



Valide aqui
este documento

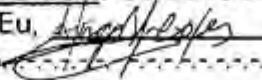
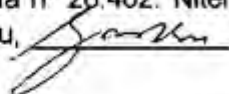


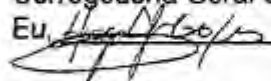
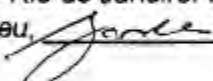
Em Busca da Excelência em Serviços Cartorários

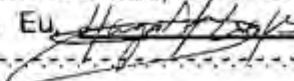
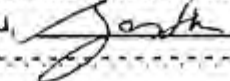
Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

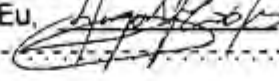
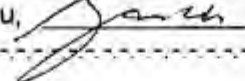
28.482-A 001

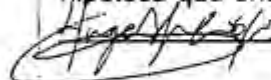
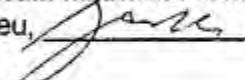
Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

IMÓVEL: Casa 12 (doze), edificada na área privativa nº 12 (doze), da quadra 72 (setenta e dois), com frente para a Rua Interna, e respectiva fração ideal de 0,06061, do Condomínio denominado "SUN VILLE", o qual tem acesso pela Rua 52, nº 80, do loteamento denominado "FAZENDA ENGENHO DO MATO - JARDIM FAZENDINHA ITAIPU", no 2º Distrito do Município de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, inscrita na PMN sob nº 197.482-3, medindo a área privativa no seu todo: 7,96m de frente para a Rua interna; 8,13m nos fundos para a Rua 52; por 24,01m do lado direito confrontando-se com a AP.11; e 21,91m do lado esquerdo confrontando-se com a AP.13, com a área de 182,51m². **PROPRIETÁRIOS:** ANTHONY CRUVELLO D'AVILA, contador, e sua mulher TATIANA PAEZ GUIMARÃES D'AVILA, contadora, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77 em 25/11/2000, portadores das cédulas de identidade nºs 091137/0-5 e 010926644-5, expedidas pelo CRC/RJ e DETRAN/RJ, inscritos no CPF sob os nºs 052.551.297-71 e 070.561.607-00, respectivamente, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua José Eugênio nº 76. **REGISTRO ANTERIOR:** Livro 2-G-2, folhas 148, na matrícula nº 28.482. Niterói, 05 de novembro de 2008. Eu,  Escrevente, digitei. E eu,  Delegatário, subscrevo. -----

AV.01/28.482-A. (CONSIGNAÇÃO DE OFÍCIO). A presente matrícula foi aberta em renovação a de nº 28.482, nos termos do artigo 486, da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Niterói, 05 de novembro de 2008. Eu,  Escrevente, digitei. E eu,  Delegatário, subscrevo. -----

AV.02/28.482-A. (CONSIGNAÇÃO DE OFÍCIO). Existe averbada sob o nº 02, na matrícula nº 28.482, a Convenção de Condomínio do Condomínio denominado "SUN VILLE", registrado nesta Circunscrição no livro 3-B aux., às folhas 94, sob o nº 585, em 09/05/2003. Niterói, 05 de novembro de 2008. Eu,  Escrevente, digitei. E eu,  Delegatário, subscrevo. -----

AV.03/28.482-A. (ÔNUS - HIPOTECA). Existe registrada sob o nº 05, em 12/01/2004, na matrícula nº 28.482, hipoteca incidente sobre o imóvel objeto desta matrícula, constando como parte credora o BANCO ITAÚ S.A., com sede em São Paulo/SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Itaúsa, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, na forma estabelecida no Contrato Particular datado de 18/12/2003. Niterói, 05 de novembro de 2008. Eu,  Escrevente, digitei. E eu,  Delegatário, subscrevo. -----

AV.04/28.482-A. Protocolo 108.187. (CANCELAMENTO DE HIPOTECA). Através do Termo de Liberação de Garantia Hipotecária datado de 22/09/2008, com firmas reconhecidas, o credor hipotecário BANCO ITAÚ S.A., acima qualificado, autorizou o cancelamento da hipoteca que onerava o imóvel objeto desta matrícula. Niterói, 05 de novembro de 2008. Eu,  Escrevente, digitei. E eu,  Delegatário, subscrevo. -----

(R), 1 ato
RMI46067 QPE

R.05/28.482-A. Protocolo 113.821. (AQUISIÇÃO). TRANSMITENTES: ANTHONY CRUVELLO D'AVILA, e sua mulher TATIANA PAEZ GUIMARÃES D'AVILA, acima qualificados, residentes e domiciliados na Rua 52, Con. Sun Ville, casa 12, Engenho do Mato,



Valide aqui
este documento

CARTÓRIO
16
NITERÓI

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

28.482-A

001

Nelson Leal Bastos Filho - cartório e registrador

Niterói, RJ. **ADQUIRENTE: EWALDIRA LIMA DA COSTA**, brasileira, divorciada, maior, professora, portadora da carteira de identidade nº 80882009-6, expedida pelo IFP/RJ, inscrita no CPF sob o nº 277.758.447-87, residente e domiciliada na Rua Wilson Vieira, nº 30, casa 01, Piratininga, Niterói/RJ. Através do contrato por instrumento particular de compra e venda de imóvel residencial quitado, mútuo e alienação fiduciária em garantia, carta de crédito com recursos do SBPE no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação – SFH, contrato nº 112472500646, datado de 03/02/2010, os transmitentes venderam a adquirente o imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de **R\$ 185.000,00 (cento e oitenta e cinco mil reais)**, integralizados da seguinte forma: a) R\$ 35.600,00 com recursos próprios; b) R\$ 149.400,00 com recursos do financiamento concedido pela CAIXA. O ITBIM devido foi recolhido em 05/02/2010, no valor de R\$ 1.581,31, pela guia nº 100000100, controle 0012310, tendo para base de cálculo o valor de avaliação de R\$ 191.000,00. Niterói, 24 de fevereiro de 2010. Eu, [assinatura] Escrevente, digitei. E eu, [assinatura] Substituto, subscrevo. ---

(R).1 ato
R0X59465 DCB

R.06/28.482-A. Protocolo 113.821. (CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA). DEVEDORA FIDUCIANTE: EWALDIRA LIMA DA COSTA, acima qualificada. **CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília - DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04. O imóvel objeto da presente matrícula foi constituído em propriedade fiduciária nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, e transferida a sua propriedade resolúvel à fiduciária, com o escopo de garantia do empréstimo por esta concedida a devedora fiduciante destinado ao pagamento de parte do seu preço de aquisição, no valor de **R\$ 149.400,00 (cento e quarenta e nove mil e quatrocentos reais)**, a ser reposto no prazo de 234 (duzentos e trinta e quatro) meses, à taxa anual de juros – nominal de 10,0262% e efetiva de 10,5000%, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 02/03/2010, prestação essa calculada pelo Sistema de Amortização Constante – SAC, composta da parcela de amortização e juros no valor de R\$ 1.886,72, e os acessórios quais sejam os prêmios de seguro estipulados na apólice no valor de R\$ 285,67 e a taxa de administração no valor de R\$ 25,00, totalizando em 02/03/2010 o valor de R\$ 2.197,39. Por força da Lei a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se a devedora fiduciante possuidora direta e a credora fiduciária possuidora indireta. Para os efeitos do artigo 24 inciso VI da Lei 9.514/97, foi indicado o valor de R\$ 191.000,00, e de acordo com as cláusulas e condições constantes do contrato por instrumento particular de compra e venda de imóvel residencial quitado, mútuo e alienação fiduciária em garantia, carta de crédito com recursos do SBPE no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação – SFH, contrato nº 112472500646, datado de 03/02/2010. Niterói, 24 de fevereiro de 2010. Eu, [assinatura] Escrevente, digitei. E eu, [assinatura] Substituto, subscrevo. ---

(R).1 ato
R0X59466 ORH

AV.07/28.482-A. Protocolo 119.705. (CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Através da autorização para cancelamento da propriedade fiduciária financiamento de crédito imobiliário, datado de 18/05/2011, com firmas reconhecidas, a credora hipotecária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, acima qualificada, autorizou o cancelamento da alienação fiduciária que onerava o imóvel objeto desta matrícula, registro nº 06 acima. Niterói, 16 de junho de 2011. Eu, [assinatura] Escrevente, digitei. E eu, [assinatura] Oficial do Registro de Imóveis, subscrevo. ---

(R).1 ato
RRF33460 CKB

R.08 / 28.482-A. Protocolo 122.209. (AQUISIÇÃO). TRANSMITENTE: EWALDIRA LIMA DA

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/M8MV7-K9WV9-Q8FAJ-UMP4N>



Valide aqui
este documento



Em Busca da Excelência em Serviços Cartorários

28.482-A

002

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

COSTA, acima qualificada, residente e domiciliada no imóvel objeto desta matrícula. **ADQUIRENTE: PAULO IVAN DE OLIVEIRA TEIXEIRA**, brasileiro, Procurador de Justiça, casado com **CATARINA SODER FONTENELE TEIXEIRA** pelo regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, portador da carteira de identidade nº 834, expedida pelo Ministério Público no Estado do Rio de Janeiro, inscrito no CPF sob o nº 235.307.907-53, residente e domiciliado na Rua Silvestre Rocha nº 157, casa, Vital Brasil, nesta cidade. Através da escritura lavrada em 28/04/2011, nas notas do Cartório do 16º Ofício de Niterói/RJ, no livro 634, folhas 046/047, a transmitente vendeu ao adquirente o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de **R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais)**, constando do título o ITBIM recolhido em 28/04/2011, no valor de R\$ 4.002,42, através da guia nº 110000100, controle 1039114, tendo para base de cálculo o valor de avaliação de R\$ 200.000,00. Niterói, 10 de novembro de 2011. Eu, [assinatura] Substituto, digitei. E eu, [assinatura] Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.

(R)-1 ato
RSF67086 J18

R.09 / 28.482-A. Protocolo 137747. (AQUISIÇÃO). TRANSMITENTES: PAULO IVAN DE OLIVEIRA TEIXEIRA, advogado, portador da carteira de identidade nº 29458, expedido pelo OAB/RJ, acima qualificado, e sua mulher **CATARINA SODER FONTENELE TEIXEIRA**, brasileira, professora, portadora da carteira de identidade nº 80144439, expedida pela SSP/RJ, inscrita no CPF sob o nº 284.878.937-91, residentes e domiciliados na Rua General Silvestre Rocha, nº 157, Icarai, Niterói, RJ. **ADQUIRENTE: KARINNE DO NASCIMENTO PIERRE**, brasileira, solteira, servidora pública, portadora da carteira nacional de habilitação nº 05139319888, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrita no CPF sob o nº 082.730.477-33, residente e domiciliada na Rua 52, nº 80, casa 14, Engenho do Mato, Niterói, RJ. Através do contrato por instrumento particular de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, nº 1.4444.0772722-4, datado de 30/01/2015, os transmitentes venderam a adquirente o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de **R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais)**, integralizados da seguinte forma: a) R\$ 35.000,00 com recursos próprios; e b) R\$ 315.000,00 do financiamento concedido pela CAIXA, para compra e venda. O ITBIM devido foi recolhido em 17/03/2015, no valor de R\$ 7.003,10, através da guia de recolhimento nº SMF/15002847/2015, tendo para base de cálculo o valor de avaliação de R\$ 350.000,00. Foram realizadas em 07/04/2015, as consultas de nºs 0108015040737992 e 0108015040756369, previstas no artigo 242, VI, "h", item 02 da Consolidação Normativa e Aviso nº 995/2012 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro e nesta data as CNIB nºs 0a92. 0db9. 5d0e. 6072. 5289. ea96. 27f3. eee2. a5e3. caa2; bc06. c85f. ba22. 63c4. c78a. e936. 2207. 5765. be2f. 96e. Selo de Fiscalização Eletrônico: EAUT49445 QUZ. Niterói, 29 de abril de 2015. Eu, [assinatura] Escrevente, digitei. E eu, [assinatura] Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.

R.10 / 28.482-A. Protocolo 137.747. (CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA). DEVEDORA FIDUCIANTE: KARINNE DO NASCIMENTO PIERRE, acima qualificada. **CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília - DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04. O imóvel objeto desta matrícula foi constituído em propriedade fiduciária nos termos e para os efeitos do artigo 22 e seguintes da Lei 9.514/97, e transferida a sua propriedade resolúvel à fiduciária, com o escopo de garantia do empréstimo por esta concedida a devedora fiduciante destinado ao pagamento de parte do seu preço de aquisição, no valor de **R\$ 315.000,00 (trezentos e quinze mil reais)**, a ser reposto no prazo de 420 (quatrocentos e vinte) meses, às

Continua no verso ...



Valide aqui
este documento

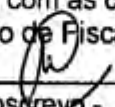
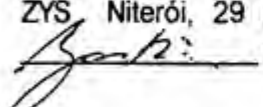


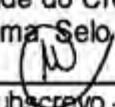
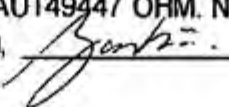
Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

28.482-A

002

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

taxas anuais de juros reduzidas de: a) nominal de 7.7208%; e, b) efetiva de 8.0000%, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 28/02/2015, prestação essa calculada pelo Sistema de Amortização - SAC, composta da soma da parcela de amortização e juros no valor de R\$ 2.849,99, com os prêmios de seguros estipulados na apólice no valor de R\$ 85,00 e mais a taxa de administração no valor de R\$ 25,00, totalizando o valor de R\$ 2.959,99, em observância às condições específicas aplicáveis descritas no item G.1 do quadro resumo do contrato. Por força da lei a posse do imóvel fica desdobrada, tomando-se a devedora fiduciante possuidora direta e a credora fiduciária possuidora indireta. Para os efeitos do artigo 24 inciso VI da Lei 9.514/97, foi indicado o valor de R\$ 371.000,00, tudo de acordo com as cláusulas e condições constantes do contrato por instrumento particular supracitado. Selo de Fiscalização Eletrônico: EAUT49446 ZYS, Niterói, 29 de abril de 2015. Eu,  Escrevente, digitei. E eu,  Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.-

AV.11 / 28.482-A. Protocolo 137.748. (CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI). Nos termos do instrumento particular acima mencionado, fica averbado que a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, também configurando como instituição custodiante, acima qualificada, formalizou em 30/01/2015, a emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) Integral nº 1.4444.0772722-4, série 0115, representativa do crédito imobiliário decorrente da propriedade de alienação fiduciária, pela qual é devedora **KARINNE DO NASCIMENTO PIERRE**, já qualificada, cujo valor do crédito na data da emissão é de **R\$ 315.000,00**, ficando a integralidade do Crédito Imobiliário representado pela CCI, sendo o valor amortizado conforme o R.10 acima. Selo de Fiscalização Eletrônico: EAUT49447 OHM. Niterói, 29 de abril de 2015. Eu,  Escrevente, digitei. E eu,  Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.-

AV.12 / 28.482-A. Protocolo 176.195. (INTIMAÇÃO). Conforme Ofício de Intimação nº 459257/2024 expedido e assinado eletronicamente, por Leni Franco Dias, em 21/02/2024, contendo Edital de Intimação em face de **KARINNE DO NASCIMENTO PIERRE**, nºs. 1590/2025, 1591/2025 e 1592/2025, publicado por três vezes consecutivas em 11/04/2025, 14/04/2025 e 15/04/2025, todos eletronicamente, fica averbado que o devedor fiduciante acima qualificado **foi intimado a efetuar a purga da mora relativa ao débito** no valor de R\$23.222,06, posicionados em 20/02/2024, sujeito à atualização monetária, oriundo do Contrato Habitacional nº 1.4444.0772722-4 firmado em 30/01/2015, registrado sob o nº 10 acima, sob pena de consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário, não havendo entretanto, a realização da referida purga junto a esta Serventia no prazo estipulado em Lei. Niterói, 04 de junho de 2025. Ato praticado por BAD - Matrícula nº 94/15480. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEWP 09551 TUR. Assinado digitalmente por Bruno de Almeida Dvoraninoviev, SUBSTITUTO MAT 94 15480, - - - - -

AV.13 / 28.482-A. Protocolo 182.509. (NOVA DENOMINAÇÃO DE LOGRADOURO PÚBLICO). De acordo com a Lei nº 2247/2005, publicada em Diário Oficial em 25/11/2005, fica averbado que o logradouro público do imóvel objeto desta matrícula, cujo

CONTINUA NA FOLHA 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/M8MV7-K9WV9-Q8FAJ-U4MP4N>



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

Condomínio "SUN VILLE" tem acesso, passou a ser denominado **RUA POETA LYAD DE ALMEIDA**. Niterói, 22 de setembro de 2025. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEQS 67240 LAN. Assinado Eletronicamente por PAMELA FONSECA CORREA Matrícula 94/14574. - - - - -

AV.14 / 28.482-A. Protocolo 182.509. (CANCELAMENTO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO). De acordo com o Requerimento de Consolidação e Cancelamento da CCI datado de 28/08/2025, fica autorizado pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já anteriormente qualificada, o cancelamento da AV.11 acima. Niterói, 22 de setembro de 2025. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEQS 67241 GDY. Assinado Eletronicamente por PAMELA FONSECA CORREA Matrícula 94/14574 - - - - -

AV.15 / 28.482-A. Protocolo 182.509. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA COM RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE). Através do requerimento datado de 28/08/2025, firmado pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, antes qualificada, fica averbada a **consolidação da propriedade** do imóvel objeto da presente matrícula, em seu favor, pelo valor de R\$ 402.867,23 (quatrocentos e dois mil, oitocentos e sessenta e sete reais e vinte e três centavos), após serem cumpridas todas as formalidades do artigo 26, §7º da Lei nº 9.514/97, tendo em vista o decurso do prazo legal sem purgação do débito, sendo que sobre a propriedade ora consolidada incide a **restrição de disponibilidade** decorrente do artigo 27 do mesmo diploma legal, ou seja, o imóvel somente poderá ser alienado após o leilão público. O imposto de transmissão no valor de R\$ 8.057,34, foi recolhido em 17/01/2025, através da guia de ITBI nº SMF/15088329/2024, da qual consta que o imóvel foi avaliado pelo valor de R\$ 402.867,23. Niterói, 22 de setembro de 2025. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEQS 67242 KKD. Assinado Eletronicamente por PAMELA FONSECA CORREA Matrícula 94/14574. - - - - -

CERTIFICO e dou fé que a presente **CERTIDÃO** é reprodução autêntica da ficha a que se refere e foi extraída sob forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação e assinatura digital no âmbito do ICP - BRASIL, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2 de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico, para garantir sua validade, autoria e integridade.

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula tem situação jurídica noticiada no **INTEIRO TEOR** nesta cópia reprográfica, abrangendo **ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, INDISPONIBILIDADES, ÔNUS REAIS, AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REPERSECUTÓRIAS** que tenham sido objeto de registro ou averbação sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior.

CERTIFICO, mais, que a presente certidão é reprodução autêntica do Livro 2, a que se refere, extraída nos termos do § 1 do Art. 19 da Lei 6.015/73. A pesquisa não abrange a ocorrência de Indisponibilidade de Bens relativa a pessoas sem indicação de CPF/CNPJ nos registros de origem (Art 13 e Art 14 § 3º do Prov 39/2014). Para a realização de qualquer negócio imobiliário, Consulte o site a seguir: www.indisponibilidade.org.br

Emol.:108,60 20%:21,72
5%:5,43 5%:5,43
6%:6,51 2%:2,17
ISS: 2,22 Selo :2,87
Total: 154,95

Pedido:25/006043



Data:23/09/25

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo Eletrônico de Fiscalização
EEQS 66935 HCA
Consulte a validade do selo em:
<http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/M8MV7-K9WV9-Q8FAJ-UMP4N>