

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 9673 / CNM: 092270.2.0009673-51 / Recibo: 301610 / Data da Certidão: 04/11/2025.

CERTIFICO E DOU FÉ que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, § 9º e 11º da Lei n.º 6.015/1973, 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 reipersecutória, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. As buscas procedidas compreendem o período de 26 (vinte e seis) de maio do ano de 2000 (dois mil), data da instalação desta Serventia. Armação dos Búzios, **04 de novembro de 2025. (Recibo nº 301.610/2025)** Eu, Escrevente, (Pedro Miguel de Souza Lobo - Matr. 94/26244), procedi as buscas, subscrevo e assino digitalmente.

(MATRÍCULA ATÉ O ATO - AV.16 - HABITE-SE)

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 | Pmcmmv: 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
EFAI 21282 LKU
Consulte a validade do selo em:
www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 9673 / CNM: 092270.2.0009673-51 / Recibo: 301610 / Data da Certidão: 04/11/2025.

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

CNM: 092270.2.0009673-51
OFÍCIO ÚNICO DE JUSTIÇA - ARMAÇÃO DOS BÚZIOS / RJ
REGISTRO DE IMÓVEIS

Dr. Albert Danan
Tabelião / Oficial

Av. José Bento Ribeiro Dantas, 2000 - Mangueiros - Armação dos Búzios / RJ
Cep 28.950-000 - Telefax: (22) 2623-6093 - e-mail: dananx2@globo.com

FICHA Nº 01

Matrícula – 9.673

Data: 01/10/2014

IMÓVEL

Unidade Autônoma nº 101 (Cento e Um), "A Ser Construída" com uma área de 73,60m², do Condomínio denominado "Caravelas" - Gleba "F", situado na Estrada Cabo Frio - Arpoador da Rasa, na Rua Projetada e à Estrada Cabo Frio - Armação dos Búzios, em zona urbana deste Município de Armação dos Búzios/RJ, domínio útil e direito (Propriedade Plena), no local denominado Baía Formosa; e, bem assim da correspondente fração ideal de 0,569044% do todo do terreno e das demais coisas comuns ao Condomínio, designado como Gleba de Terras, identificada como "F", resultante do Desmembramento do Lote 01.

CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES: Inicia-se num ponto localizado a uma distância de 204,00m do marco "6", medindo 120,00m até atingir o marco "7"; deste marco, segue na extensão de 126,00m até atingir o marco "8"; deste marco segue na extensão de 52,00m até atingir o marco "9"; deste marco segue na extensão de 43,00m até atingir o marco "10", deste marco segue na extensão de 64,00m, dividindo em toda a extensão com a Estrada Cabo Frio – Armação dos Búzios, formando a linha de frente; 354,00m pela linha lateral direita, confrontando com a Gleba "D", nos fundos mede 57,21m até atingir o marco "26"; deste marco, segue na extensão de 28,70m até atingir o marco "27" deste marco segue numa linha curva com a extensão de 48,40m, confrontando em todos os segmentos com a Rua Existente; e, 290,00m pela linha lateral esquerda, confrontando com a Gleba "E", perfazendo uma área total de 97.783,00m². Tendo Dita Unidade Autônoma uma Área Reservada como de Utilização Exclusiva, a qual tem as seguintes medidas e confrontações: medindo 15,00m de frente para a Via Particular "E"; 30,00m na lateral direita para a Unidade 102; 15,00m de fundos para as Unidades 121 e 122 e 30,00m na lateral esquerda para a Unidade 100.

PROPRIETÁRIA: FAZENDA LITORAL BÚZIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.492.171/0001-22, com sede na Rua Praça Dom Pedro II, nº 12, S. 502/503, Ed. Caravela, Centro, Cabo Frio/RJ.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 21.846 do 1º Ofício de Cabo Frio/RJ. **INSCRIÇÃO FISCAL IMOBILIÁRIA (MP):** 133.348-3.

CONTINUA NO VERSO

MATRÍCULA

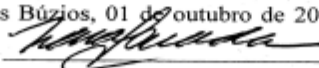
CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 9673 / CNM: 092270.2.0009673-51 / Recibo: 301610 / Data da Certidão: 04/11/2025.

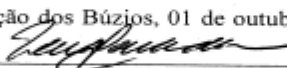
CNM: 092270.2.0009673-51

FICHA Nº 034

MATRÍCULA – 9.673

Armação dos Búzios, 01 de outubro de 2014.-----
O OFICIAL 

AV.01-9.673 **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO**: Consta registrado na Matrícula nº 21.846, sob o nº R-1, em 12/07/1996, do 1º Ofício de Cabo Frio/RJ, o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** do Condomínio a que pertence a Unidade Autônoma supra, aprovado pelo Processo nº 50.787/92, devidamente registrado nos moldes da Lei nº 4.591/64, e Decreto nº 55.815/65. Armação dos Búzios, 01 de outubro de 2014.-----
O OFICIAL 

AV.02-9.673 **CONVENÇÃO**: Consta averbada em 01/08/1996, sob o AV-02 da Matrícula nº 21.846, do 1º Ofício de Cabo Frio/RJ, bem como registrada naquela mesma Serventia, no Livro 3-A (Auxiliar), sob o nº 301, a **CONVENÇÃO** do Condomínio a que pertence a Unidade Autônoma supra. Armação dos Búzios, 01 de outubro de 2014.-----
O OFICIAL 

R.03-9.673 **PROMESSA DE COMPRA E VENDA**: Pelo Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de 11/03/2014, prenotada em 23/07/2014, sob o nº 33.296, às fls. 272 do Livro 1-I, fica registrada a **PROMESSA COMPRA E VENDA** do imóvel, feita por FAZENDA LITORAL BÚZIOS LTDA, já qualificada na Matrícula, em favor de **ROMUALDO COUTINHO LISBOA**, brasileiro, industrial, **Identidade (CNH) registro nº 00601348100**, expedida pelo DETRAN/RJ em 31/10/2012, **CPF/MF nº 560.799.077-04**, casado com **HELOISA HELENA TRINDADE MUNIZ LISBOA**, brasileira, funcionária pública, **Identidade (CNH) registro nº 00502017403**, expedida pelo DETRAN/RJ em 18/12/2013, **CPF/MF nº 490.662.267-49**, pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Riachuelo, nº 513, Centro, Campos dos Goytacazes/RJ, pelo preço de **R\$ 29.541,09**, pagável na forma e condições do título. Certifico que a base para o cálculo das custas e emolumentos devidos pelo presente é a do valor atribuído pelo Poder Público (ITBI – R\$ 60.000,00). Armação

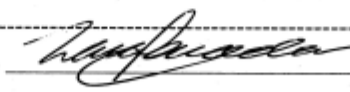
CONTINUA NA FICHA 02

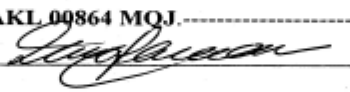
CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 9673 / CNM: 092270.2.0009673-51 / Recibo: 301610 / Data da Certidão: 04/11/2025.

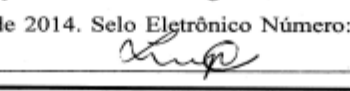
MATRÍCULA

LIVRO 2
REGISTRO GERAL
CNM: 092270.2.0009673-51
OFÍCIO ÚNICO DE JUSTIÇA - ARMAÇÃO DOS BÚZIOS / RJ
REGISTRO DE IMÓVEIS
Dr. Albert Danan
Tabelião / Oficial
Av. José Bento Ribeiro Dantas, 2000 - Manguinhos - Armação dos Búzios / RJ
Cep 28.950-000 - Telefax: (22) 2623-6093 - e-mail: dananx2@globo.com
FICHA Nº 02
MATRÍCULA - 9.673

dos Búzios, 01 de outubro de 2014. Selo Eletrônico Número: **EAKL 00863 XJD**.
O OFICIAL 

AV.04-9.673 **ALTERAÇÃO DA SEDE EMPRESARIAL**: Pelo requerimento de 23/07/2014, instruído pela cópia autenticada da 3ª Alteração de Contrato Social de 28/02/2002, registrado na JUCERJA sob o nº 00001225731 em 19/03/2002, prenotado em 23/07/2014, sob o nº 33.297, às fls. 272 do Livro 1-I, fica averbada a **ALTERAÇÃO DA SEDE EMPRESARIAL, FAZENDA LITORAL BÚZIOS LTDA.**, que passou a ser na **Praça Dom Pedro II, nº 12, S. 502/503 - Ed. Caravelas, Centro, Cabo Frio/RJ**. Armação dos Búzios, 01 de outubro de 2014. Selo Eletrônico Número: **EAKL 00864 MQJ**.
O OFICIAL 

AV.05-9.673 **ALTERAÇÃO DA SEDE EMPRESARIAL**: Pelo requerimento de 23/07/2014, instruído pela cópia autenticada da 8ª Alteração de Contrato Social de 25/02/2014, registrado na JUCERJA sob o nº 00002606145 em 20/03/2014, Nire: 33.20243982-5, prenotado em 22/07/2014, sob o nº 33.298, às fls. 272 do Livro 1-I, fica averbada a **ALTERAÇÃO DA SEDE EMPRESARIAL, FAZENDA LITORAL BÚZIOS LTDA.**, que passou a ser na **Rua Francisco Mendes, nº 350, Loja 12, Leste Shopping, Centro, Cabo Frio/RJ**. Armação dos Búzios, 01 de outubro de 2014. Selo Eletrônico Número: **EAKL 00865 FZF**.
O OFICIAL 

AV.06-9.673 **RERRATIFICAÇÃO**: Pela Escritura de 22/07/2014, do Serviço Notarial deste Ofício Único de Armação dos Búzios/RJ, Livro nº 111, fls. 046/050, Ato 016, prenotada em 23/07/2014, sob o nº 33.295, às fls. 272 do Livro 1-I, fica averbada a **RERRATIFICAÇÃO** da Escritura objeto do registro nº R-03 supra, que fica fazendo parte integrante e complementar daquele aludido Título, o que possibilitou, por conseguinte, o registro daquele referido ato, para todos os fins legais e de direito. Armação dos Búzios, 01 de outubro de 2014. Selo Eletrônico Número: **EAKL 00866 DAC**.
O OFICIAL 

CONTINUA NO VERSO

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 9673 / CNM: 092270.2.0009673-51 / Recibo: 301610 / Data da Certidão: 04/11/2025.

CNM: 092270.2.0009673-51

FICHA Nº 02V

MATRÍCULA – 9.673

R.07-9.673 **COMPRA E VENDA:** Pela Escritura de 22/07/2014, do Serviço Notarial deste Ofício Único de Armação dos Búzios/RJ, Livro nº 111, fls. 046/050, Ato 016, prenotada em 23/07/2014, sob o nº 33.295, às fls. 272 do Livro 1-I, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel, feita por FAZENDA LITORAL BÚZIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.492.171/0001-22, com sede na Rua Francisco Mendes, nº 350, Loja 12, Leste Shopping, Centro, Cabo Frio/RJ, em favor de **ROMUALDO COUTINHO LISBOA**, brasileiro, industrial, **Identidade (CNH) registro nº 00601348100**, expedida pelo DETRAN/RJ em 31/10/2012, **CPF/MF nº 560.799.077-04**, casado com **HELOISA HELENA TRINDADE MUNIZ LISBOA**, brasileira, funcionária pública, **Identidade (CNH) registro nº 00502017403**, expedida pelo DETRAN/RJ em 18/12/2013, **CPF/MF nº 490.662.267-49**, pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Riachuelo, nº 513, Centro, Campos dos Goytacazes/RJ, pelo preço de **R\$ 29.541,09**. Consta do título que o ITBI foi pago em 28/04/2014, através do DAM nº 8152128, Controle nº 238, Processo nº 5454/2014, no valor de R\$ 1.500,00. Certifico que a base para o cálculo das custas e emolumentos devidos pelo presente é a do valor atribuído pelo Poder Público (ITBI - R\$ 60.000,00). Armação dos Búzios, 01 de outubro de 2014. Selo Eletrônico Número: **EAKL 00867 TYB**.-----

O OFICIAL 

AV.08-9.673 **INSCRIÇÃO FISCAL IMOBILIÁRIA:** Pelo mesmo Título que serviu para os registros nºs AV.06 e R.07 supra, fica averbado o número **01040130030101** de **INSCRIÇÃO FISCAL IMOBILIÁRIA** do imóvel, para efeitos do imposto predial / territorial. Armação dos Búzios, 01 de outubro de 2014. Selo Eletrônico Número: **EAKL 00868 VLC**. -

O OFICIAL 

AV.09-9.673 **INSCRIÇÃO FISCAL IMOBILIÁRIA:** Pelo mesmo Título que serviu para os registros nºs AV.06, R.07 e AV.08 supra, fica averbado o número **25320** de **INSCRIÇÃO FISCAL IMOBILIÁRIA** do imóvel, para efeitos do imposto predial / territorial. Armação dos Búzios, 01 de

CONTINUA NA FICHA

03

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 9673 / CNM: 092270.2.0009673-51 / Recibo: 301610 / Data da Certidão: 04/11/2025.

LIVRO 2
REGISTRO GERAL

CNM: 092270.2.0009673-51
OFÍCIO ÚNICO DE JUSTIÇA - ARMAÇÃO DOS BÚZIOS / RJ
REGISTRO DE IMÓVEIS

Dr. Albert Danan
Tabelião / Oficial

Av. José Bento Ribeiro Dantas, 2000 - Manguinhos - Armação dos Buzios / RJ
Cep 28.950-000 - Telefax: (22) 2623-6093 - e-mail: dananx2@globo.com

FICHA Nº 03

MATRÍCULA - 9.673

setembro de 2014. Selo Eletrônico Número: **EAKL 00869 PLR**-----
O OFICIAL 

AV.10-9.673 **RETIFICAÇÃO DE CONVENÇÃO:** Pelo requerimento de 23/07/2014, prenotado em 23/07/2014, sob o nº 33.299, às fls. 272 do Livro 1-I, instruído por plantas e pela cópia autenticada da Escritura Pública de Aditamento à Convenção de Condomínio lavrada nas Notas do 1º Ofício de Cabo Frio/RJ, no Livro nº 287, fls. 113/114, Ato 048, em 04/10/1999, averbada, conforme Certidão Imobiliária, no Registro de Imóveis daquela mesma Serventia, no Livro nº 3 de Registro Auxiliar, sob o nº AV.01 do registro nº 301, em 08/11/1999, fica averbada a **RETIFICAÇÃO DA CONVENÇÃO** do Condomínio a que pertence o imóvel, averbada na presente Matrícula sob o nº AV.02 supra, para, considerando não ter havido, ainda, a formação administrativa do Condomínio Edifício propriamente dito, o que somente ocorrerá com a construção das suas unidades, fazer constar o seguinte: I) O art. 5º do Capítulo II da Convenção passou a ter a seguinte redação: "**São Direitos Dos Condôminos** - Alterar a disposição interna ou acrescer a área construída de sua Unidade Autônoma, de acordo com os projetos aprovados em 27/12/96, pela Administração Pública competente, e que ficam fazendo parte integrante da Convenção, independentemente de autorização dos demais condôminos, desde que seja mantido seu padrão arquitetônico e não acarrete prejuízo aos vizinhos e ao Condomínio, obedecendo também às normas legais, notadamente às constantes da Lei 4.591/64, às normas administrativas e às dispostas na Convenção."; II) Que, em consequência do acréscimo do art. 5º ao Capítulo II da Convenção de Condomínio, todos os demais artigos, a partir do Capítulo III, ficaram automaticamente renumerados para o número imediatamente seguinte; e III) O então art. 12 da Convenção, que fora renumerado para art. 13, restou alterado, tendo sido excluída a alínea "c" do seu parágrafo 5º, em virtude da introdução do referido art. 5º, remanescendo apenas as suas alíneas "a" e "b", a saber, *verbis*: "a) alteração da convenção; b) alteração da estrutura do Condomínio, no que diz respeito às partes comuns."; desta forma, uma vez observadas as condições supra, restou permitida a alteração da disposição interna ou o acréscimo da área

