



Valide aqui este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS  
LIVRO- 2AAO

ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
MUNICÍPIO DE MANGARATIBA  
Registro de Imóveis  
CARTÓRIO CABRAL - Tels.: 2789-1578 - 2789-2405

MATRÍCULA <b>19513</b>	FICHA <b>1</b>	PROTOCOLO <b>5160</b>
---------------------------	-------------------	--------------------------

*Rubem Cabral*  
TITULAR

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XTPYG-TZB94-2FAQQ-ULARD>

**MATRÍCULA n° 19513 - IMÓVEL: CASA n° 57,** integrante do Empreendimento Residencial **construído e denominado "CONDOMÍNIO DUCADO"**, do terreno designado por Lote 02 da Quadra A, gleba sul do Loteamento "ALDEIA DOS REIS", que tem as seguintes características e confrontações: Localização: Via de circulação interna "Caminho das Flores"- Área privativa coberta (principal)81,70m<sup>2</sup> - Área privativa total99,62m<sup>2</sup> - Área de uso comum131,50m<sup>2</sup> - Área total (privativa + comum)231,12m<sup>2</sup>- Fração ideal no terreno e coisas comuns (coeficiente de proporcionalidade)0,014% Confrontações (de quem da frente olha para o imóvel): - Frente com área comum - via de circulação interna "Caminho das Flores" - Lado Direito com área comum (jardim) - Lado Esquerdo com a Casa n° 58, situada na mesma via de circulação interna - Fundos com área comum (jardim), **com Habite-se obtido através do processo n° n° 3605/2016 em 27/04/2016;** Confrontações (de quem da frente olha para o imóvel):- Frente com área comum - via de circulação interna "Caminho das Flores"- Lado Direito om área comum (jardim) - via de circulação" Rua do Sol", Lado Esquerdo com a Casa n° 52, situada na mesma via de circulação interna Fundos com área comum (jardim), CASA n° 52 Localização: Via de circulação interna "Caminho das Flores",Área privativa coberta (principal) 81,70m<sup>2</sup>,Área privativa total 99,62m<sup>2</sup>, Área de uso comum 131,54m<sup>2</sup>, - Área total (privativa + comum) 231,16m<sup>2</sup>- Fração ideal no terreno e coisas comuns (coeficiente de proporcionalidade) 0,01429, Confrontações (de quem da frente olha para o imóvel):- Frente com área comum - via de circulação interna "Caminho das Flores"- Lado Direito com a Casa n° 51, situada na mesma via de circulação interna Lado Esquerdo com a Casa n° 53, situada na mesma via de circulação interna- Fundos com área comum (jardim), resultante do desmembramento da Fazenda do Sahy, Gleba Sul, 1° Distrito de Mangaratiba/RJ, aprovado através do processo n° 13.848/10 da Secretaria Municipal de Planejamento, Obras e Urbanismo da Prefeitura Municipal de Mangaratiba, que tem as seguintes características e confrontações: ?Um terreno sem benfeitorias, para utilização conforme permitido pela legislação municipal, com 125,88m de frente para a Avenida A e Via C, em 5 segmentos de 6,76m, mais 4,21m com raio de 6,00m e ângulo de 40° 22?, mais 65,30m com raio de 18,50m e ângulo de 168° 18?, mais 5,12m com raio de 6,00m e ângulo de 48° 89, mais 44,49m; 161,16m de lateral direita, divisa com o lote 03 da Quadra A, em 6 segmentos de 34,00m, mais 39,80m, mais 38,15m, mais 16,26m, mais 5,00m, mais 27,95m; 242,50m de fundos em 6 segmentos de 20,66m com raio de 29,12m e ângulo de 40° 50?, mais 76,92m com raio de 72,10m e ângulo de 61° 13?, mais 38,78m com raio de 120,84m e ângulo de 18° 39?, mais 12,21m com raio de 11,00m e ângulo de 63° 63?, mais 46,42m com raio de 216,06m e ângulo de 12° 31?, mais 47,51m com raio de 443,00m e ângulo de 6° 14?; 129,16m de lateral esquerda, divisa com o lote 01 da Quadra A, em 7 segmentos de 17,36m, mais 13,00m, mais 3,50m, mais 18,00m, mais 10,00m, mais 37,80m, mais 29,50m, totalizando uma área de 12.691,77m<sup>2</sup>, inscrito na matrícula 21.900 do Registro de Imóveis do Município de Mangaratiba e devidamente inscrito na Prefeitura Municipal de Mangaratiba sob os n.ºs. 41842-02 a 42001-02 (MP), com Memorial de Incorporação devidamente descrito e caracterizado no R-01 da referida matrícula.- **PROPRIETARIA: BRASCAN SPE RJ CINCO S/A,** com sede na Av. aisagista Jose Silva de Azevedo Neto n° 200,bloco 8, salas 101 a 108 e 201 a 208, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ, inscrito no CNPJ sob o n° 10.229.790/0001-35.- **ANOTAÇÃO: a)** Nos Termos da Cedula de Crédito Bancário para Abertura de Credito para

Continua no Verso...



# REGISTRO DE IMÓVEIS

Valide aqui este documento.

MATRÍCULA

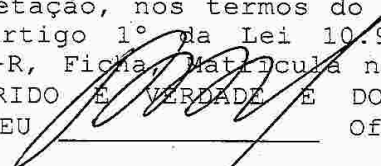
FICHA

PROTOCOLO

19513

1

5160

construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, Cedula de Crédito Bancário nº 101-2091420-2866, data da Assinatura, 01 de Agosto de 2011, O Outorgado Devedor: BRASCAN SPE RJ 5 S/A, inscrita no CNPJ sob o nº 10.229.790/0001-35, necessitando de um financiamento para construção de Empreendimento recorreu(ram) ao credor: ITAU UNIBANCO S/A, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, e dele obteve-(ram) um Crédito maximo no valor de R\$ 10.969.483,92; E Como Construtor: BROOKFIELD ENGENHARIA S/A, inscrito no CNPJ sob o nº 04.580.927/0001-07; Fiador: BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S/A, inscrita no CNPJ sob o nº 07.700.557/0001-84.- **GARANTIA HIPOTECÁRIA** - Em garantia do valor da dívida contraída e de todas as demais obrigações ajustadas no instrumento, os devedores dão à Credor: ITAU UNIBANCO S/A, com sede São Paulo - SP, sem concorrência em Primeira e Especial hipoteca o imóvel descrito na Matrícula supra.- O inteiro teor da Cedula de Crédito Bancario nº 101-209149-02867, encontra-se registrada no Livro Auxiliar 3-B Registro nº 438(1º Oficio); **b)** Nos Termos do requerimento, da proprietaria, datado de 20 de junho de 2012, Procede-se a presente averbação para constar que o Empreendimento registrado R.01, da Matrícula supra; e seu inteiro teor, no registro Livro 3-B(Auxiliar), Registro nº 407; Está submetido ao regime do Patrimonio de Afetação, nos termos do artigo 31-A, da Lei 4591, de 15/12/1964 e artigo 1º da Lei 10.931 de 02/08/2004.- **REGISTRO ANTERIOR:** Livro 2-R, Ficha, Matrícula nº 5175 Oficio Único de Mangaratiba. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ, Mangaratiba, 23 de setembro de 2016. EU  Oficial, mandei matricular e subscrevo.....

**R.1 - 19513- Protocolo nº 8165 -** Nos Termos do Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Mutuo e Alienação Fiduciária Em Garantia, Sistema Financeiro da Habitação - SFH - Contrato nº 10137196003, datado de 07 de outubro de 2016, 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 imóvel constante da presente matrícula foi adquirido pelos Outorgados Compradores e Devedores: JACEGUAÍ BATISTA DOS SANTOS**, encarregado de perfuração, portador da carteira de identidade do DETRAN/RJ, nº 003198526, inscrito no C.P.F. sob o nº 397.150.867-72, e sua esposa **SUELY DA SILVA BATISTA DOS SANTOS**, aposentada, portadora da carteira de identidade do DETRAN/RJ, nº 060631397, inscrita no C.P.F. sob o nº 406.269.035-72, casados sob o regime da comunhão de bens anterior à Lei 6.515/77, ambos brasileiros, residente Caminho da Valoura, nº 884, sitio da Sula, Campo Grande, Rio de Janeiro - RJ; Por Compra feita aos Outorgantes Vendedores: BRASCAN SPE RJ 5 S/A, com sede na Av.paisagista Jose Silva de Azevedo Neto nº 200, bloco 8, salas 101 a 108 e 201 a 208, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ, inscrito no CNPJ sob o nº 10.229.790/0001-35; pelo preço de R\$ 587.429,42, satisfeito da seguinte forma: A) Recursos Proprios R\$ 356.804,42; B) Valor do Financiamento R\$ 230.624,65, Imposto de Transmissão (ITBI) foi pago pelo documento de Arrecadação Municipal, valor do recolhimento R\$ 11.812,31 (onze mil e oitocentos e doze reais e trinta e um centavos), guia nº 01009255, pago em 26 de outubro de 2016, Inscrição Municipal nº 0; Conforme proferida a decisão do Exmo. Sr. Dr. William Douglas Resinente dos Santos, M.M. Juiz Federal da 4ª Vara de Niteroi- RJ, (N/REF. Proc. nº 049782/2009 CJ) Continua no Verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XTPYG-TZB94-2FAQQ-ULARD>

Documentos assinados digitalmente  
www.registradores.onr.org.br

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

# REGISTRO DE IMÓVEIS

ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
MUNICÍPIO DE MANGARATIBA

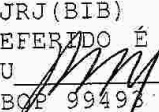
Registro de Imóveis  
CARTÓRIO CABRAL - Tels.: 2789-1578 - 2789-2405

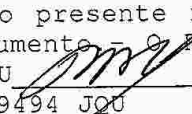
*Rubem Cabral*  
TITULAR

MATRÍCULA  
**19513**

FICHA  
**2**

PROTOCOLO  
**8165**

nos autos da Ação Civil Pública processo nº 2008.51.02.001657-5- em que o autor: Ministério Público Federal, e réu: União Federal, proferiu parcialmente a antecipação de tutela, suspendendo todas as cobranças de laudêmio, conforme aviso nº 106/2009 publicado no Diário Eletrônico do Estado do Rio de Janeiro, por esta razão deixa de apresentar a CAT (Certidão Autorizativa de Transferência) bem como o devido pagamento da Laudêmio.- Consulta de Indisponibilidade ao TJRJ (BIB) nº 0824616110751418, em 07 de novembro de 2016.- O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Mangaratiba, 09 de novembro de 2016. EU  Oficial mandei registrar e subscrevo..... SELO EBOP 99493 BPX

**R.2 - 19513 - Protocolo nº 8165** -Nos Termos do Instrumento Particular de Compra e Venda Com Financiamento para Aquisição de Imóvel e Constituição de Alienação Fiduciária e Outras Avenças, (Contrato nº 10137196003), datado de 07 de outubro de 2016, com força 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.- Os Outorgados Compradores e Devedores: **JACEGUAÍ BATISTA DOS SANTOS, e sua esposa SUELY DA SILVA BATISTA DOS SANTOS, já qualificados**, necessitando de um financiamento para Aquisição do Imóvel objeto da matrícula supra, recorreu(ram) ao credor: ITAU UNIBANCO S/A, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, São Paulo - SP, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, e dele obteve(ram) um mútuo em dinheiro no valor de 233.579,65 (duzentos e trinta e três mil e quinhentos e setenta e nove reais e sessenta e cinco centavos),, que será pago em 200, prestações mensais sucessivas, com Taxa de juros Nominal de 10.0261%aa. e efetiva de 10.5000%aa., vencendo-se o primeiro encargo em 07/11/2016, e os demais em igual dia dos meses subsequentes, quantia esta mutuada que será restituída por meio de encargos mensais e sucessivos cuja prestação, calculada segundo Sistema de Amortização Constante SAC, é composta da parcela de amortização e juros e totaliza na data da escritura R\$ 3.979,14 (três mil e novecentos e setenta e nove 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, os devedores/fiduciantes alienam ao ITAU UNIBANCO S/A, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, São Paulo - SP, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04 em caráter fiduciário, o imóvel objeto deste financiamento, ao final descrito e caracterizado, nos termos e para os efeitos dos artigo 22 e seguintes da Lei 9.514/97.- **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$ 557.000,00 (quinhentos e cinquenta e sete 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, é o expresso em moeda corrente nacional, bem como todas as acessões, benfeitorias que lhe forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário á reposição integral do capital financiado e seus respectivos encargos, vinculados e sujeito á atualização monetária vinculado ao presente negocio fiduciário.- Demais clausulas consta(m) do instrumento - O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Mangaratiba, 09/11/2016. EU  Oficial, mandei registrar e subscrevo....SELO EBOP 99494 JQU

