



2º Ofício de Justiça de Niterói-RJ
Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição

Bruno Mangini de Paula Machado
OFICIAL

RUA MIGUEL DE FRIAS 169, LOJA 01, ICARAÍ, Niterói / RJ
E-mail: cartorio@2oficioniteroi.com.br
Telefone: (21)99305-1284

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 21277 / CNM: 089052.2.0021277-22 / Recibo: 111721 / Data da Certidão: 27/01/2025.

VCERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica e fiel da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e/ou citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias que recaiam sobre o imóvel. Certifico, ainda, que a presente certidão reflete a situação da matrícula a que se refere até a data de ontem. O referido é verdade e dou fé. Eu, Gabriel de Almeida Mosa, Matrícula 94/23729, assino eletronicamente. Niterói, 27 de janeiro de 2025.

Custas da Certidão:

20.4.6.* Certidão de ônus reais / int. teor / vintenárias / de arquivo até 20 fls., s/ contar pág. de rosto: 102,61 x 1 = 102,61.
Emolumentos: R\$ 102,61 | Fetj: R\$ 20,52 | Fundperj: R\$ 5,13 | Funperj: R\$ 5,13 | Funarpen: R\$ 6,15 | Pmcmv: R\$ 2,05.
Iss: R\$ 2,09 | Selo: R\$ 2,71 | Total: R\$ 146,39.



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

EEWI 15739 XZA

Consulte a validade do selo em:
www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Sapec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

2º Ofício de Justiça de Niterói-RJ
Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição

Bruno Mangini de Paula Machado
OFICIAL

RUA MIGUEL DE FRIAS 169, LOJA 01, ICARAÍ, Niterói / RJ
E-mail: cartorio@2oficioniteroi.com.br
Telefone: (21)99305-1284

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 21277 / CNM: 089052.2.0021277-22 / Recibo: 111721 / Data da Certidão: 27/01/2025.

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE NITERÓI		
REGISTRO DE IMÓVEIS		
1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI		
MATRÍCULA Nº	21.277	FICHA Nº 01
REGISTRO GERAL		
Físico-Financeiro e de Desembolso do empreendimento.- DESEMBOLSO: O desembolso do financiamento ora contratado, será efetuado pela CEF em parcelas mensais, conforme o andamento das obras, de acordo, com o percentual apontado no Relatório de Acompanhamento de Empreendimento – RAE e definido no Cronograma Físico-Financeiro e de Desembolso que faz parte integrante do presente Contrato, sendo que o desembolso será condicionado à confirmação de que foram aplicados na obra os recursos não financiados. ENCARGOS NA FASE DA CONSTRUÇÃO: Durante a fase da construção serão devidos, a partir da data do primeiro desembolso, juros mensais à taxa nominal de 9,5000 a.a correspondente à taxa efetiva de 9,9249 a.a, acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada aos depósitos de poupança vigente na data de aniversário deste contrato. O valor do imóvel hipotecado (nele incluído outras unidades), para fins do artigo 1484 do Código Civil, fica fixado em R\$26.101.000,00. Demais condições no contrato ora registrado.- Foram apresentadas as certidões exigidas por Lei.- Consulta de Informação nº 0106811051724139, realizada em 17/05/2011.- Prenotação: livro 1-F, folhas 291, número 80.852, em 28/03/2010.- A Escrevente: <i>[Assinatura]</i> - O Responsável: <i>[Assinatura]</i> AV.2 – 04/08/2011 – AVERBAÇÃO DE LOGRADOURO. Por Certificado da Prefeitura de Niterói, nº 070583157/2011, de 05 de julho de 2011, instruída de requerimento de 13 de julho de 2011 que ficam arquivados, fica averbado o nome atual do logradouro do imóvel retro matriculado, que é: ESTRADA ENGENHEIRO PACHECO DE CARVALHO. Prenotação: Livro 1-G, folhas 034, número 82.145, em 13/07/2011. (Emols. R\$0,00; FETJ R\$0,00; FUNDPERJ R\$0,00; FUNPERJ R\$0,00; Mut/Act. R\$0,00; TOTAL R\$0,00). A Escrevente: <i>[Assinatura]</i> - O Responsável: <i>[Assinatura]</i> AV.3 – MAT. 21.277 – 03/10/2011 – QUITAÇÃO. Por Instrumento Particular de 30 de março de 2011, ficando uma via arquivada, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, antes qualificada, deu plena quitação da dívida hipotecária que gravava o imóvel retro matriculado, ficando a mesma cancelada para todos os efeitos legais. Prenotação: Livro 1-G, folhas 022v, número 81.791, em 16/06/2011. (Emols. R\$25,84; FETJ R\$5,16; FUNDPERJ R\$1,29; FUNPERJ R\$1,29; Mut/Act. R\$9,63; TOTAL R\$43,21). A Escrevente: <i>[Assinatura]</i> - O Responsável: <i>[Assinatura]</i> R.4 – MAT. 21.277 – 03/10/2011 – COMPRA E VENDA. TRANSMITENTE: VALE DE PENDOTIBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, antes qualificada. ADQUIRENTES: 1) TATHIANA BORGES DE SOUZA FERREIRA, brasileira, solteira, bancária e economiária, portadora da carteira de identidade CNH nº 01473237368, expedida pelo DETRAN/RJ em 24/11/2010 e inscrita no CPF/MF sob CONTINUA NA FOLHA 02		

