



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

RUA MIGUEL DE FRIAS 169, LOJA 01, ICARAÍ, Niterói / RJ
E-mail: cartorio@2oficioniteroi.com.br
Telefone: (21) 9930-5128

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 20632 / CNM: 089052.2.0020632-17 / Recibo: 120151 / Data da Certidão: 26/11/2025.

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica e fiel da ficha da matrícula a que se refere, contendo o inteiro teor de todos os atos válidos e eficazes, 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, Erik Pereira de Oliveira, Matrícula 94/26016, assino eletronicamente. Niterói, 26 de Novembro 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: 108,60 x 1 = 108,60.
Emolumentos: R\$ 108,60 | Fetj: R\$ 21,72 | Fundperj: R\$ 5,43 | Funperj: R\$ 5,43 | Funarpen: R\$ 6,51 | Pmcvm: R\$ 2,17.
Iss: R\$ 2,21 | Selo: R\$ 2,87 | Total: R\$ 154,94.



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

EFAF 08159 EDB

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

saec

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

RUA MIGUEL DE FRIAS 169, LOJA 01, ICARAÍ, Niterói / RJ
E-mail: cartorio@2oficioniteroi.com.br
Telefone: (21) 9930-5128

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 20632 / CNM: 089052.2.0020632-17 / Recibo: 120151 / Data da Certidão: 26/11/2025.

089052.2.0020632-17

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE NITERÓI		
REGISTRO DE IMÓVEIS		
1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI		
MATRÍCULA Nº	20.632	FICHA Nº 01
REGISTRO GERAL		
IMÓVEL: Frações ideais de 0,02440 (apto.) e 0,00201 (para a vaga) do terreno próprio onde existiu o prédio nº. 28, designado por lote nº. 41"A", com frente para a Rua Guaporé, no 6º subdistrito do 1º distrito deste município, que no seu todo mede 28,00m. de largura na frente, igual largura nos fundos, por 36,00m. de extensão de frente a fundos de ambos os lados, confrontando à direita com o lote 40, à esquerda com Parque Stefânia, nos fundos com o lote 43, inscrito na P.M.N. sob o nº. 027.612-1; que corresponderão ao apartamento nº. 404, com direito a 01 (uma) vaga de garagem, do Edifício "Residencial Piemonte", que tomará o nº. 28 da Rua Guaporé.- PROPRIETÁRIA: PIEMONTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Rua Miguel de Frias nº. 77, sala 701-parte, Icaraí, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 07.989.039/0001-22.- Número do Registro Anterior: Livro 2-AN, Folhas 086, Matrícula nº 11.240.- A Escrevente: <u>Sania N. K. R.</u> = O Responsável: <u>[Assinatura]</u> REG. Nº. 01 – 13/11/2009= CREDOR: BANCO SANTANDER BRASIL S/A., com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Amador Bueno, nº. 474, inscrito no CNPJ/MF sob o nº. 90.400.888/0001-42.- DEVEDORA: PIEMONTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Cidade de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Miguel de Frias nº. 77, sala 701 - parte, Icaraí, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 07.989.039/0001-22.- FIADORES: 1) ELVAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Cidade de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Miguel de Frias nº. 77, sala 701 – parte, Icaraí, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 01.549.554/0001-05; 2) ELVAS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na Cidade de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Miguel de Frias nº. 77, sala 701 – parte, Icaraí, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 08.045.506/0001-29; 3) ALUÍZIO MONTEIRO ELVAS JÚNIOR, engenheiro civil, e sua mulher MARIANA DE OLIVEIRA FERNANDES, funcionária pública, ambos brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens em 14/02/1998, portadores das carteiras de identidade nºs. 861017693/D, expedida pelo CREA/RJ em 25/06/2008 e 07.683.007-4 IFF-RJ, expedida em 17/07/1985, inscritos no CPF sob os nºs. 713.164.267-34 e 009.018.287-18, residentes e domiciliados na cidade de Niterói-RJ, na Estrada do Engenho do Mato nº. 900, casa 28, Condomínio Ubá Floresta, Itaipu.- TÍTULO: Hipoteca em Primeiro Grau.- Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Financiamento para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária, Alocação de Recursos e Outras Avenças assinado em 28/08/2009 – Contrato nº. 4080-1.- Valor Total do Financiamento: R\$3.410.000,00, nele incluído as demais unidades, que será liberado através de parcelas pelos valores e datas constantes deste instrumento.- Encargos Financeiros: Taxa de juros: nominal mensal 0,8735% - efetiva anual 11,0000%; Seguro de Danos Físicos no Imóvel – DFI: R\$0,00; Seguro de Responsabilidade Civil do Construtor – RCC: R\$0,00, a ser contratado em valor não inferior a R\$93.333,33; Tarifa de Serviços Administrativos – TSA: R\$25,00; Dia do mês designado para pagamento mensal dos juros, seguros, TSA e atualização do saldo devedor: 04 (quatro); Tarifa de Abertura de Crédito –		