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XTPYG-TZB94-2FAQQ-ULARD>

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



## REGISTRO DE IMÓVEIS

Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA

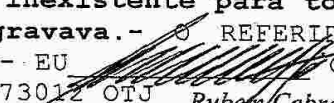
19513

FICHA

2

PROTOCOLO

8946

**AV.3 - Matrícula 19513 - Protocolo nº 8946** - Procedem-se a presente averbação conforme Termos de Liberação de Garantia Hipotecária, datado de 05/04/2017, emitido pelo credor ITAÚ UNIBANCO SA, para constar o cancelamento e a baixa da hipoteca, objeto da anotação A supra e R.3 da Matrícula 21.900 do extinto Cartório do 1º Ofício, 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, 10/05/2017. - EU  Oficial, mandei averbar e subscrevo.....SELO ECAM 73012 OTJ

Rubem Cabral Filho

Escrevente Substituto

REG. 9475606

**AV.4 - Matrícula 19513 - Protocolo nº 20373** - Procedem-se a presente averbação para constar que não houve a purgação da mora, do contrato nº 1013719600-3, registrado sob o nº R.2 da presente matrícula, conforme Lei 9.514/97, art. 26 e seus parágrafos, após devidamente intimado o devedor: SUELY DA SILVA BATISTA DOS SANTOS, por meio dos editais publicados em 18/08/2023, 21/08/2023 e 22/08/2023, após intimação pessoal negativa. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Mangaratiba, 09/10/2023. Responsável - Matrícula 56/06..... EEOV 94902 GYQ.

**AV.5 - Matrícula 19513 - Protocolo nº 22022 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - 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 da devedora fiduciante: SUELY DA SILVA BATISTA DOS SANTOS, sem que houvesse purgação da mora; Fica Consolidada a Propriedade, do Imóvel objeto da matrícula supra, na pessoa da credora Fiduciária: **BANCO ITAÚ UNIBANCO SA**, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 - Torre Olavo Setubal, São Paulo - SP, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, que deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal 9,514/97; Valor da Dívida: R\$155.947,63 (cento e cinquenta e cinco mil novecentos e quarenta e sete reais e três centavos); Valor avaliado: R\$ 155.947,63; Foi apresentado o ITBI guia nº 01016708, no valor de R\$ 3.118,95, paga em 08/01/2024. - **Inscrição Municipal nº 10366051.** - O referido imóvel foi construído em terreno que poderá ser atingido por uma faixa de Marinha, de modo que União Federal venha a deter a propriedade de parte do terreno e a Outorgante o seu domínio útil, ainda aguardando definição e ou regulamentação do SPU, caso seja confirmado, fica o outorgado responsável pelo pagamento do Foro anual e o recolhimento do laudêmio e a emissão da CAT. A referida faixa de terreno pode ter sido originada em razão do desmembramento das glebas e lotes que deram origem ao terreno com registros da Secretaria de Patrimônio da União (SPU) corresponde ao RIP nº 5851.0000659-11.- O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Mangaratiba, 01/02/2024. Responsável Matrícula 94/10146..... EEQM 73282 SCS

**AV.6 - Matrícula 19513 - Protocolo nº 22022** - Procedem-se a presente averbação, em virtude do resultado da intimação e da consolidação de propriedade em nome de **BANCO ITAÚ UNIBANCO SA**, com sede na Praça

Continua na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XTPYG-TZB94-2FAQQ-ULARD>

ONR

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

### REGISTRO DE IMÓVEIS

CNM: 154492.2.0019513-45

MATRÍCULA <b>19513</b>	FICHA <b>2</b>	PROTOCOLO <b>22022</b>
---------------------------	-------------------	---------------------------

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

TITULAR: *Rubem Cabral*

Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 - Torre Olavo Setúbal, São Paulo - SP, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, averbados sob os nºs AV.4 e AV.5 desta matrícula, **para constar o CANCELAMENTO E A BAIXA DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, objeto do R.2**, que gravava o imóvel objeto 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, 01/02/2024.- Responsável - Matrícula 94/5606 ..... EEQM 73283 DCJ

Protocolo Nº - Data do Ato: 01/02/24

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, 01/02/24. Assinado digitalmente pela escrevente substituta, Andrea Cabral Dusi, Mat. 94/10146.

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça

Selo Eletrônico de Fiscalização  
**EEQM 73284 TTM**

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



Emol.:	98,00
Ressag:	1,96
FETJ:	19,60
Fundperj:	4,90
Funperj:	4,90
Funarpen:	3,92
Mútua:	0,00
Acoterj:	0,00
Iss:	4,90
Selo:	2,59
Total:	140,77

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XTPYG-TZB94-2FAQQ-ULARD>



Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado