



Valide aqui este documento

CNM: 154492.2.0025506-11

REGISTRO DE IMÓVEIS

ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
MUNICÍPIO DE MANGARATIBA

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

MATRÍCULA  
25506

FICHA  
1

PROTOCOLO  
14420

Rubem Cabral  
TITULAR

MATRÍCULA nº 25506 - IMÓVEL: Unidade denominada Lote nº 09 (nove), do condomínio "Solar II", do Loteamento Itablu, situado no Lote 1 da Quadra X, em Itacuruçá, 3º Distrito deste Município, com obras de infraestrutura finalizadas, conforme certidão emitida pela Prefeitura Municipal de Mangaratiba, nº 1219, através do processo nº 2950/2020, emitida em 22/06/2020 e com as seguintes características e confrontações: com área de uso exclusivo no total de 191,94 m2, área de uso comum de 42,11m2, área total equivalente de 235,05 m2 e fração ideal de 0,05569, pela frente, 8,40m para Área Comum Rua Interna; pela direita, 22,85m confrontando com a Fração nº7; pelo fundo, 8,40m confrontando com parte do lote 3 da QDR X; pela esquerda, 22,85m confrontando com a Fração nº11.- PROPRIETARIO: LJM ADMINISTRAÇÃO PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTO EIRELI, com sede na Estrada RJ 14, Quadra AA, Lote 07, Itablu, Mangaratiba -RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 26.463.303/0001-34. FORMA DE AQUISIÇÃO: Nos termos da Escritura de Compra e Venda, datada de 22/05/2018, lavrada no 29º Ofício de Notas da cidade do Rio de Janeiro, no Livro nº 030, Fls. 117/119, Ato nº 044.- REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 25484, deste Ofício Único. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ, Mangaratiba, 06/07/2020. EU *[assinatura]* Oficial, mandei matricular e subscrevo.....

Rubem Cabral Filho  
Escrivão Substituto  
Cód.: 94/5806

AV.1 - Matrícula 25506 - Protocolo nº 14420 - Procedese a presente averbação para constar que a Convenção do Condomínio SOLAR II, está registrada no Livro 3-B(Auxiliar), registro nº 276 em 06/07/2020, O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Mangaratiba, 06/07/2020. EU *[assinatura]* Oficial, mandei registrar e subscrevo.....EDGX 12401-VON.

Rubem Cabral Filho  
Escrivão Substituto  
Cód.: 94/5806

R.2- Matrícula 25506 - Protocolo nº 16473 - Nos termos da Escritura de Compra e Venda, datada de 17/06/2021, lavrada nas notas deste Cartório, no Livro nº 54, Fls. 126/127, Ato nº 61, o Imóvel constante da presente matrícula foi adquirido pelo Outorgado Comprador: GILLIARD DANTAS CORDEIRO, brasileiro, gerente comercial, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 04015006098, expedida em 05/02/2021 pelo DETRAN/RJ, onde consta carteira de identidade nº 121339022IFP/RJ, inscrito no CPF sob nº 090.683.137-70, casado pelo regime da comunhão parcial de bens posterior à lei 6515/77 com DÉBORA YUMI NASCIMENTO OTSUKA, brasileira, contadora, portadora da Carteira de Identidade nº 22.457.146-3, expedida em 17/01/2014 pelo DETRAN/RJ, inscrita no CPF nº 113.595.847-57, ambos residentes e domiciliados na Estrada Santa Rosa nº 1, Lote 10, Quadra F, Piranema, Itaguaí - RJ; pelo preço de R\$ 162.750,00 (cento e sessenta e dois mil e setecentos e cinquenta reais). O imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), foi pago pelo Documento de Arrecadação Municipal - Valor do recolhimento R\$ 3.255,00 (tres mil e duzentos e cinquenta e cinco reais), Base de Cálculo R\$ 162.750,00 (cento e sessenta e dois mil e setecentos e cinquenta reais) guia nº 01014133, pago em 07/06/2021. Inscrição Imobiliária nº 10367676. Consulta de Indisponibilidade ao TJRJ(BIB) nº 0824621062418867 consulta feita em 24/06/2021.- O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Mangaratiba, 08/07/2021. EU *[assinatura]* Oficial, mandei registrar e subscrevo..... EDVG 43062-DOF

Rubem Cabral Filho  
Escrivão Substituto  
REG. 94/5806

Continua no Verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/GQ4QQ-NC5JG-W2E7E-3MXPX

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br  
Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar  
ridigital



REGISTRO DE IMÓVEIS

Valide aqui este documento



MATRÍCULA  
**25506**

FICHA  
**1v**

PROTOCOLO  
**21625**

**AV.3 - Matrícula 25506 - Protocolo nº 21625 -** Nos Termos do requerimento, datado de 21/12/2023, e averbação na Certidão de casamento do Cartório do Registro Civil das Pessoas Naturais da 1º Distrito do Município de Itaguaí/RJ, Matrícula 092569015 2010 3 00015 245 0004340 39, datada de 23/10/2023,; **procede-se a presente averbação para fazer constar o DIVÓRCIO** de: Gilliard Dantas Cordeiro e, Débora Yumi Nascimento Otsuka em 22/10/2021. **Os bens ficaram em condomínio, e serão objeto de futura partilha.**- O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Mangaratiba, 08/01/2024. Responsável Matrícula 94/10146....EEQM 71882 IBX

**AV.4- Matrícula 25506 - Protocolo nº 21625 -** Nos Termos do requerimento, datado de 30/10/2023, e Certidão de Casamento, do Cartório do Ofício do Registro Civil das Pessoas Naturais do 1º Distrito Município de Itaguaí-RJ, Matrícula 0925690155 2023 3 00022 283 0006488 11, procede-se a presente averbação, para fazer constar o **CASAMENTO** de: **GILLIARD DANTAS CORDEIRO já qualificado e sua mulher, LUCIMAR DE OLIVEIRA SANTOS**, brasileira, inscrita no CPF sob o nº 097.196.427-00, pelo regime da separação de bens de acordo com o artigo 1641 inciso I c/c, artigo 1523 inciso I Código Civil, em 11/01/2023.- O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Mangaratiba, 08/01/2024. Responsável Matrícula 94/5606..... EEQM 71883 ILM

**R.5 -Matrícula 25506- Protocolo nº 22784 -** Nos Termos do Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/1964, de venda e compra de terreno, mútuo para a obras com obrigação e alienação fiduciária no SFH, CCSBPE - Contrato nº 1.4444.2299522-6, datado de 24/05/2024, o imóvel constante da presente matrícula foi adquirido pelos Outorgados Compradores e Devedores: **RAFAELLA RAMALHO MACHADO GUERRA**, brasileira, inscrita no C.P.F. sob o nº 127.346.667-58, e seu cônjuge **ANTONIO CARLOS RAMALHO MACHADO JUNIOR**, brasileiro, inscrito no C.P.F. sob o nº 109.042.587-26, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, anterior à vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados na Rua Alameda do Sotavento, 1, Bl.1, Aptº 605, Itacuruçá, Mangaratiba -RJ.; por Compra feita dos Outorgantes Vendedores: **DEBORA YUMI NASCIMENTO OTSUKA e GILLIARD DANTAS CORDEIRO**; pelo preço de R\$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais) correspondente ao valor de venda e compra do terreno; sendo o valor de R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais), destinados à venda e compra do terreno e a construção do imóvel, satisfeito da seguinte forma: a) Financiamento Caixa R\$ 454.400,00; b) Recursos próprios aplicados/ a aplicar na obra R\$ 145.600,00. O Imposto de Transmissão (ITBI) foi emitido pelo documento de Arrecadação Municipal, através da guia nº 01017048, pago em 28/05/2024 - Valor do recolhimento R\$ 3.300,00 (três mil e trezentos reais) - Valor avaliado R\$ 165.000,00. Inscrição Municipal nº 103676-76. Consulta de Disponibilidade ao TJRJ(BIB) nº 08246.24.05.29.48.366 e 08246.24.05.29.08.381, em 29/05/2024.- O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Mangaratiba, 19/06/2024. Responsável-Matrícula 94/5606.....EESD 63923 GXP

Continua na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GQ4QQ-NC5JG-W2E7E-3MXPX>



Valide aqui este documento

# REGISTRO DE IMÓVEIS

CNM: 154492.2.0025506-11

MATRÍCULA <b>25506</b>	FICHA <b>2</b>	PROTOCOLO <b>22784</b>
---------------------------	-------------------	---------------------------

ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
MUNICÍPIO DE MANGARATIBA  
OFÍCIO ÚNICO - Registro de Imóveis  
TITULAR: *Rubem Cabral*

**R.6 - Matrícula 25506 - Protocolo nº 22784 - Nos Termos do Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/1964, de venda e compra de terreno, mútuo para a obras com obrigação e alienação fiduciária no SFH, CCSBPE - Contrato nº 1.4444.2299522-6, datado de 24/05/2024; os Outorgados Compradores e Devedores: RAFAELLA RAMALHO MACHADO GUERRA e seu cônjuge ANTONIO CARLOS RAMALHO MACHADO JUNIOR, necessitando de um financiamento para aquisição do imóvel objeto da matrícula supra, recorreram a credora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, com sede na Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, Brasília - DF, inscrito no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, e dele obtiveram um mútuo em dinheiro no valor de R\$ 454.400,00 (quatrocentos e cinquenta e quatro mil e quatrocentos reais), quantia esta mutuada que será restituída por meio de 445 parcelas mensais e sucessivos, cuja prestação é calculada segundo Sistema de Amortização Constante - SAC, com taxa de juros nominal de 10.1630% aa. e efetiva de 10.6500% aa., vencendo-se o primeiro encargo em 25/06/2024, e os demais em igual dia dos meses subsequentes, cujo o valor do primeiro encargo é de R\$ 5.051,03 (cinco mil e cinquenta e um reais e tres centavos).- **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA:** Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, os devedores/fiduciantes alienam ao credor: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF o imóvel objeto da presente matrícula, nos termos e para os efeitos dos artigo 22 e seguintes da Lei 9.514/97.- **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$ 652.000,00 (seiscentos e cinquenta e dois mil reais).** As partes concordam que o valor do imóvel ora dado em garantia fiduciária, para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514/97.- **Demais cláusulas e condições constam no instrumento.** O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Mangaratiba, 19/06/2024. Responsável - Matrícula 94/5606 ..... EESD 63924 XMP**

**AV.7 - Matrícula 25506 - Protocolo nº 25902 -** Procedese a presente averbação para constar que **não houve a purgação da mora**, do contrato nº 144442299522-6, registrado sob o nº R.6 da presente matrícula, conforme Lei 9.514/97, art. 26 e seus parágrafos, após devidamente intimado os devedores Rafaella Ramalho Machado Guerra e Antonio Carlos Ramalho Machado Junior, por meio dos editais publicados em 08/12/2025, 09/12/2025 e 10/12/25025, após intimação pessoal negativa, cuja tentativa foi realizada em 15/10/2025. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Mangaratiba, 12/01/2026. Responsável - Matrícula 56/06..... EFAE 55138 MYM.

**AV.8 - Matrícula 25506 - Protocolo nº 26808 -** 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 fiduciantes RAFAELLA RAMALHO MACHADO GUERRA e ANTONIO CARLOS RAMALHO MACHADO JUNIOR, 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 apresentado a guia do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, emitido pela Prefeitura Municipal de Mangaratiba, guia nº 01018770, no valor de R\$ 13.362,74, paga em 23/02/2026 - Base de cálculo de R\$ 688.137,10. Inscrição Municipal nº

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GQ4QQ-NC5JG-W2E7E-3MXPX>



## REGISTRO DE IMÓVEIS

CNM: 154492.2.0025506-11

Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA

25506

FICHA

2

PROTOCOLO

26808

10367676.- O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Mangaratiba, 30/04/2026.  
Responsável - Matrícula 94/5606 .....

**AV.9 - Matrícula 25506 - Protocolo nº 26808 -** Procede-se a presente averbação em virtude da consolidação de propriedade objeto do ato AV.8, para constar o Cancelamento e a Baixa da **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, objeto do R.6, que gravava o imóvel 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, 30/04/2026.- Responsável - Matrícula 94/5606 .....  
EFBK 99727 SKN

Protocolo Nº - Data do Ato: 30/04/26 às 16:24 h

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, 30/04/26. Assinada digitalmente pelo Substituto do Oficial, Rubem Cabral Filho, Mat. 94/5606.

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça

Selo Eletrônico de Fiscalização  
EFBK 99728 GDL

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



Emol.:	R\$ 124,08
Ressag:	R\$ 2,48
FETJ:	R\$ 24,81
Fundperj:	R\$ 10,54
Funperj:	R\$ 10,54
Funarpen:	R\$ 7,44
FunpGalerj:	R\$ 1,24
FunpGT	R\$ 1,24
Fundac_PGUERJ	R\$ 1,24
Iss:	R\$ 6,20
Selo:	R\$ 3,27
Total:R\$	R\$ 193,08

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GQ4QQ-NC5JG-W2E7E-3MXPX>