA, brasileiro, casado, engenheiro civil, port. da cart. de ident. nº 42.560-D, RG nº 15.421/78, do CREA-RJ, e do C.P.F. nº 425.254.037/20, residente no Rio de Janeiro. **REGISTRO ANTERIOR:** Livro nº 2, ficha 1 e 2, Mat. 6.837, desta Circ. O referido é verdade e dou fé. Nilopolis, 24 de Março de 1992. O Substituto.

**R-1-10.024** = Nos termos do Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda, mútuo com obrigações e quitação parcial, com caráter de escritura pública, na forma do art. 61 e seus §§ da Lei nº 4.380 de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei 5.049, de 29 de junho de 1966, feito em 4 vias, datado de 13 de março de 1.992, SERRA PEREIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, qualificada na matrícula, **vendeu a MORGANA MONICA PEREIRA**, brasileira, solteira, aeroviária, port. da cart. de ident. nº 144.9876 da SSP/RJ, inscrita no C.P.F. sob o nº 855.721.107/44, residente no Rio de Janeiro; e **UBIRAJARA DIAS RIBEIRO**, brasileiro, divorciado, aux. técnico de futebol, port. da cart. de ident. nº 1988706 do I.F.P., inscrito no C.P.F. sob o nº 033.910.437/68, residente no Rio de Janeiro, pelo preço de Cr\$ 30.084.492, 00 (trinta milhões, oitenta e quatro mil, quatrocentos e noventa e dois cruzeiros), o imóvel acima matriculado, sem condições especiais. Certifico que fica arquivada em Cartório, imposto de transmissão, 1 via do presente contrato, e, ainda, que fica isento a taxa dos 20% referente a Lei 713/83 alterada pela Lei 723/84. O referido é verdade e dou fé. Nilopolis, 24 de Março de 1992. O Substituto.

**R-2-10.024** = Nos termos do Contrato mencionado no R-1, MORGANA MONICA PEREIRA e UBIRAJARA DIAS RIBEIRO, acima qualificados, **deram em primeira e especial hipoteca à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no C.G.C. sob o nº 00.360.305/0001-04, representada por PAULO CESAR PINTO, qualificado no contrato, para garantia da dívida inicial de Cr\$ 26.013.492,00 (vinte e seis milhões, treze mil, quatrocentos e noventa e dois cruzeiros), pagável no prazo de 240 (duzentas e quarenta) prestações mensais e consecutivas, e calculadas segundo o Plano Reaj. /Sistema de Amortização-PES-CP/SFA, taxa nominal de juros de 9,00% a.a., sendo que a primeira prestação no valor inicial de Cr\$ 269.157,37 (duzentos e sessenta e nove

## CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 10024 / CNM: 092148.2.0010024-29 / Recibo: 18643 / Data da Certidão: 18/08/2025.

mil, cento e cinquenta e sete cruzeiros e trinta e sete centavos), vencer-se-á em 13 de abril de 1.992; juntamente com as prestações mensais os devedores pagarão os prêmios dos seguros estipulados pelo SFH, no valor de Cr\$ 49.910,88, sendo o encargo mensal resultante da soma da prestação contratual com o referido acessório, correspondente na data do contrato a Cr\$ 319.068,25 (trezentos e dezenove mil, sessenta e oito cruzeiros e vinte e cinco centavos), o imóvel acima matriculado, e demais condições constantes no aludido contrato. Certifico que fica isento da taxa dos 20% de trata a Lei 713/83, alterada pela Lei 723/84. O referido é verdade e dou fé. Nilópolis, 24 de Março de 1992. O Substituto.

**AV-3-10.024** = A requerimento de Morgana Monica de Freitas Ribeiro, acima qualificada, fica averbado junto a presente matrícula, a **mudança do seu estado civil** de solteira, para o de casada pelo regime da comunhão parcial de bens com **UBIRAJARA DIAS RIBEIRO**, passando a assinar-se como acima, **MORGANA MONICA DE FREITAS RIBEIRO**, conforme faz prova com inclusa certidão de casamento, para todos os efeitos de direito. O referido é verdade e dou fé. Nilópolis, 13 de Maio de 2001. O Substituto.

**AV-4-10.024** = Protocolo nº 33.740. - Nos termos do Instrumento Particular de Autorização de Cancelamento de Hipoteca e outras avenças, fica averbado junto a presente matrícula, o **CANCELAMENTO DA HIPOTECA de que trata o R-2**, face a credora ter declarado já haver recebido tudo o que lhe era devido, ficando dito imóvel LIVRE DO ÔNUS QUE GRAVAVA, para todos os efeitos de direito. O referido é verdade e dou fé. Nilópolis, 07 de Junho de 2011. O Substituto.

**AV-5-10.024** = A requerimento de Morgana Mônica Pereira de Freitas, já qualificada anteriormente, fica averbado junto a presente matrícula, a **mudança do seu estado civil**, de casada com Ubirajara Dias Ribeiro, para o de divorciada, conforme prova com inclusa cópia da certidão de casamento com a respectiva averbação. O referido é verdade e dou fé. Nilópolis, 17 de Junho de 2011. Protocolo nº 33741. O Substituto.

**R-6-10.024** = Nos termos da Carta de Sentença de Formal de Partilha, extraído dos autos da ação de divórcio do casal Ubirajara Dias Ribeiro e Morgana Monica de Freitas Ribeiro, processado pelo Juízo de Direito da 2ª. Vara de Família, Infância, Juventude e do Idoso, autuação nº 0006459-56.2010.8.19.00036, devidamente assinado pela MMa. Dra. Juíza de Direito Rodrigo Faria de Sousa, datado de 28 de fevereiro de 2.011, **foi partilhado a favor de MORGANA MONICA DE FREITAS RIBEIRO**, brasileira, divorciada, bancária, identidade nº 11681569-7 do IFP e do CPF nº 855.721.107/44, residentes nesta cidade, pelo valor de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), avaliado pela PMN em R\$ 60.000,00, o imóvel objeto: da presente matrícula, sem condições especiais. Certifico que foi pago o ITBI, e, ainda, que foram recolhidas as taxas referentes à Lei 3.217/99 e FUNPERJ e FUNDPERJ. O referido é verdade e dou fé. Nilópolis, 17 de Junho de 2011. Protocolo nº 33.742. O Substituto.

**R-7-10.024** = Nos termos do Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de unidade

**Nilopolis 01 Ofício de Justiça-RJ**  
Serviço do Registro de Imóveis  
Ana Claudia Ramalho Bandeira da Rocha Oliveira

Estrada Antonio Jose Bittencourt , Nº 70, Centro, Nilopolis / RJ  
E-mail: cartorionilopolis1@gmail.com  
Telefone: (21)3760-3565

**CERTIDÃO**

Livro: 2 / Matrícula: 10024 / CNM: 092148.2.0010024-29 / Recibo: 18643 / Data da Certidão: 18/08/2025.

isolada e Mutuo com obrigações e Alienação Fiduciária - Programa Carta de Crédito Individual - FGTS com utilização dos recursos da conta do FGTS, datado de 29 de julho de 2011, feito em 04 vias, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos da Lei 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei 5.049, de 29 de junho de 1966, MORGANA MONICA PEREIRA DE FREITAS, qualificada na matrícula, **vendeu para VALMIR ALEXANDRE DA SILVA**, brasileiro, divorciado, comerciante, portador da identidade número 08736074-9 do DETRAN-RJ, e do CPF número 011.444.167/79; **e, MARIA APARECIDA DE SOUZA MELLO**, brasileira, solteira, do lar, portadora da identidade nº 12096792-2 do IFP-RJ, e do CPF sob o número 082.300.557/77, residentes nesta cidade, pelo preço de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), sendo composto mediante a integralização das parcelas adiante: Recursos próprios: R\$ 1.050,00; Recursos do FGTS: R\$ 12.550,00; Financiamento concedido pela CREDORA: R\$ 86.400,00, o imóvel objeto da presente matrícula, sem condições. Certifico que o ITBI foi pago, cuja guia fica arquivada em cartório, juntamente com uma via do presente contrato e as certidões negativas de praxe, que será remetida a DOI a Receita Federal, no prazo legal, e, ainda, que deixa de ser recolhida a Lei 3217/99, FUNPERJ e FUNDPERJ. O referido é verdade e dou fé. Nilopolis, 11 de Agosto de 2011. O Substituto.

**R-8-10.024** = Nos termos do Contrato mencionado no R-7, VALMIR ALEXANDRE DA SILVA; e, MARIA APARECIDA DE SOUZA MELLO, qualificados acima no R-7, **DERAM EM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA A FAVOR DE CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ sob o número 00.360.305/0001-04, representada por sua procuradora, VANESSA GUIMARÃES DA SILVA, qualificada no contrato, para pagamento da dívida no valor de R\$ 86.400,00 (oitenta e seis mil e quatrocentos reais), pagáveis no prazo de 300 prestações mensais e consecutivas, calculadas de acordo com o Sistema de Amortização Constante Novo - SAC, a taxa nominal de juros de 5,5000% a.a., efetiva de 5,6409% a.a., sendo que a primeira prestação no valor de R\$ 683,99, com vencimento para o dia 29 de agosto de 2011; juntamente com as prestações mensais, os devedores pagarão os seguros no valor de R\$ 38,57, sendo o encargo mensal resultante da soma da prestação contratual com o referido acessório, correspondente na data do contrato a R\$ 722,56, o imóvel objeto da presente matrícula e demais cláusulas. Certifico que o ITBI foi pago, e, ainda, que deixa de ser recolhida a Lei 33217/99, sendo recolhida as da FUNPERJ e FUNDPERJ. O referido é verdade e dou fé. Nilopolis, 11 de Agosto de 2011. O Substituto.

**AV-9-10.024** = Fica anotada 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, 04 de Maio de 2021. O Substituto. Selo de fiscalização nº EDSZ 08319 QUC

**AV-10-10.024** = De acordo com o Ofício nº 525720/2024- Caixa Econômica Federal - CESAV/BU, datado de 09 de outubro de 2024, fica averbado junto à presente matrícula, a **notificação extrajudicial**, na forma do §1º artigo 26 da Lei 9514/97, para todos os efeitos de direito. O referido é verdade e dou fé. Nilópolis, 02 de Janeiro de 2025. O Substituto. Selo de Fiscalização nº EEVQ 58916 VFR

**Nilopolis 01 Ofício de Justiça-RJ**  
Serviço do Registro de Imóveis  
Ana Claudia Ramalho Bandeira da Rocha Oliveira

Estrada Antonio Jose Bittencourt , Nº 70, Centro, Nilopolis / RJ  
E-mail: cartorionilopolis1@gmail.com  
Telefone: (21)3760-3565

**CERTIDÃO**

Livro: 2 / Matrícula: 10024 / CNM: 092148.2.0010024-29 / Recibo: 18643 / Data da Certidão: 18/08/2025.

**AV-11-10.024** = De acordo com o Ofício nº 525720/2024- Caixa Econômica Federal - CESAV/BU, datado de 30 de maio de 2025, fica averbado junto à presente matrícula, a COSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE A FAVOR DA **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF.** Certifico que foi pago ITBI no valor de R\$2.673,60, através da guia nº 3494/2025, datado 13 de maio de 2025, avaliado em R\$133.680,00, para todos os efeitos de direito. O referido é verdade e dou fé. Nilópolis, 18 de junho de 2025. O Substituto. Selo de Fiscalização nº EBWH96274 EIM



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 7BZVJ-HVMXK-B7C6Y-SQFL7

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/7BZVJ-HVMXK-B7C6Y-SQFL7>

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

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