



Valide aqui
este documento

CNM: 154492.2.0005169-09

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO-2R

MATRÍCULA

5169

FICHA

1

PROTOCOLO

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE MANGARATIBA

Registro de Imóveis

CARTÓRIO CABRAL - Tels.: 2789-1578 - 2789-2405

Rubem Cabral

TITULAR

MATRÍCULA n° 5169 - IMÓVEL: Lote n° 34 da quadra K, do loteamento denominado Fazenda Muriqui, situado no lugar denominado Vila Muriqui, 4° Distrito deste Município, e tem as seguintes características e confrontações: com 379,94m² de área; medindo 11,30m de frente para a Rua Projetada n° 15 em dois segmentos de 2,87m e 8,43m em curva subordinada a um raio de 34,50m; 32,08m pelo lado direito, confrontando com o lote n° 35; 37,00m pelo lado esquerdo em dois segmentos de 12,00m e 25,00m, confrontando respectivamente, com os lotes n° 31 e 33; 11,00m nos fundos confrontando com o lote n° 30, todos da mesma quadra e do mesmo loteamento. - **PROPRIETARIO:** ODILO ZANUZO, brasileiro, solteiro, advogado, portador da carteira de identidade n° 09.481.233-6 expedida pelo I.F.P. em 09/07/1990, inscrito no C.P.F. sob o n° 123.302.800-68, residente e domiciliado na Rua Barão do Flamengo n° 4, apto. 805, Flamengo- Rio de Janeiro - RJ. - **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula 6995 do 1° Ofício. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ, Mangaratiba, 20 de maio de 2014. EU *[Assinatura]* Oficial, mandei matricular e subscrevo.....

R.1- Matrícula 5169 - Protocolo n° 10316 - Nos termos da Escritura de Compra e Venda, datada de 27 de dezembro de 2017, lavrada neste Cartório, no Livro n° 037, Fls. 161/162, Ato n° 85, o **Imóvel constante da presente matrícula foi adquirido pelo Outorgado Comprador: MARCO ANTONIO MENDES DA CRUZ RENDA**, brasileiro, autônomo, portador da carteira de identidade n°. 061456018 expedida pelo I.F.P./RJ e C.N.H. registro n°. 00602032108, expedida pelo DETRAN/RJ em 17/05/2014, inscrito no C.P.F. sob o n°. 796.469.997-00, casado pelo regime da comunhão parcial de bens posterior à Lei 6.515/77 com ROSÂNGELA CRISTINA BASTOS DOS SANTOS RENDA, brasileira, psicopedagoga, portadora da carteira de identidade n°. 068027713 expedida pelo I.F.P./RJ e C.N.H. registro n°. 00091510494, expedida pelo DETRAN/RJ em 22/10/2015, inscrita no C.P.F. sob o n°. 916.622.307-53, residente e domiciliado na Rua Mesquita, n°. 247-A, casa 03, em Muriqui, 4° Distrito deste município; pelo preço de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais). O imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), foi pago pelo Documento de Arrecadação Municipal - Valor do recolhimento R\$ 2.600,00 (dois mil e seiscentos reais) Base de Cálculo R\$ 130.000,00, guia n° 01006218, pago em 29/05/2014. Inscrição Imobiliária n° 3431101. Consulta de Indisponibilidade ao TJRJ(BIB) n° 0824617122843399, em 28/12/2017. - O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Mangaratiba, 09/01/2018. EU *[Assinatura]* Oficial, mandei registrar e subscrevo.....SELO ECJJ 31/13

Rubem Cabral Filho
Escritor Substituto
REG. 9415336

R.2 -Matrícula 5169- Protocolo n° 16914 - Nos Termos do Contrato de Venda e Compra de Terreno, Mútuo para Obras com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH- Sistema Financeiro da Habitação - Contrato n° 1.4444.1614608-5, datado de 26/08/2021, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei n° 4.380 de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei n° 5.049 de 29 de junho de 1966, o **imóvel constante da presente matrícula foi adquirido pelo Outorgado Comprador e Devedor: EDUARDO FRAIHA DE LIMA**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da

Continua no Verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ME97U-2R225-7WAJ6-HL6SA>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr

Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

5169

FICHA

1

PROTOCOLO

16914

CNH/DETRAN/RJ, nº 02954865807, expedida em 28/06/2018, inscrito no C.P.F. sob o nº 055.508.267-98, residente e domiciliado na Fazenda Muriqui, lote 1, quadra B, Vila Muriqui, Mangaratiba-RJ; por compra feita dos Outorgantes Vendedores: MARCO ANTONIO MENDES DA CRUZ RENDA e sua esposa ROSANGELA CRISTINA BASTOS DOS SANTOS RENDA, pelo preço de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais). O valor destinado à venda e compra do terreno e construção de imóvel objeto do contrato é de R\$ 1.119.500,00 (hum milhão, cento e dezenove mil, quinhentos reais), composto pela integralização dos seguintes valores: Financiamento Caixa R\$ 880.000,00; Recursos próprios aplicados/a aplicar na obra R\$ 239.500,00. O Imposto de Transmissão (ITBI) foi pago pelo documento de Arrecadação Municipal, valor do recolhimento R\$ 3.600,00 (três mil e seiscentos reais), guia nº 01014353, pago em 09/08/2021, Inscrição Municipal nº 3431101; Consulta de Disponibilidade ao TJRJ(BIB) nº 08246.21.08.31.57.474 e 08246.21.08.31.02.484, em 31/08/2021.- O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Mangaratiba, 01/09/2021. EU Rubem Cabral Filho Oficial mandei registrar e subscrevo.....EDSH 61461 TDX

Rubem Cabral Filho
Escritor Substituto
REG. 94/5606

R.3 - Matrícula 5169 - Protocolo nº 16914 - Nos Termos do Contrato de Venda e Compra de Terreno, Mútuo para Obras com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH- Sistema Financeiro da Habitação - Contrato nº 1.4444.1614608-5, datado de 26/08/2021, 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 Outorgado Comprador e Devedor: **EDUARDO FRAIHA DE LIMA**, necessitando de um financiamento para aquisição do imóvel objeto da matrícula supra, recorreu a credora: CAIXA ECONOMICA 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 obteve um mútuo em dinheiro no valor de R\$ 880.000,00 (oitocentos e oitenta mil reais), quantia esta mutuada que será restituída por meio de 430 parcelas mensais e sucessivos cuja prestação calculada segundo Sistema de Amortização Constante - SAC, com Taxa de juros Nominal de 6.7521% aa. e efetiva de 6.9650% aa., vencendo-se o primeiro encargo em 24/09/2021, e os demais em igual dia dos meses subsequentes, cujo o valor do primeiro encargo é de R\$ 7.414,14 (sete mil e quatrocentos e quatorze reais e quatorze 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, o devedor/fiduciante aliena a credora: CAIXA ECONOMICA FEDERAL CEF, o imóvel objeto da presente matrícula, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97.- **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$ 1.145.000,00 (hum milhão e cento e quarenta e cinco 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, 01/09/2021. EU Rubem Cabral Filho Oficial, mandei registrar e subscrevo..... EDSH 61462 ZAK

Rubem Cabral Filho
Escritor Substituto
REG. 94/5606

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ME97U-2R225-7WAJ6-HL6SA>

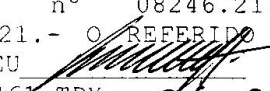


Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS

CNM: 154492.2.0005169-09

MATRÍCULA	FICHA	PROTOCOLO
5169	1	16914

CNH/DETRAN/RJ, nº 02954865807, expedida em 28/06/2018, inscrito no C.P.F. sob o nº 055.508.267-98, residente e domiciliado na Fazenda Muriqui, lote 1, quadra B, Vila Muriqui, Mangaratiba-RJ; por compra feita dos Outorgantes Vendedores: MARCO ANTONIO MENDES DA CRUZ RENDA e sua esposa ROSANGELA CRISTINA BASTOS DOS SANTOS RENDA, pelo preço de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais). O valor destinado à venda e compra do terreno e construção de imóvel objeto do contrato é de R\$ 1.119.500,00 (hum milhão, cento e dezenove mil, quinhentos reais), composto pela integralização dos seguintes valores: Financiamento Caixa R\$ 880.000,00; Recursos próprios aplicados/a aplicar na obra R\$ 239.500,00. O Imposto de Transmissão (ITBI) foi pago pelo documento de Arrecadação Municipal, valor do recolhimento R\$ 3.600,00 (três mil e seiscentos reais), guia nº 01014353, pago em 09/08/2021, Inscrição Municipal nº 3431101; Consulta de Indisponibilidade ao TJRJ(BIB) nº 08246.21.08.31.57.474 e 08246.21.08.31.02.484, em 31/08/2021.- O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Mangaratiba, 01/09/2021. EU  Oficial mandei registrar e subscrevo.....EDSH 61461 TDX

Rubem Cabral Filho
Escrivente Substituto
REG. 94/5606

R.3 - Matrícula 5169 - Protocolo nº 16914 - Nos Termos do Contrato de Venda e Compra de Terreno, Mútuo para Obras com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH- Sistema Financeiro da Habitação - Contrato nº 1.4444.1614608-5, datado de 26/08/2021, 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 Outorgado Comprador e Devedor: **EDUARDO FRAIHA DE LIMA**, necessitando de um financiamento para aquisição do imóvel objeto da matrícula supra, recorreu a credora: CAIXA ECONOMICA 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 obteve um mútuo em dinheiro no valor de R\$ 880.000,00 (oitocentos e oitenta mil reais), quantia esta mutuada que será restituída por meio de 430 parcelas mensais e sucessivos cuja prestação calculada segundo Sistema de Amortização Constante - SAC, com Taxa de juros Nominal de 6.7521% aa. e efetiva de 6.9650% aa., vencendo-se o primeiro encargo em 24/09/2021, e os demais em igual dia dos meses subsequentes, cujo o valor do primeiro encargo é de R\$ 7.414,14 (sete mil e quatrocentos e quatorze reais e quatorze 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, o devedor/fiduciante aliena a credora: CAIXA ECONOMICA FEDERAL CEF, o imóvel objeto da presente matrícula, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97.- **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$ 1.145.000,00 (hum milhão e cento e quarenta e cinco 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, 01/09/2021. EU  Oficial, mandei registrar e subscrevo..... EDSH 61462 ZAK

Rubem Cabral Filho
Escrivente Substituto
REG. 94/5606

AV.4 - Matrícula 5169 - Protocolo nº 24737 - Procede-se a presente

Continua na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ME97U-2R225-7WAJ6-HL6SA>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS CNM: 154492.2.0005169-09

MATRÍCULA
5169

FICHA
2

PROTOCOLO
24737

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

TITULAR: *Rubem Cabral*

averbação para constar que ~~não houve a purgação da mora~~, do contrato nº 144441614608-5, registrado sob o nº R.3 da presente matrícula, conforme Lei 9.514/97, art. 26 e seus parágrafos, após devidamente intimado o devedor: **EDUARDO FRAIHA DE LIMA**, por meio da notificação possitiva recebida pelo notificado em 09/05/2025 às 14:45. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Mangaratiba, 09/06/2025. Responsável - Matrícula 56/06..... EEWU 42354 WFD.

AV.5 - Matrícula 5169 - Protocolo nº 25831 - Nos termos do requerimento, notificação, e demais documentos apresentados e de acordo com artigo 26 da Lei Federal nº 9514/97, em face dos devedores fiduciários: Eduardo Fraiha de Lima, 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**, com sede na SETOR BANCÁRIO SUL, QUADRA 4, LOTES 3 E 4, BRASILIA - DF, inscrito no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, que deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal 9,514/97. O imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI) foi pago pelo documento de Arrecadação Municipal através da guia nº 01018443, pago em 18/09/2025, no valor de R\$ 24.102,03 (vinte e quatro mil e cento e dois reais e três centavos) - Valor Avaliado R\$ 1.205.101,49, Inscrição Municipal nº 3431101.- O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Mangaratiba, 07/10/2025. Responsável Matrícula 94/5606.....

AV.6 - Matrícula 5169 - Protocolo nº 25831 - Nos termos da Consolidação de Propriedade averbada sob o AV.5, da presente Matrícula, procedo a presente averbação para **constar o Cancelamento e a Baixa da Alienação Fiduciária, objeto do R-3**, 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, 07/10/2025.- Responsável - Matrícula 94/5606 EEZG 54585 CMK

Protocolo Nº - Data do Ato: 07/10/25 às 14:31 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, 07/10/25. Assinada digitalmente pela escrevente substituta, Andrea Cabral Dusi, Mat. 94/10146.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça

Selo Eletrônico de Fiscalização
EEZG 54586 GOV

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



Emol.:	108,60
Ressag:	2,17
FETJ:	21,72
Fundperj:	5,43
Funperj:	5,43
Funarpen:	6,51
Mútua:	0,00
Acoterj:	0,00
Iss:	5,43
Selo:	2,87
Total:	158,16

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ME97U-2R225-7WAJ6-HL6SA>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital