



Valide aqui
este documento

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: 10697 / CNM: 092148.2.0010697-47 / Recibo: 21134 / Data da Certidão: 01/09/2026.

Certifico que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº 10697 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 01 de setembro de 2026. 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: 124,08 x 1 = 124,08.
Emolumentos: R\$ 124,08 | Fetj: R\$ 24,81 | Fundperj: R\$ 10,54 | Funperj: R\$ 10,54 | Funarpen: R\$ 7,44 | Pmcmv: R\$ 2,48.
Funpgalerj: R\$ 1,24 | Funpgt: R\$ 1,24 | Fundacpgerj: R\$ 1,24 | Iss: R\$ 6,32 | Selo: R\$ 3,27 | Total: R\$ 193,20.



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFDR 75862 EBD

Consulte a validade do selo em:
www3.tjrj.jus.br/PORTALEXTRAJUDICIAL/consultaselo/

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7LWX4-DGSN9-SDAGM-23KV6>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

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: 10697 / CNM: 092148.2.0010697-47 / Recibo: 21134 / Data da Certidão: 01/09/2026.

NILOPOLIS 01 OFÍCIO DE JUSTIÇA
Estrada Antonio Jose Bittencourt , Nº 70 - NILOPOLIS - RJ
Telefone: (21)3760-3565
Registro de Imóveis
ANA CLAUDIA RAMALHO BANDEIRA DA ROCHA OLIVEIRA

FICHA 1

Matrícula	Livro	Data de Abertura	CNM
10697	2	07/03/1994	092148.2.0010697-47

IMÓVEL = Apartamento número 102 (cento e dois) do número 379 (trezentos e setenta e nove) da Estrada Antônio José Bittencourt, inscrição municipal número 52.490, com 57,94m² de área construída, 60,21m² de área real, e respectiva fração ideal de 8,33% no respectivo terreno, lote número 44-B (quarenta e quatro - B) da mesma Estrada, medindo em sua totalidade, 5,00m (cinco metros) de frente, numa linha sutada; 20,00m (vinte metros) de largura na linha dos fundos; 42,00m (quarenta e dois metros) à direita, numa linha quebrada em 3 lances, medindo no primeiro que se inicia na linha da frente em direção aos fundos, 4,80m (quatro metros e oitenta centímetros), daí quebrando para à esquerda, no segundo lance, que mede 6,00m (seis metros), daí quebrando para os fundos, no terceiro lance, que mede 31,20m (trinta e um metros e vinte centímetros), à esquerda mede 50,00m (cinquenta metros), numa linha também quebrada em três lances, medindo no primeiro que se inicia na linha da frente em direção aos fundos, 8,80m (oito metros e oitenta centímetros), daí quebrando para à direita, no segundo lance, que mede 6,00m (seis metros), e daí quebrando para os fundos, no terceiro lance, que mede 35,20m (trinta e cinco metros e vinte centímetros), confrontando, do lado direito nos dois primeiros lance com o lote 44, do qual foi desmembrado, e no terceiro lance com o lote 42 da Estrada Antônio José Bittencourt, de sucessor de José Vasques Pereira, do lado esquerdo nos dois primeiros lances com o lote 44-A, também do qual foi desmembrado, este e o lote 44, acima mencionado de propriedade de Ático Empreendimentos, Projetos e Construções Ltda., e no terceiro lance com o lote 46, de propriedade de Fernando Gonçalves de Almeida, onde existe edificado o prédio número 38, e nos fundos com os lotes 2 e 4 da rua Dr. Rufino Gonçalves Ferreira, de sucessores de Abílio Corrêa do Carmo João Luiz Pereira, distante 67,50m (sessenta e sete metros e cinquenta centímetros) da esquina da rua Rubens dos Reis Sales, à esquerda, dentro do perímetro urbano. PROPRIETÁRIA: ÁTICO EMPREENDIMENTOS, PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o número 27.827.278/0001-93, com sede na rua Gal. Mena Barreto, número 747, nesta cidade. REGISTRO ANTERIOR: Livro número 2, ficha 01, matrícula número 10.002, desta Circunscrição. O referido é verdade e dou fé. Nilópolis, 27 de dezembro de 1993. O Substituto.

R 1-10.697 = Nos termos do Contrato por Instrumento Particular de compra e venda e Mútuo com obrigações e Quitação Parcial, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos da Lei número 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei número 5049, de 29 de junho de 1966, feito em 4 vias, datado de 16 de maio de 1994, ÁTICO EMPREENDIMENTOS, PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA., qualificada na matrícula, representada por seu sócio gerente LUIZ ROBERTO PACHECO COCARELLI, também qualificado na matrícula, vendeu a LUCIO CUSTÓDIO RANGEL, brasileiro, solteiro, maior, técnico em eletrônica, portador da carteira de identidade número 86105279-0 do CREA RJ, e do CPF sob o número 766.867.607/49, residente nesta cidade, pelo preço de CR\$33.100.000,00 (trinta e três milhões, cem mil cruzeiros reais), o imóvel acima matriculado, sem condições especiais. Certifico fica arquivada em cartório, guia do imposto de transmissão, uma via do presente contrato, e, ainda, que deixa de ser recolhida a taxa referente a Lei 713/83, alterada pela Lei 723/84. O referido é verdade e dou fé. Nilópolis, 20 de maio de 1994. O Substituto.

R-2-10.697 = Nos termos do Instrumento Particular mencionado no R-1, LUCIO CUSTÓDIO RANGEL, também qualificado no R-1, deu em primeira e especial hipoteca a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CGC sob o número 00.360.305/0001-04, representada por Vera Lúcia



Valide aqui
este documento

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: 10697 / CNM: 092148.2.0010697-47 / Recibo: 21134 / Data da Certidão: 01/09/2026.

NILOPOLIS 01 OFÍCIO DE JUSTIÇA
Estrada Antonio Jose Bittencourt , Nº 70 - NILOPOLIS - RJ
Telefone: (21)3760-3565
Registro de Imóveis
ANA CLAUDIA RAMALHO BANDEIRA DA ROCHA OLIVEIRA

FICHA 1V

Matrícula	Livro	Data de Abertura	CNM
10697	2	07/03/1994	092148.2.0010697-47

Fernandes dos Santos, qualificada no mencionado contrato, para garantia da dívida inicial de CR \$25.166.482,00 (vinte e cinco milhões, cento e sessenta e seis ml, quatrocentos e oitenta e dois cruzeiros reais), pagáveis no prazo de 240 meses, calculadas segundo o Plano Reaj./Sistema de Amortização - PES-CP/SFA, à taxa nominal de juros de 9,4%a.a., sendo que a primeira prestação no valor de CR\$267.885,22 (duzentos e sessenta sete mil, oitocentos e oitenta e cinco cruzeiros reais e vinte e dois centavos), vencer-se-á no dia 16 de junho de 1994; juntamente com as prestações mensais, o devedor pagará os prêmios dos seguros estipulados pelo SFH no valor de CR\$45.015,97, sendo o encargo mensal resultante da soma da prestação contratual com o referido acessório, correspondente na data do contrato aCR\$312.901,19, o imóvel acima matriculado e demais condições constantes no aludido contrato. Certifico que deixa de ser recolhida a taxa referente à lei 713/83, alterada pela Lei 723/84. O referido é verdade e dou fé. Nilópolis, 20 de maio de 1994. O Substituto.

AV-3-10.697 = Nos termos do Instrumento Particular de Autorização de Autorização de Cancelamento de Hipoteca e outras avenças, datado de 02 de junho de 2003, fica averbado junto à presente matrícula, o CANCELAMENTO DA HIPOTECA de que trata o R-2, face a credora ter recebido tudo que lhe era devido, FICANDO DITO IMÓVEL LIVRE DO ÔNUS QUE O GRAVA, para todos os efeitos de direito. O referido é verdade e dou fé. Nilópolis, 11 de julho de 2003. O Substituto.

AV-4-10.697 = A requerimento de Lúcio Custódio Rangel, já qualificado na matrícula, fica averbado a mudança de seu estado civil de solteiro para o de casado pelo regime da comunhão parcial de bens com a senhora Lúcia Helena Miranda de Campos, que passou a chamar-se LUCIAI HELENA MIRANDA DE CAMPOS RANGEL, brasileira, do lar, portadora da identidade número 09529447-6 do IFP, e do CPF sob o número 024.860.137/76, tudo conforme faz prova com a inclusa cópia da certidão de casamento, para todos os efeitos de direito. O referido é verdade e dou fé. Nilópolis, 11 de fevereiro de 2004. O Substituto.

R-5- 10.697 = Nos termos da Escritura de compra e venda, lavrada nas Notas do Cartório do 9º Ofício de Nova Iguaçu - RJ, no livro número 106-FS, folhas 093, ato 061, em 02 de fevereiro de 1994, LÚCIO CUSTÓDIO RANGEL, e sua mulher, LÚCIA HELENA MIRANDA DE CAMPOS RANGEL, qualificados na matrícula, venderam a PAULO ROBERTO DOS SANTOS, brasileiro, funcionário público, portador da carteira de identidade número 006.237.853-4 da SSP-RJ, inscrito no CPF sob o número 154.068.537/91, casado com a senhora MARIA ELIANE BARBOSA DUARTE DOS SANTOS, brasileira, do lar, portadora da identidade número 06471618-6 do IFP, inscrita no CPF sob o número 923.884.777/00, pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, residente nesta cidade, pelo valor de R\$40.000,00 (quarenta mil reais), o imóvel objeto da presente matrícula, sem condições especiais. Certifico que o ITBI foi pago, e, ainda, que já foi recolhida a taxa referente a Lei 713/83, alterada pela Lei 723/84 e 3217/99. O referido é verdade e dou fé. Nilópolis, 11 de fevereiro de 2004. O Substituto.

R-6-10.697 = Nos termos da Escritura de compra e venda, lavrada nas Notas do Cartório do 9º Ofício de Nova Iguaçu - RJ, no livro número 107-FS, folhas 152, ato 108, em 15 de junho de 2004, PAULO ROBERTO DOS SANTOS, e sua mulher, MARIA ELIANE BARBOSA DUARTE DOS SANTOS, qualificados na matrícula, venderam a LUIZ RIBEIRO BATISTA, brasileiro, solteiro,



Valide aqui
este documento

Nilopolis 01 Ofício de Justiça-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Ana Claudia Ramalho Bandeira da Rocha Oliveira
Estrada Antonio Jose Bittencourt , Nº 70 - NILOPOLIS / RJ
E-mail: cartorionilopolis1@gmail.com
Telefone: (21)3760-3565

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 10697 / CNM: 092148.2.0010697-47 / Recibo: 21134 / Data da Certidão: 01/09/2026.

NILOPOLIS 01 OFÍCIO DE JUSTIÇA Estrada Antonio Jose Bittencourt , Nº 70 - NILOPOLIS - RJ Telefone: (21)3760-3565 Registro de Imóveis ANA CLAUDIA RAMALHO BANDEIRA DA ROCHA OLIVEIRA			
FICHA 2			
Matrícula 10697	Livro 2	Data de Abertura 07/03/1994	CNM 092148.2.0010697-47
maior, comerciante, portador da identidade número 08157626-6 do IFP, e do CPF sob o número 135.629.757/91, residente em Mesquita - RJ, pelo valor de R\$40.000,00 (quarenta mil reais), o imóvel objeto da presente matrícula, sem condições especiais. Certifico que o ITBI foi pago, e, ainda, que foi recolhida a Lei 713/83, alterada pelas Leis 723/84 e 3217/99. O referido é verdade e dou fé. Nilópolis, 04 de novembro de 2004. O Substituto.			
R-7- 10.697 = De acordo com a Carta de Adjudicação por óbito de Luiz Ribeiro Batista, processada perante o Cartório da 5ª. Vara de Órfãos e Sucessões da Comarca do Rio de Janeiro, processo número 0172244-97-2018.8.19.0001, datado de 17 de novembro de 2022, devidamente assinada pela MM. Dra. Juíza de Direito Cláudia Nascimento Vieira, contendo sentença datada de 1º de setembro de 2022, prolatada pela mesma Juíza, Termo de Encerramento datado de 17 de novembro de 2022, assinado pela mesma Juíza, fica o imóvel objeto da presente matrícula pertencendo ao senhor FLÁVIO BARBOSA GOMES, brasileiro, comerciante, portador da carteira de identidade número 00116506752 do CNH-DETRAN-RJ, e número 100104470 do IFP, inscrito no CPF sob o número 033.671.307/02, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77 com MICHELLE DA CRUZ TRIGOLI GOMES, brasileira, comerciante, portadora da carteira de identidade número 03996336835 do CNH-DETRAN-RJ, e 129744801 do DIC-RJ, inscrita no CPF sob o número 091.546.447/04, residente e domiciliado em Nova Iguaçu - RJ, avaliado pelo SEFAZ em R\$47.046,58, guia número 2021.2.088396.0.00, sem condições especiais. Certifico que foi pago a guia de imposto de transmissão "causa mortis", e, ainda, que será recolhida às Leis 3217/99, FUNPERJ e FUNDPERJ, e FUNARPEN. Consultas números BIB nº 0162324081528555 e CNIB nº 3ac5.c981.6b16.2878.93ec.65a5.30d0.e81e.fc41.17f9. Protocolo nº 46697. O referido é verdade e dou fé. Nilópolis, 15 de agosto de 2024. O Substituto. EETJ09193 GNJ			
R-8-10697= Nos termos do Processo nº exarado nos autos da Ação Trabalhista: Processo ATOrd 0100111-86.2023.5.01.0501- lavrada no 1ª Vara do Trabalho de Nilópolis/RJ, devidamente assinado pelo Senhor Diretor de Secretaria Jose Carlos Diniz de Lemos- fica registrado na matricula a Penhora no valor de R\$1.700,000 (hum milhão e setecentos mil), em face do Supermercado Cristal LTDA, CNPJ nº 28.664.456/0001-75, <u>FLÁVIO BARBOSA GOMES e MICHELLE DA CRUZ TRIGOLI GOMES, ambos qualificados acima. Tendo como reclamante SEVERINO JUNIO DA SILVA</u>, inscrito no CPF nº 1663.815.617-21. Para todos efeitos de direito. O referido é verdade e dou fé, 28 de agosto de 2025. O Substituto. EEZN50064 XNN			
3			