Valide aqui
este documento

CNM: 088781.2.0027385-21

1º Ofício

1º OFÍCIO DE JUSTIÇA DA COMARCA DE ANGRA DOS REIS - RJ

Registro de Imóveis

MATRÍCULA	FICHA
27385	01

Registro Geral

Rua Arcebispo Santos, 190 - CEP 23900-160 - Centro - Angra dos Reis - RJ
Tel.: (24) 3367-1466 / 3365-3148
e-mail: cartoriocicarino@terra.com.br

IMÓVEL: Casa nº 60-B, do conjunto Residencial denominado **"MARBELLA"**, com divisões internas próprias para moradia para uma só família, e direito a uma vaga para guarda exclusiva de embarcação, e corresponte fração ideal de 10/660 do domínio útil do respectivo terreno, em que se localiza o referido empreendimentos antes designado por lote 1 situado entre a BR 101 (Estrada Rio Santos) e o mar, o qual assim se descreve e caracteriza: Frente 396,00m de aterro e mar; Lado Direito 122,00m Fazenda Ariro terreno de Marinha e acrescido; Lado Esquerdo 94,00m Fazenda do Pontal terreno de Marinha e Acrescido; Fundos 480,00m acompanhado a LLM alodial do próprio; Área de terreno total com **63.884,00m²**, sendo **48.026,00m²** de marinha e acrescido e **15.858,00m²** alodial.- PROPRIETÁRIO(OS): **RUI ELIAS JOSÉ**, brasileiro, empresário, portador da carteira de identidade nº 56658275 expedida pelo DETRAN/RJ, e também portador da carteira de identidade nº 24798, expedida pela OAB/RJ em 08/10/2008, inscrito no CPF sob o nº 107.985.957-87, e sua mulher **MARIA CELINA CHUFF ELIAS JOSÉ**, brasileira, portadora da carteira de identidade nº 810509331 expedida pelo IFP/RJ, residentes e domiciliados na Avenida Lúcio Costa, 4000, apt° 104, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro.- TÍTULO AQUISITIVO: Adquirido nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda e de Cessão de Direitos de Ocupação de Terreno de Marinha, lavrada nas Notas deste Ofício de Justiça, no livro nº 285, fls. 135/137, ato nº 035, datada de 14/04/2011, devidamente registrada sob o R.13 da matrícula nº 5776, fls. 214 do livro 2-BF em 31/05/2011, e, através do Contrato de Constituição de Aforamento, extraído do processo nº 04967.000619/2019-75, da Secretária do Patrimônio da União - Superintendente do Patrimônio da União no Rio de Janeiro, lavrado no Livro: 02 Aforamento, às folhas: 179/181 em 08/10/2015, devidamente registrado sob o R.04 da matrícula nº 5776-A em 10/08/2020.- Angra dos Reis, 28 de novembro de 2024. O Oficial.

OFÍCIO DE JUSTIÇA DA COMARCA DE ANGRA DOS REIS
Jussie Alves Barbosa
Substituto
Matr.: 94/1649

AV.01-27385: CONSIGNAÇÃO EX-OFÍCIO À MATRÍCULA: A presente matrícula foi aberta em atualização à de nº 5776-A - Ficha, nos termos § primeiro do artigo 1.146, da Consolidação das Normas da Corregedoria Geral do Estado do Rio de Janeiro.- Angra dos Reis, 28 de novembro de 2024. O Oficial.

OFÍCIO DE JUSTIÇA DA COMARCA DE ANGRA DOS REIS
Jussie Alves Barbosa
Substituto
Matr.: 94/1649

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/9VRQA-RLZNF-WHH39-778NL

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

AV.02-27385: CONSIGNAÇÃO EX-OFÍCIO À MATRÍCULA (CONSTRUÇÃO/ ACRÉSCIMO): Com fulcro no art. 213, I, *a*, da Lei nº 6.015/73, com as alterações introduzidas pela Lei nº 10.931/2004, procede-se a esta averbação para constar que a construção/acréscimo da Casa nº 60-B, objeto da presente matrícula, foi concluída com **485,25m²** de área construída, conforme consta dos Alvarás de Habite-se nº 106/2002 e 01/2013, os quais se encontram devidamente averbados respectivamente sob os nºs 11 e 15 da matrícula nº 5776, às folhas nº 214 do Livro 2-BF em 27/01/2003 e 07/08/2017.- Angra dos Reis, 28 de novembro de 2024. O Oficial.

Jussie Alves Barbosa
Substituto

AV.03-27385: CONSIGNAÇÃO EX-OFÍCIO À MATRÍCULA (CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO): Com fulcro no artigo 213, inciso "I", letra "a" da Lei 6.015/73, com as alterações introduzidas pela Lei 10.931/2004, procede-se a esta averbação para constar que as cláusulas e condições, que regem a Convenção do Condomínio do **"MARBELLA"**, foram estabelecidas pelo instrumento particular de convenção de condomínio, datada de 10/03/2007, o qual se encontra devidamente registrada sob o nº 469 do Registro Auxiliar deste Serviço Registral em 08/02/2018.- Angra dos Reis, 28 de novembro de 2024. O Oficial.

Jussie Alves Barbosa
Substituto

R.04-27385: COMPRA E VENDA: Adquirente: **TIAGO DE SOUZA MATHIAS,** brasileiro, empresário sócio, solteiro, maior, capaz, que declara não conviver em união estável, portador da carteira nacional de habilitação nº 02509751861, expedida pelo SENATRAN/RJ em 05/04/2023, inscrito no CPF/MF sob o nº 083.774.577-25, residente e domiciliado na Rua Guaranisinga, nº 84, Padre Miguel, Rio de Janeiro - RJ.- Transmitentes: **RUI ELIAS JOSE e sua cônjuge MARIA CELINA CHUFF ELIAS JOSE,** brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, sendo ele advogado, portador da carteira de identidade profissional nº 024798, expedida pela OAB/RJ em 14/11/2020, inscrito no CPF/MF sob o nº 107.985.957-87, ela professora, portadora da carteira de identidade nº 81.050.933-1, expedida pelo DETRAN/RJ em 24/03/2017, inscrita no CPF/MF sob o nº 976.821.607-72, residentes e domiciliados na Rodovia Governador Mario Covas, Km 494, s/nº, Pontal, nesta cidade.- Forma do Titulo: Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, entre outras Avenças, datado de 07/11/2024.- Valor: **R$ 3.600.000,00** (Três milhões e seiscentos mil reais), pagos da seguinte forma: Valor de Entrada: R$ 800.000,00.- Valor do Financiamento: R$ 2.800.000,00 a ser concedido pelo Banco Bradesco S/A.- ITBI: Foi pago através da guia de lançamento nº **1024182** no valor de R$ 77.200,00, recolhido no Banco Bradesco S/A em 14/11/2024 em favor da PMAR.- Laudêmio: Foi pago no valor de R$ 47.487,37, conforme Certidão de Autorização Para Transferência - CAT sob o nº **006483375-53** de natureza onerosa, em regime de aforamento, emitida pela Secretaria do Patrimônio da União SPU/RJ em 05/11/2024.

Continua na próxima ficha...

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/9VRQA-RLZNF-WHH39-778NL

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CNM: **088781.2.0027385-21**

1º Ofício

1º OFÍCIO DE JUSTIÇA DA COMARCA DE ANGRA DOS REIS - RJ

Registro de Imóveis

MATRÍCULA	FICHA
27385	02

Registro Geral

Rua Arcebispo Santos, 190 - CEP 23900-160 - Centro - Angra dos Reis - RJ
Tel.: (24) 3367-1466 / 3365-3148
e-mail: cartoriocicarino@terra.com.br

Estando o imóvel inscrito no Cadastro Imobiliário Municipal sob o nº **02.17.009.0067.001**, e na Secretaria do Patrimônio da União sob o RIP/RJ nº **5801.0002030-56**. As consultas sobre indisponibilidade de bens (BIB) foram feitas conforme determina o Aviso CGJ nº 995/2012. Em observância ao Provimento nº 39/2014/CNJ, as consultas ao CNIB foram realizadas conforme códigos HASH: aa52.10ec.5cbb.8426.173c.7f0a.5ec1.415e.ecec.db37 e 17d4.7ea8.8a63.ae05.e543.2e05.535e.bd4d.3483.f387, cujos resultados foram negativos. Selo de Fiscalização Eletrônico nº EEUE 74985 MFU (Protocolado sob o nº 68151 em 18/11/2024).- Angra dos Reis, 28 de novembro de 2024. O Oficial.

Pedro Sérgio Cicarino Barroso
Jessie Alves Barroso
Substituto
Matr.: 84/1849

R.05-27385: **CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**: Devedor Fiduciante: **TIAGO DE SOUZA MATHIAS**, acima qualificado.- Credor Fiduciário: **BANCO BRADESCO S/A.**, instituição financeira inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12, com sede no núcleo administrativo denominado "Cidade de Deus", S/N, Vila Yara, Cidade de Osasco, Estado de São Paulo. O imóvel objeto desta matrícula foi constituído em propriedade fiduciária, na forma do artigo 23 da Lei 9514/97, e transferida a sua propriedade resolúvel ao fiduciário, com escopo de garantia do empréstimo no valor **R$ 2.800.000,00** (Dois milhões e oitocentos mil reais), por esta concedido ao devedor fiduciante, destinado ao pagamento integral do seu preço de aquisição no valor de R$ 3.600.000,00. Prazo Reembolso: **420** meses. Valor da Taxa de Avaliação, Reavaliação e Substituição Garantia nesta data: **R$ 1.285,84**. Valor da Primeira Prestação na Data da assinatura: **R$ 51.085,44**. Taxa de Juros Nominal e Efetiva: **10,0171%** a.a. e **10,4900%** a.a.. CET - Custo Efetivo Total: **11,51%**. Seguro Mensal Morte / Invalidez Permanente: **R$ 891,82**. Seguro Mensal Danos Físico Imóvel: **R$ 180,00**. Valor da Taxa de Administração de Contratos - Cobrança Mensal: **R$ 0,00**. Valor do Encargo Mensal na Data da Assinatura: **R$ 52.157,26**. Data Prevista Para Vencimento da primeira Prestação: **02/01/2025**. Sistema de Amortização Constante: **SAC**. Razão de Decréscimo Mensal (RDM): **R$ 57,24**.- Da Alienação Fiduciária Em Garantia: Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações, contatuais ou legais, **aliena** ao Credor, em caráter fiduciário, o imóvel objeto da presente matrícula, nos termos e para efeitos do artigo 22 e seguintes da lei nº 9.514 de 20/11/1997.- Por força da Lei a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se o devedor fiduciante possuidor direto e o credor fiduciário possuidor indireto. Para

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/9VRQA-RLZNF-WHH39-778NL

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

efeitos do artigo 24, VI, da citada Lei 9514/97, foi indicado o valor de **R$ 3.600.000,00** (Três milhões e seiscentos mil reais). Demais cláusulas e condições são as constantes do título a que se refere o R.04 acima, do qual fica via arquivada neste Cartório. Selo de Fiscalização Eletrônico nº EEUE 74986 UVD. (protocolado sob o nº 68151 em 18/11/2024).- Angra dos Reis, 28 de novembro de 2024. O Oficial.

Jussie Alves Barbosa
Substituto

AV.06-27385: INTIMAÇÃO LOCAL E POR EDITAL: Nos termos dos Ofícios nºs 638516/2025 e 273782/2025 datado de 24/10/2025 e 27/10/2025, firmado pelo Agente Fiduciário, **BANCO BRADESCO S.A.**, foi solicitada a intimação do devedor fiduciante **TIAGO DE SOUZA MATHIAS**, em relação ao contrato de financiamento objeto do R.05-27385, para o vencimento das obrigações contratuais ali especificadas na forma do disposto no art. 26 da Lei 9514/97 (parágrafo 1º ao 7º), deixou de ser notificado no endereço indicado no citado ofício nos dias 03/11/2025 às 15:53h e 06/11/2025 às 15:31hs, 12/11/2025 às 14:08hs e 17/11/2025 às 15:58hs do inteiro teor daquela intimação, em razão do devedor encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, conforme consta das certidões firmadas pelo 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro e pelo Cartório de Títulos e Documentos anexo a este Ofício de Justiça em 10/11/2025 e 21/11/2025, tendo sido o mesmo também intimado por **EDITAL** com base no Provimento CGJ nº 56/2018, conforme publicação eletrônica dos editais sob os nºs 1835/2026, 1836/2026 e 1837/2025, realizadas nos dias 06, 07 e 08 de Abril de 2026. Certifico finalmente que o devedor não compareceu a este serviço registral para quitar a dívida no prazo legal. **Selo de Fiscalização Eletrônico n.º EFBF 32348 SZB (protocolado sob o n.º 70436 em 27/10/2025). Angra dos Reis, 13 de maio de 2026. Assinado digitalmente por KARINA MORAIS RODRIGUES DA SILVA, Escrevente, 94/5542** - - - - - - - - - - - - - - - - - -

AV.07-27385: DECURSO DE PRAZO: Nos termos do requerimento datado de 10/06/2026, hoje arquivado, fica averbado que o credor fiduciário BANCO BRADESCO S/A, requereu à averbação de decurso de prazo, pela não purga de mora, após devidamente intimado o devedor fiduciante **TIAGO DE SOUZA MATHIAS**. Selo de Fiscalização Eletrônico n.º EFCU 14310 HWH (protocolado sob o n.º 71803 em 12/06/2026). Angra dos Reis, 25 de junho de 2026. Assinado digitalmente por VANESSA MARIA DA SILVA, Escrevente, 94/21450 - -

AV.08-27385: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Nos termos do requerimento datado de 10/06/2026, hoje arquivado, amparado no art. 26, caput, §3º e §4º, da Lei 9.514 de 20/11/1997, acompanhado de prova de decurso de prazo para a purgação da mora, fica consolidada a propriedade do imóvel da presente matrícula, na pessoa do credor fiduciário **BANCO BRADESCO S/A**, acima qualificado. Base de Cálculo: R$ 3.600.000,00 (Três Milhões e Seiscentos Mil Reais). Imposto de Transmissão -ITBI: Foi pago conforme lançamento nº **1026187**, através da guia de cobrança nº **9743990**, no valor de **R$ 72.000,00**, recolhido no Banco Bradesco S/A, em 08/06/2026, em favor da **PMAR.-** Laudêmio: Foi pago conforme Certidão Autorizativa de Transferência do Imóvel na SPU/RJ – CAT sob o nº **007301648-96** de natureza por Outras Transações Onerosas, em regime de aforamento, emitida em 22/06/2026, pela Secretaria do Patrimônio da União - SPU/RJ, no valor de R$ 51.901,50. Estando o imóvel inscrito no Cadastro Imobiliário Municipal sob o nº **02.17.009.0067.001 e** na Secretaria do Patrimônio da União - SPU/RJ sob o RIP nº **5801.0002030-56**. A consulta sobre indisponibilidade de bens (BIB) foi feita conforme determina o Aviso CGJ nº 995/2012. Em observância ao Provimento nº 39/2014/CNJ, as consultas ao CNIB foram realizadas conforme código HASH nºs: dmfrx7yn62, cujos resultados foram negativos. Selo de Fiscalização Eletrônico n.º EFCU 14311 XYS (protocolado sob o n.º 71803 em 12/06/2026). Angra dos Reis, 25 de junho de 2026. Assinado digitalmente por VANESSA MARIA DA SILVA, Escrevente, 94/21450 -

AV.09-27385: OBRIGATORIEDADE DE LEILÃO: Face à Consolidação da Propriedade objeto da AV.08 desta matrícula, em favor do BANCO BRADESCO S/A, fica o

CONTINUA NA FOLHA 3

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/9VRQA-RLZNF-WHH39-778NL

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

.onr

Valide aqui
este documento

1º Ofício
1º OFÍCIO DE JUSTIÇA DA COMARCA DE ANGRA DOS REIS - RJ

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA

Registro de Imóveis

MATRÍCULA	FICHA
27.385	03

Rua Arcebispo Santos, 190 - CEP 23900-160 - Centro - Angra dos Reis - RJ
Tel.: (24) 3367-1466 / 3365-3148
e-mail: cartoriocicarino@terra.com.br

mesmo na obrigação de promover leilão público do imóvel dentro de 30 dias contados da data do registro, conforme determinação contida no art. 27 da Lei 9.514 de 20/11/1997. Selo de Fiscalização Eletrônico n.º EFCU 14312 VUV (protocolado sob o n.º 71803 em 12/06/2026). Angra dos Reis, 25 de junho de 2026. Assinado digitalmente por VANESSA MARIA DA SILVA, Escrevente, 94/21450

- -

AV.10-27385: CANCELAMENTO DE CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Nos termos da Declaração de Leilões e Quitação da Dívida datado de 10/08/2026, hoje arquivado, procede-se a esta averbação para constar que, em razão da quitação, a Credor Fiduciário **BANCO BRADESCO S/A** autorizou o cancelamento do registro de propriedade fiduciária, objeto do R.05 acima, para todos os fins e efeitos de direito, passando o imóvel à plena propriedade dos adquirentes identificados no R.04 acima. Selo de Fiscalização Eletrônico n.º EFDS 72704 ILM. (protocolado sob o n.º 72458 em 31/08/2026).- Angra dos Reis, 24 de setembro de 2026. Assinado digitalmente por KARINA MORAIS RODRIGUES DA SILVA, Escrevente, 94/5542

- -

AV.11-27385: RATIFICAÇÃO DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Nos termos do requerimento datado de 10/08/2026, acompanhado das Atas de 1º e 2º Leilão (negativos), realizados nos dias 05/08/2026 e 07/08/2026, respectivamente, com as publicações de estilo, hoje arquivados, fica averbado, por solicitação do credor **BANCO BRADESCO S.A**, acima qualificado, que por força da realização dos leilões públicos sem que houvesse licitantes, resultando negativos, fica efetivamente consolidada a propriedade plena do imóvel, objeto da presente, na pessoa da requerente. Selo de Fiscalização Eletrônico n.º EFDS 72705 DGH (protocolado sob o n.º 72458 em 31/08/2026).- Angra dos Reis, 24 de setembro de 2026. Assinado digitalmente por KARINA MORAIS RODRIGUES DA SILVA, Escrevente, 94/5542 - - - - - - - - - - - - - - -

CARTÓRIO 1º OFICIO DE ANGRA DOS REIS
Protocolo Nº 72458
Certifico e dou fé que a presente cópia é uma reprodução fiel da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art.19 §1º da Lei 6015/73, dela constando todos os eventuais ônus que recaiam sobre o imóvel.

Poder Judiciário - TJERJ - Corregedoria Geral da Justiça
Selo Eletrônico de Fiscalização
EFDS 72706 XVG
Consulte a validade do selo em: https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico

Emol.:	124,08
Ressag:	2,48
FETJ:	24,81
Fundperj:	10,54
Funperj:	10,54
Funarpen:	7,44
Funpgalerj:	1,24
Funpgt:	1,24
Fundac:	1,24
ISSQN:	6,33
Selo:	3,27
Total:	193,21

Angra dos Reis, 24/09/26 . Assinado digitalmente.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/9VRQA-RLZNF-WHH39-778NL

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