RUA ALMIRANTE TEFFÉ Nº 645 - LOJAS 101/102 - NITERÓI - TELS. 2719-1277 / 2717-2173

2º OFÍCIO DE NITERÓI
(R) 1 ato
Domínio do Nascimento
RJ039166-501-Sub do Responsável
Data da Prefeitura

(R) 1 ato
RECEBIDA TJP

ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

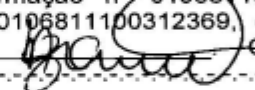
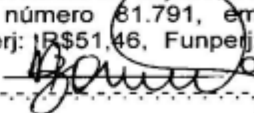
2º Ofício de Justiça de Niterói-RJ
Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição

Bruno Mangini de Paula Machado
OFICIAL

RUA MIGUEL DE FRIAS 169, LOJA 01, ICARAÍ, Niterói / RJ
E-mail: cartorio@2oficioniteroi.com.br
Telefone: (21)99305-1284

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 21277 / CNM: 089052.2.0021277-22 / Recibo: 111721 / Data da Certidão: 27/01/2025.

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE NITERÓI		
REGISTRO DE IMÓVEIS		
1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI		
MATRÍCULA Nº	21.277 (CONTINUAÇÃO)	FICHA Nº 02
REGISTRO GERAL		
o nº 053.394.777-46, residente e domiciliada na Rua Domingues de Sá, nº 206/1.101, Icaraí, nesta cidade; e 2) RAFAEL PACHECO MELLO CUNHA, brasileiro, solteiro, mergulhador, portador da carteira de identidade nº 00423915162, expedida pelo CONTR/RJ em 27/09/2010 e inscrito no CPF/MF sob o nº 083.455.757-65, residente e domiciliado no Loteamento Maravista, Rua 74, 0, Lote 04, Itaipu, nesta cidade. INTERVENIENTE CONSTRUTORA/FIADORA: CALL CONSTRUTORA ALVES LOPES LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 29.416.088/0001-09 com sede na Rua José Clemente, nº 94, sala 501, Centro, nesta cidade. INCORPORADORA/SPE/FIADORA: VALE DE PENDOTIBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, antes qualificada. Instrumento Particular de 30 de março de 2011, ficando uma via arquivada. O Transmittente vendeu para os Adquirentes, o imóvel retro matriculado, pela quantia de R\$172.000,00, da seguinte forma: R\$9.357,04, com recursos próprios; R\$8.710,99, saldo da conta vinculada do FGTS; e R\$153.931,97, financiamento concedido pela CEF. O imposto de transmissão foi pago em 25/05/2011, no valor de R\$3.642,42. Demais condições no título apresentado. Prenotação: Livro 1-G, folhas 022v, número 81.791, em 16/06/2011. Consulta de informação nº 0106811093027770, em 30/09/2011, (indisponibilidade de bens) e 0106811100312369, em 03/10/2011, (registro de escritura). A Escrevente  Responsável		
R.5 - MAT. 21.277 - 03/10/2011 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DEVEDORES: 1) TATHIANA BORGES DE SOUZA FERREIRA; e 2) RAFAEL PACHECO MELLO CUNHA, antes qualificados. CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, antes qualificada. Instrumento Particular de 30 de março de 2011, ficando uma via arquivada. Os devedores deram em alienação fiduciária em favor da Credora, o imóvel retro matriculado, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, pela quantia de R\$153.931,97, conforme Sistema de Amortização: SAC - SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO CONSTANTE NOVO, pelo prazo de Construção de 24 meses e de amortização de 360 meses, a taxa de juros nominal de 10,0262% ao ano e efetiva de 10,5000% ao ano, com vencimento a 1ª prestação para 30/04/2011 e as demais em igual dia dos meses subseqüentes, sendo o valor da 1ª prestação de R\$1.779,78; Recálculo dos Encargos: de acordo com a cláusula décima quarta. Valor da Garantia Fiduciária de R\$179.333,34. Demais condições, no título apresentado. Prenotação: Livro 1-G, folhas 022v, número 81.791, em 16/06/2011. (Emols.: R\$1.029,33, FETJ: R\$205,86, Fundperj: R\$51,46, Funperj: R\$51,46, Mut/Act: R\$20,26, Total: R\$1.358,37). A Escrevente  Responsável		
AV. Nº. 06 - 14/10/2011.- A Convenção de Condomínio do Edifício Vale das Paineiras, objeto desta matrícula, está registrada sob o nº. 1.025, na Ficha nº. 89 do Registro Auxiliar, em 14/10/2011.- Prenotação: livro 1-G, folhas 16v., número CONTINUA NO VERSO		

RUA ALMIRANTE TEFFÉ Nº 645 - LOJAS 101/102 - NITERÓI - TELS. 2719-1277 / 2717-2173

ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por GABRIEL DE ALMEIDA MOSA - 27/01/2025 16:09

2º Ofício de Justiça de Niterói-RJ
Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição

Bruno Mangini de Paula Machado
OFICIAL

RUA MIGUEL DE FRIAS 169, LOJA 01, ICARAÍ, Niterói / RJ
E-mail: cartorio@2oficioniteroi.com.br
Telefone: (21)99305-1284

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 21277 / CNM: 089052.2.0021277-22 / Recibo: 111721 / Data da Certidão: 27/01/2025.

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE NITERÓI		
REGISTRO DE IMÓVEIS		
1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI		
MATRÍCULA Nº	21.277 (CONTINUAÇÃO)	FICHA Nº 02
REGISTRO GERAL		
81.597, em 03/06/2011. (Emols.: R\$25,84; FETJ: R\$5,16; Fundperj: R\$1,29; Funperj: R\$1,29; Mut/Act.: R\$9,63; Total: R\$43,21).- A Escrevente: <u>[assinatura]</u> - O Responsável: <u>[assinatura]</u>		
AV. Nº. 07 – 20/05/2013.- Por certidão nº. 313682, expedida em 09/05/2013, pela Prefeitura Municipal de Niterói, consta que foi construído o apartamento nº. 301, do bloco 01, da Estrada Engenheiro Pacheco de Carvalho nº. 399, (Antiga Estrada Velha de Itaipu – KM3), Loteamento Casa da Pedra, no Cantagalo, inscrição nº. 226.999-1.- Planta aprovada em 12/05/2010. Boletim de Aceite nº. 49.607 de 28/12/2012. Petição nº. 80/3983/08.- Foi cancelada a inscrição nº. 102.716-8.- Foi apresentada e fica arquivada neste registro, a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº. 000442013-17023367, CEI: 51.207.13367/77, emitida em 20/05/2013, válida até 16/11/2013, pelo Ministério da Fazenda - Secretaria da Receita Federal do Brasil.- A presente averbação foi feita mediante o requerimento assinado em 27/03/2013, com firma reconhecida.- Prenotação: Livro 1-H, folhas 87vº., número 89.126, em 27/03/2013.- (Emols.: R\$244,61, FETJ: R\$48,92, Fundperj: R\$12,23, Funperj: R\$12,23, Funarpen: R\$9,78; Mut/Act: R\$10,86, Total: R\$343,52).- A Escrevente: <u>[assinatura]</u> - O Responsável: <u>[assinatura]</u> AV. Nº. 08 – 09/08/2024 – INTIMAÇÃO – Por requerimento assinado eletronicamente em 07/03/2024, procede-se a presente averbação para constar que, em cumprimento ao disposto no artigo 26, parágrafos 1º e 3º, da Lei 9.514/97, a credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3 e 4, em Brasília/DF, CNPJ/MF nº. 00.360.305/0001-04, requereu junto a este Oficial de Registro de Imóveis a intimação pessoal dos devedores fiduciários TATHIANA BORGES DE SOUZA FERREIRA – CPF nº. 053.394.777-46; e RAFAEL PACHECO MELLO CUNHA – CPF nº. 083.455.757-65, para pagamento do débito no valor de R\$52.603,86, atualizado em 06/03/2024, das parcelas em atraso do Instrumento Particular assinado em 30/03/2011, objeto do R. Nº. 05 desta matrícula, sendo que, haja vista terem sido positivas as notificações extrajudiciais dos respectivos devedores, conforme Certidão do 12º Ofício de Niterói/RJ, expedida em 20/05/2024, e, uma vez transcorrido o prazo legal para pagamento do débito, não foi efetuada a purgação da mora pelos devedores fiduciários junto a este Oficial do Registro de Imóveis.- Prenotação nº. 123.365, em 08/03/2024.- A Escrevente, Amábilis Pettine da Rocha – Matrícula 94/13861.- A Oficial Substituta, Giovanna Mangini de Paula Machado – Matrícula 94/22462.- Selo Eletrônico Número: EETZ 90859 SZN AV. Nº. 09 – 23/01/2025 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Por requerimento firmado pela credora fiduciária abaixo qualificada, assinado em 11/11/2024, nos termos do artigo 26, parágrafo 7º, da Lei 9.514/97, procede-se a presente averbação para constar a consolidação da propriedade fiduciária do imóvel objeto desta matrícula em favor da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3 e 4, em Brasília/DF, CNPJ/MF nº. 00.360.305/0001-04, imóvel este dado em garantia na alienação fiduciária pelos devedores fiduciários TATHIANA BORGES DE SOUZA FERREIRA; e RAFAEL PACHECO MELLO CUNHA, retro qualificados, uma vez que, devidamente intimado, transcorreu o prazo legal sem a purgação da respectiva mora. Valor da Consolidação: R\$200.081,91. O ITBI foi pago no valor de R\$5.899,60, através da Guia de Recolhimento nº. SMF/15087986/2024, Código de Arrecadação:		

RUA ALMIRANTE TEFFÊ Nº 645 - LOJAS 101/102 - NITERÓI - TELS. 2719-1277 / 2717-2173

CONTINUA NA FICHA SEGUINTE

ONR

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por GABRIEL DE ALMEIDA MOSA - 27/01/2025 16:09

2º Ofício de Justiça de Niterói-RJ
Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição

Bruno Mangini de Paula Machado
OFICIAL

RUA MIGUEL DE FRIAS 169, LOJA 01, ICARAÍ, Niterói / RJ
E-mail: cartorio@2oficioniteroi.com.br
Telefone: (21)99305-1284

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 21277 / CNM: 089052.2.0021277-22 / Recibo: 111721 / Data da Certidão: 27/01/2025.

2º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE NITERÓI		
REGISTRO DE IMÓVEIS		
1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI		
MATRÍCULA Nº	21.277 (CONTINUAÇÃO)	FICHA Nº 03
REGISTRO GERAL		
23104519. Valor de Avaliação: R\$294.980,02.- Prenotação nº. 126.567, em 07/01/2025.- A Escrevente, Amábil Pettine da Rocha – Matrícula 94/13861.- O Oficial, Bruno Mangini de Paula Machado – Matrícula 90/319.- Selo Eletrônico Número: EEWI 15540 KCE AV. Nº. 10 – 23/01/2025.- CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA – Por requerimento assinado eletronicamente em 11/11/2024, firmado pela proprietária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA, retro qualificada, em razão da consolidação de propriedade objeto da averbação AV. Nº. 09 acima, e nos termos do artigo 1.488, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro – Parte Extrajudicial, procede-se a presente averbação para constar o cancelamento da alienação fiduciária registrada sob o nº. 05 acima, que gravava e onerava o imóvel objeto desta matrícula.- Prenotação nº. 126.567, em 07/01/2025.- A Escrevente, Amábil Pettine da Rocha – Matrícula 94/13861.- O Oficial, Bruno Mangini de Paula Machado – Matrícula 90/319.- Selo Eletrônico Número: EEWI 15541 FBB		

ONR

www.registradores.onr.org.br

Certidão emitida pelo SREI

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por GABRIEL DE ALMEIDA MOSA - 27/01/2025 16:09