CONTINUA NO VERSO

MATRÍCULA

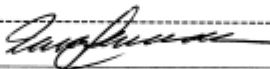
CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 9673 / CNM: 092270.2.0009673-51 / Recibo: 301610 / Data da Certidão: 04/11/2025.

CNM: 092270.2.0009673-51

FICHA Nº 03V

MATRÍCULA – 9.673

construída da Unidade Autônoma objeto da presente, desde que a eventual alteração ou acréscimo se dê de acordo com o projeto original, aprovado pela Municipalidade em 15/07/1992 através do Processo nº 50.787/92, ou com um dos 5 projetos aprovados em 27/12/1996 pela Municipalidade através do Processo nº 53.210/96, que assim prevêem: (A) Projeto original – Área de Construção: (i) Casa – 57,55m²; Área de Serviço – 6,45m²; e Varanda – 9,60m²; Total – 73,60m²; (B) Projetos posteriores – Área de Construção: (ii) Pavimento Térreo – 76,44m²; Pavimento Superior – 24,96m²; Total – 101,40m²; (iii) Total – 131,50m²; (iv) Total – 133,50m²; (v) Total – 134,50m²; e (vi) Pavimento Térreo – 112,12m²; Pavimento Superior – 45,22m²; Total – 158,34m². Armação dos Búzios, 01 de outubro de 2014. Selo Eletrônico Número: EAKL 00870 OFS. 
O OFICIAL _____

DATA DE EMISSÃO
3 OUT 2014

R.11-9.673

COMPRA E VENDA: Pelo Contrato por Instrumento Particular, com Efeito de Escritura Pública, de Compra e Venda e Financiamento de Imóvel, com Alienação Fiduciária em Garantia, de Acordo com Normas do Sistema Financeiro da Habitação – SFH e de Outras Avenças NR. 000973155-5 de 26/11/2019, prenotado em 19/12/2019, sob o nº 45.746, às fls. 086 do Livro 1-O, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel, feita por ROMUALDO COUTINHO LISBOA, e sua mulher HELOISA HELENA TRINDADE MUNIZ LISBOA, já qualificados na Matrícula, em favor de LUIZ RENATO DA COSTA PIRES, brasileiro, policial militar, **Identidade (CNH) nº 03754739575**, expedida pelo **DETRAN/RJ** em 15/09/2015, **CPF/MF nº 126.384.077-98**, e sua mulher **ALINE LIRA DE CASTRO PIRES**, brasileira, assistente social, **Identidade (CNH) nº 05122594708**, expedida pelo **DETRAN/RJ** em 09/08/2016, **CPF/MF nº 111.892.657-96**, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua General Almerio de Moura, nº 516, São Cristóvão, Rio de Janeiro/RJ, pelo preço de **R\$ 140.000,00**. Foi apresentada e aqui arquivada a Certidão de Quitação de ITBI com a Fazenda Pública Municipal Nº 099/2020, expedida pela Secretaria Municipal de Fazenda

CONTINUA NA FICHA 

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 9673 / CNM: 092270.2.0009673-51 / Recibo: 301610 / Data da Certidão: 04/11/2025.

LIVRO 2
REGISTRO GERAL
MATRÍCULA – 9.673

CNM: 092270.2.0009673-51
OFÍCIO ÚNICO DE JUSTIÇA - ARMAÇÃO DOS BÚZIOS / RJ
REGISTRO DE IMÓVEIS

Dr. Albert Danan
Tabelião / Oficial

FICHA Nº 04

Av. José Bento Ribeiro Dantas, 2000 - Manguinhos - Armação dos Búzios / RJ
Fone: 22.950-000 - Telefax: (22) 2623-6093 - e-mail: dananx2@globo.com

– Gerência de ITBI da PMAB em 11/03/2020, na qual consta o pagamento em 17/02/2020, através da Guia DAM nº 19047787, no valor de R\$ 2.052,50. Certifico que a base para o cálculo das custas e emolumentos devidos pelo presente é a do valor atribuído pelo Poder Público (ITBI – R\$ 140.000,00). Armação dos Búzios, 04/05/2020. Eu, Fabiana Lessa de Araújo – Substituta – Mat. 94/6598, digitei e conferi. E eu, Cristina de Lourdes Lousada Ribeiro – Oficiala / Interventora – Mat. 90/46) subscrevo. (Custas – 05/2020 – Emol. R\$ 1.705,67 / Total = R\$ 2.431,60). A oficiala: Cristina de Lourdes Lousada Ribeiro
Selo eletrônico **EDKG 04601** AVA. consulte em <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>.

Ana Carla Lima Neves
Substituta
Matr. 94-7604

R.12-9.673 **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Pelo mesmo título que serviu para o registro nº R-11 supra, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel, feita pelos ora **Devedores/Fiduciantes: LUIZ RENATO DA COSTA PIRES**, e sua mulher **ALINE LIRA DE CASTRO PIRES**, já qualificados na Matrícula, em favor da **Credor/Fiduciário: BANCO BRADESCO S.A.**, Instituição Financeira, inscrita no CNPJ/MF sob nº 60.746.948/0001-12; com sede no Núcleo Administrativo denominado “Cidade de Deus”, s/n, Vila Yara, Cidade de Osasco, São Paulo/SP, para garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento no valor de **R\$ 96.500,00**, bem como a alienação ao Banco Bradesco S.A., em caráter fiduciário, o imóvel descrito na presente matrícula, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97. Valor da Compra e Venda do Imóvel: R\$ 140.000,00; **Valor da Avaliação: R\$ 140.000,00**; Valor da Entrada: R\$ 43.500,00; Valor Utilização para Quitação do Saldo Devedor, junto a Interviente Quitante: R\$ 0,00; Valor Líquido a Liberar: R\$ 96.500,00; Prazo Reembolso: 120 meses; Valor da Taxa Mensal de Administração de Contratos: R\$ 0,00; Valor Tarifa Avaliação, Reavaliação e Subst. Garantia: R\$ 3.100,00; Valor da Primeira Prestação na Data da Assinatura: R\$ 1.791,68; Taxa de Juros Nominal e Efetiva: 12,28% A.A.; 13,00% A.A.; Seguro Mensal Morte / Invalidez Permanente: R\$ 17,08; Seguro Mensal Danos Físicos Imóvel: R\$ 0,00; Valor do Encargo Mensal na Data da Assinatura: R\$ 1.808,76; Data prevista para Vencimento da Primeira Prestação: 26/12/2019;

CONTINUA NO VERSO

MATRÍCULA

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 9673 / CNM: 092270.2.0009673-51 / Recibo: 301610 / Data da Certidão: 04/11/2025.

CNM: 092270.2.0009673-51

FICHA Nº 04V

MATRÍCULA – 9.673

Sistema de Amortização Constante: SAC; Razão de Decrescimento Mensal (RDM): R\$ 8,22; Valor do IOF: R\$ 3.191,24; Valor Total Financiado (Financiamento + Despesas): R\$ 96.500,00. Obrigam-se as partes pelos demais termos, condições, taxas e cláusulas constantes do Contrato. Certifico que a base para o cálculo das custas e emolumentos devidos pelo presente é a do valor atribuído pelo Poder Público (ITBI – R\$ 140.000,00). Armação dos Búzios, 04/05/2020. Eu, Fabiana Lersa de Araújo – Substituta – Mat. 94/6598, digitei e conferi. E eu, Cristina de Lourdes Lousada Ribeiro – Oficiala / Interventora – Mat. 90/46) subscrevo. (Custas 05/2025 – Emol. R\$ 1.197,69 / Total = R\$ 1.688,71). A oficiala Cristina de Lourdes Lousada Ribeiro. Selo eletrônico EDKG 04602 GMA. consulte em <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>.

Ana Carla Lima Neves
Substituta
Matr. 94-7604

DIGITALIZADO
08 MAI 2020

AV. 13 – 9.673 - CANCELAMENTO: Pela prenotação nº 58.145 de 08/09/2023. Instrumento Particular de Quitação de 21/08/2023, firmada pelo credor **BRANCO BRADESCO S.A.**, já qualificada na matrícula, fica averbado o **CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel objeto do registro nº **R.12** supra, face à quitação dada pelo referido credor fiduciário. Averbação concluída aos 25/09/2023, por **Jéssica Duarte Trindade Marins** - Mat. 94/23170. Conferido por **Nayara dos Santos Braga da Silva Gomes** – Mat. 94/12595. Finalizado por **Ana Carla Lima Neves** – Mat. 94/7604. Selo eletrônico **EEPB 75764 UBZ**.

R.14 – 9.673 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela prenotação nº 59.927 de 20/06/2024. Pelo Instrumento Particular, com Caráter de Escritura Pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/1964, de Mútuo Para Obras com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH, CCSBPE de 17/06/2024, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel, dada pelo(s) Devedor(es)/Fiduciante(s): **LUIZ RENATO DA COSTA PIRES**, e seu cônjuge **ALINE LIRA DE CASTRO PIRES**, já qualificados na Matrícula, em favor da Credora/Fiduciária: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei nº 759/1969, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob nº

CONTINUA NA FICHA

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 9673 / CNM: 092270.2.0009673-51 / Recibo: 301610 / Data da Certidão: 04/11/2025.

CNM: 092270.2.0009673-51

LIVRO 2
REGISTRO GERAL

OFÍCIO ÚNICO DE ARMAÇÃO DOS BÚZIOS / RJ
REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. José Bento Ribeiro Dantas, 2000 - Manguinhos - Armação dos Buzios / RJ
Cep 28.953-814 - Tel: (22) 2623-6093 - e-mail: adm@cartoriobuzios.com.br

FICHA Nº 05

00.360.305/0001-04, para garantia da dívida no valor de **R\$ 345.105,00**. **CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO**. Sistema de Amortização: PRICE. Índice de Atualização do Saldo Devedor: TR. Enquadramento: SFH. Valor da Operação e Composição dos Recursos: O Valor destinado à construção do imóvel objeto deste contrato é de 450.000,00, composto pelos valores: Financiamento CAIXA R\$ 345.105,00; Recursos próprios aplicados / a aplicar na obra: R\$ 104.895,00; Valor de Financiamento das Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): R\$ 17.000,00. Valor da Dívida (Financiamento + Despesas Acessórias): R\$ 362.105,00. Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 924.000,00. Prazo Total (meses): 365. Amortização (meses): 360. Construção (meses): 5.*-.*-

Taxa de Juros:	Balcão:	Reduzida:
Nominal % (a.a.)	10.1630	10.0262
Efetiva % (a.a.)	10.6500	10.5000
Nominal % e efetiva % (a.m.)	0.8469	0.8355
Encargo Mensal Inicial (Parcela):	Balcão:	Reduzida:
Prestação (a+j):	R\$ 3.221,43	R\$ 3.184,74
Prêmio de Seguros MIP e DFI:	R\$ 116,74	R\$ 116,74
Tarifa de Administração de Contrato Mensal – TA:	R\$ 25,00	R\$ 25,00
Total:	R\$ 3.363,17	R\$ 3.326,48

Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 22/07/2024. Reajuste dos Encargos Mensais: De acordo com item 6. **Forma de Pagamento dos Encargos Mensais:** Débito em Conta Corrente. Obrigam-se as partes pelos demais termos, condições, taxas e cláusulas constantes do **Contrato nº 1.4444.2325618-4**. Certifico que a base para o cálculo das custas e emolumentos devidos pelo presente é a do valor constante do Título - R\$ 345.105,00. Registro concluído em 09/07/2024, por Milleny de Andrade Cunha Amaral - Mat. 94/21354. Conferido por Jamil Rodrigues de Souza Junior – Mat. 94/7764. Finalizado por Ana Carla Lima Neves – Mat. 94/7604. Selo eletrônico **EETI 73589 ZZR**.

AV.15 – 9.673 - CONSTRUÇÃO: Prenotação nº 63.210 de 26/09/2025. Instruído pela respectiva **Certidão de Lançamento nº 95 de 2025**, expedida pela Secretaria Municipal de Finanças da PMAB em 22/09/2025, atendendo ao Processo nº 7813/2022, fica averbada a **CONSTRUÇÃO** do imóvel designado como, **RESIDENCIA UNIFAMILIAR**; com a seguinte **COMPOSIÇÃO: PAVIMENTO ÚNICO**; 3 quartos, 2 wc, circulação, sala de estar/tv, área de serviço, dispensa, sala de jantar e cozinha. **Com uma área construída de 127,47m²**. Cabe ressaltar que para cálculo de IPTU será acrescentado 37,82m², referente a pérgola descoberta, totalizando uma área de 165,29m². Certifico que a base para o cálculo das custas e emolumentos devidos pelo presente é a

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 9673 / CNM: 092270.2.0009673-51 / Recibo: 301610 / Data da Certidão: 04/11/2025.

CNM: 092270.2.0009673-51

OFÍCIO ÚNICO DE ARMAÇÃO DOS BÚZIOS / RJ
ARMAÇÃO DOS BÚZIOS - ESTADO DO RIO DE JANEIRO **FICHA Nº 05V.**

do valor atribuído pelo Poder Público (CUB – R\$ 366.808,94). Armação dos Búzios, 03/11/2025. Eu, Saura (Fabiana Lessa de Araujo - Substituta - Mat. 94/6598), digitei. Eu, Jamil (Jamil Rodrigues de Souza Junior – Substituto – Mat. 94/7764), conferi. A Oficial: Ana Carla Lima Neves
Selo eletrônico EFAI 21260 HWS.

Ana Carla Lima Neves
Substituta
Matr. 94-7604

AV.16 – 9.673 - HABITE-SE: Prenotação nº 63.210 de 26/09/2025. Instruído com a Certidão de Habite-se nº 113 de 2025, expedida em 16/06/2025, pela Secretaria Municipal do Ambiente e Licenciamentos Ambiental e Urbanístico, e Fiscalizações da PMAB, processo nº 7813/2022, fica averbado o **HABITE-SE** do imóvel. Armação dos Búzios, 03/11/2025. Eu, Saura (Fabiana Lessa de Araujo - Substituta - Mat. 94/6598), digitei. Eu, Jamil (Jamil Rodrigues de Souza Junior – Substituto – Mat. 94/7764), conferi. A Oficial: Ana Carla Lima Neves
Selo eletrônico EFAI 21261 KWK.

Ana Carla Lima Neves
Substituta
Matr. 94-7604



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: L9E55-VTSGY-GSRJ6-3J9CW

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

Pedro Miguel De Souza Lobo (CPF ***.026.587-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/L9E55-VTSGY-GSRJ6-3J9CW>

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

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