RUA ALMIRANTE TEFFÊ 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

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE NITERÓI
R.O. 1 ato
Requisito do Nascimento
ROM4861
Selo Escrevente

Esse documento foi assinado digitalmente por GABRIEL DE ALMEIDA MOSA - 26/11/2025 16:22 PROTOCOLO: S25110781645D

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 222ba5c4-036b-4e92-bbce-a231fe928b81

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

RUA MIGUEL DE FRIAS 169, LOJA 01, ICARAÍ, Niterói / RJ
E-mail: cartorio@2oficioniteroi.com.br
Telefone: (21) 9930-5128

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 20632 / CNM: 089052.2.0020632-17 / Recibo: 120151 / Data da Certidão: 26/11/2025.

089052.2.0020632-17

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE NITERÓI		
REGISTRO DE IMÓVEIS		
1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI		
MATRÍCULA Nº	20.632	FICHA Nº 01
REGISTRO GERAL		
TAC: R\$0,00; IOF: R\$0,00; Prazos do Financiamento: Prazo total do Financiamento: 09 meses; Data de início: 28/08/2009; Data da apuração da dívida/vencimento: 05/06/2010; Período para Construção: Prazo para Construção: 03 meses; Data de início da obra: 28/08/2009; Data de conclusão da obra: 04/12/2009; Período para Carência: Prazo de Carência: 06 meses; Data de início: 05/12/2009; Data de apuração da dívida/vencimento: 05/06/2010; Valor de avaliação do imóvel objeto da garantia nesta data: R\$1.905.300,00.- Demais condições no instrumento ora registrado.- Foram apresentadas as certidões exigidas por Lei.- Prenotação: livro 1-F, folhas 143, número 75.960, em 06/10/2009.- A Escrevente: <u>Sonia M. J. Kabil</u> = O Responsável: <u>[Assinatura]</u> AV. Nº. 02 – 13/11/2009= Pelo mesmo contrato, ficou acertado na cláusula décima sétima, que ainda, para garantia do integral pagamento do financiamento assumido, a devedora PIEMONTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., cede fiduciariamente ao credor BANCO SANTANDER BRASIL S/A., todos os direitos creditórios decorrentes do compromisso de venda e compra da unidade objeto desta matrícula, vincendos a partir de 28/08/2009.- Prenotação: livro 1-F, folhas 143, número 75.960, em 06/10/2009.- A Escrevente: <u>Sonia M. J. Kabil</u> = O Responsável: <u>[Assinatura]</u> AV. Nº. 03 – 20/01/2011= Por requerimento assinado em 22/10/2010, com firma reconhecida, ficam averbadas as confrontações corretas do imóvel objeto desta matrícula, que são as seguintes: frente com a Rua Guaporé, pelos fundos e do lado direito com o lote nº. 43 da Rua Guaporé, e pelo lado esquerdo com o lote nº. 40 da citada Rua.- Prenotação: livro 1-F, folhas 245, número 79.366, em 22/10/2010.- Emols. R\$24,41; FETJ R\$4,88; FUNDPERJ R\$1,22; FUNPERJ R\$1,22; Mut/Act. R\$9,07; TOTAL R\$40,80.- A Escrevente: <u>Sonia M. J. Kabil</u> = O Responsável: <u>[Assinatura]</u> AV. Nº. 04 – 20/01/2011= Foi averbada sob o nº. 12, na matrícula nº. 11.240, ficha 01, em 20/01/2011, a modificação do memorial de incorporação do edifício objeto desta matrícula, tendo em vista a aprovação de novo projeto para construção, em 12/08/2008, pela Prefeitura Municipal de Niterói, através do processo nº. 80/6011/06 de 24/03/08, tudo devidamente descrito e caracterizado na citada averbação, com a anuência do credor hipotecário Banco Santander Brasil S/A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº. 90.400.888/0001-42, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nºs. 2401 e 2235 – Bloco A – Vila Olímpia.- Prenotação: livro 1-F, folhas 221, número 78.576, em 27/07/2010.- Emols.: R\$24,41; FETJ: 4,88; Fundperj: R\$1,22; Funperj: R\$1,22; Mut/Act.: R\$9,07; Total: R\$40,80.- A Escrevente: <u>Sonia M. J. Kabil</u> = O Responsável: <u>[Assinatura]</u> AV. Nº. 05 – 20/01/2011= Por certidão expedida em 12/11/2010, pela Prefeitura Municipal de Niterói, consta que foi construído o apartamento nº. 404, situado na		

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

01.01.01

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por GABRIEL DE ALMEIDA MOSA - 26/11/2025 16:22 PROTOCOLO: S25110781645D

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 222ba5c4-036b-4e92-bbce-a231fe928b81

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

RUA MIGUEL DE FRIAS 169, LOJA 01, ICARAÍ, Niteroi / RJ
E-mail: cartorio@2oficioniteroi.com.br
Telefone: (21) 9930-5128

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 20632 / CNM: 089052.2.0020632-17 / Recibo: 120151 / Data da Certidão: 26/11/2025.

089052.2.0020632-17

2º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE NITERÓI	
REGISTRO DE IMÓVEIS	
1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI	
MATRÍCULA Nº	20.632
FICHA Nº	02
REGISTRO GERAL	
Rua Guaporé nº. 28, em São Francisco, inscrição nº. 218.446-3.- Planta aprovada em 12/08/2008. Boletim de Aceite nº. 48.078 de 22/06/2010. Petição nº. 080/6011/06.- Foi cancelada a inscrição nº. 027.612-1.- Foi apresentada e fica arquivada neste Registro, a Certidão Negativa de Débitos relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros Nº. 308052010-17023080, CEI 41.380.04208/72, emitida em 30/12/2010, válida até 28/06/2011, pelo Ministério da Fazenda - Secretaria da Receita Federal do Brasil.- Prenotação: Livro 1-F, folhas 231vº., número 78.924, em 25/08/2010.- Emols.: R\$24,41; FETJ: 4,88; Fundperj: R\$1,22; Funperj: R\$1,22; Mut/Act.: R\$9,07; Total: R\$40,80. A Escrevente: <u>Sônia M. J. Kallier</u> = O Responsável: <u>Adriano</u>	
AV. Nº. 06 - 02/02/2011= A Convenção de Condomínio do Edifício Residencial Piemonte, objeto desta matrícula, está registrada sob o nº. 1009, na Ficha nº. 72 do Registro Auxiliar, em 02/02/2011.- Prenotação: livro 1-F, folhas 221, número 78.575, em 27/07/2010.- A Escrevente: <u>Sônia M. J. Kallier</u> = O Responsável: <u>Adriano</u>	
AV. Nº. 07 - MAT. 20.632 - 15/03/2011.- Por Contrato Particular assinado em 19/11/2010, Nº. 100.2000.133.015.355-1, o BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, inscrito no CNPJ sob o nº. 90.400.888/0001-42, autorizou o cancelamento da hipoteca registrada sob o nº. 01, e da cessão de direitos creditórios averbada sob o nº. 02, que gravava e onerava o imóvel objeto desta matrícula, o que é feito.- Prenotação: livro 1-F, folhas 263vº., número 79.993, em 30/12/2010.- 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>REVYD</u> = O Responsável: <u>Adriano</u>	
R. Nº. 08 - MAT. 20.632 - 15/03/2011.- TRANSMITENTE: PIEMONTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede nesta cidade, na Rua Miguel de Frias nº. 77, sala 701 (parte), inscrita no CNPJ sob o nº. 07.989.039/0001-22.- ADQUIRENTES: RAFAEL GIOVANETTI LIMA, brasileira, engenheiro, RG 11771211-7 SSP conforme consta na carteira de identidade profissional expedida pelo CREA/RJ expedido em 09/03/2006, CPF. 091.009.667-89 e seu cônjuge MARIANA CHAVES DE OLIVEIRA LIMA, brasileira, bióloga, RG 121969984 IFP expedido em 19/11/2009, CPF 107.275.847-40, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua Professor Edmundo March, nº. 40, Apto. 401, Boa Viagem, Niterói/RJ.- TÍTULO: Compra e Venda.- Instrumento Particular assinado em 19 de novembro de 2010, Nº. 100.2000.133.015.355-1.- VALOR: R\$248.000,00, sendo R\$58.000,00 com recursos próprios e R\$190.000,00 com recursos do financiamento.- O ITBIM foi pago no valor de R\$5.602,31, em 17/11/2010, no banco REAL, através da guia nº. 100000300, controle 0058578.- Foram apresentadas as certidões exigidas por Lei.- Consulta de Informação nº. 0106811031547513, realizada em 15/03/2011.- Prenotação: livro 1-F,	

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

001

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saes

Esse documento foi assinado digitalmente por GABRIEL DE ALMEIDA MOSA - 26/11/2025 16:22 PROTOCOLO: S25110781645D

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 222ba5c4-036b-4e92-bbce-a231fe928b81

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

RUA MIGUEL DE FRIAS 169, LOJA 01, ICARAÍ, Niteroi / RJ
E-mail: cartorio@2oficioniteroi.com.br
Telefone: (21) 9930-5128

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 20632 / CNM: 089052.2.0020632-17 / Recibo: 120151 / Data da Certidão: 26/11/2025.

089052.2.0020632-17

2º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE NITERÓI		
REGISTRO DE IMÓVEIS		
1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI		
MATRÍCULA Nº	20.632	FICHA Nº 02
REGISTRO GERAL		
folhas 263vº., número 79.993, em 30/12/2010.- A Escrevente: <u>APP</u> .- O Responsável: <u>APP</u>		
R. Nº. 09 – MAT. 20.632 – 15/03/2011.- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – Os Adquirentes identificados e qualificados no registro nº. 08, acima, pelo instrumento do citado registro, na qualidade de devedores fiduciários alienam ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 e 2235, Bloco A, Vila Olímpia, São Paulo/SP – CEP 04543-011, inscrito no CNPJ sob o nº. 90.400.888/0001-42, em caráter fiduciário, o imóvel objeto desta matrícula, nos termos e para os efeitos dos Artigos 17, inciso IV, e 22 e seguintes da Lei nº. 9.514, de 20.11.97, pelo valor de R\$190.000,00. Condições para pagamento da dívida: Prazo do contrato: 240 meses; Número de Parcelas de Amortização Mensal: 240 meses; Taxa de Juros: 10,0262%a.a.(nominal) 10,5000%a.a.(efetiva) 0,8355%(mensal descapitalizada); Taxa de Juros Reduzida (a partir do 121º mês até o fim do contrato): Não Aplicável; Tipo de Financiamento: Parcelas Atualizáveis; Dia do mês dos reajustamentos, designado como data-base do contrato: 19; É indexador do contrato o índice de remuneração básica das contas de poupança livre mantidas nas Instituições Financeiras integrantes do SFH, com data de aniversário igual ao dia de assinatura do contrato; Prestação mensal na data de assinatura deste instrumento: Valor da Parcela de Amortização: R\$791,67; Valor da parcela dos juros: R\$1.587,48; Valor do Prêmio de Seguro MIP – Morte e Invalidez Permanente: R\$32,30; Valor do Prêmio de Seguro DFI – Danos Físicos no Imóvel: R\$29,50; Tarifa de Serviços Administrativos – T.S.A.: R\$25,00; Valor Total da Prestação Mensal: R\$2.465,95; Razão de Decréscimo mensal das prestações (para sistema SAC): R\$6,61; Data de vencimento e débito: do 1º encargo mensal de Juros/Amortização/TSA/Seguros: 19/12/2010; do 1º prêmio de MIP e DFI: no vencimento do 1º encargo mensal; Sistema de Amortização: SAC – Sistema de Amortização Constante; Valor de avaliação para fins de seguro DFI (Danos Físicos no Imóvel) e de eventual leilão extrajudicial: R\$295.000,00.- Demais condições no contrato.- Consultas de informações nºs. 0106811031537385 e 0106811031558317, realizadas em 15/03/2011.- Prenotação: livro 1-F, folhas 263vº., número 79.993, em 30/12/2010.- Recolhimentos de custas referentes aos registros 08 e 09: Emols: R\$1.248,37; FETJ R\$249,67; FUNDPERJ R\$62,41; FUNPERJ R\$62,41; Mut/Act. R\$18,14; TOTAL R\$1.641,00.- A Escrevente: <u>APP</u>.- O Responsável: <u>APP</u> AV. Nº. 10 – MAT. 20.632 – 19/09/2011.- Por Instrumento Particular assinado em 04/05/2011, Nº. 155551123731, o BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2.041 e 2.235, São Paulo/SP, inscrito no CNPJ sob o nº. 90.400.888/0001-42, autorizou o cancelamento da alienação fiduciária registrada sob o nº. 09, que gravava e onerava o imóvel objeto desta matrícula, o que é feito.- Prenotação: livro 1-G, folhas 35vº., número 82.187, em 15/07/2011.- (Emols.: CONTINUA NA FICHA 03		

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

2025-11-26 16:22

Certidão emitida pelo SREI

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

(R) 1 ato
R0894674 UFP
Certidão do 2º Ofício de Niterói
Formulário do Nascimento
Sua assinatura e o do Escrevente

(R) 1 ato
R0389959 1M de Nascimento
Certidão do 2º Ofício de Niterói

Esse documento foi assinado digitalmente por GABRIEL DE ALMEIDA MOSA - 26/11/2025 16:22 PROTOCOLO: S25110781645D

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 222ba5c4-036b-4e92-bbce-a231fe928b81

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

RUA MIGUEL DE FRIAS 169, LOJA 01, ICARAÍ, Niteroi / RJ
E-mail: cartorio@2oficioniteroi.com.br
Telefone: (21) 9930-5128

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 20632 / CNM: 089052.2.0020632-17 / Recibo: 120151 / Data da Certidão: 26/11/2025.

089052.2.0020632-17

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE NITERÓI		
REGISTRO DE IMÓVEIS		
1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI		
MATRÍCULA Nº	20.632	FICHA Nº 03
REGISTRO GERAL		
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>ATC</u> - O Responsável: <u>ATC</u>		
R. Nº. 11 – MAT. 20.632 – 19/09/2011.- TRANSMITENTES: RAFAEL GIOVANETTI LIMA, brasileiro, engenheiro, RG 11771211-7 SSP conforme consta na carteira de identidade profissional expedida pelo CREA/RJ expedido em 09/03/2006, CPF 091.009.667-89 e seu cônjuge MARIANA CHAVES DE OLIVEIRA LIMA, brasileira, bióloga, RG 121969984 IFP conforme consta na carteira nacional de habilitação expedida pelo DETRAN/RJ expedido em 19/11/2009, CPF 107.275.847-40, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº. 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua Professor Edmundo March, nº. 40, Apto. 401, Boa Viagem, Niterói/RJ.- ADQUIRENTES: PATRICIA SIMON LORENZUTTI, nacionalidade brasileira, casada no regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº. 6.515/77, nascida em 19/05/1979, militar em geral, portadora da carteira de identidade RG 801205-9, expedida por Marinha do Brasil em 16/12/2009 e do CPF 031.626.767-89, seu esposo LEONARDO DOS SANTOS BAIA, nacionalidade brasileira, nascido em 16/12/1977, militar, portador da carteira de identidade RG 26500, expedida por CBMERJ em 03/08/2010 e do CPF 076.769.507-08, residentes e domiciliados à Rua Voluntários da Pátria, 270, AP. 305, Botafogo, no Rio de Janeiro/RJ.- TÍTULO: Compra e Venda.- Contrato por Instrumento Particular assinado em 04/05/2011, Nº. 155551123731.- VALOR: R\$315.000,00, sendo R\$33.500,00 com recursos próprios e R\$281.500,00 com financiamento concedido pela CAIXA.- O ITBIM foi pago no valor de R\$6.602,42, em 04/05/2011, no SBR, através da guia nº. 110000100, controle 1039593.- Foram apresentadas as certidões exigidas por Lei.- Consultas de Informações nºs. 0106811091502317 e 0106811091536582, realizadas em 15/09/2011.- Prenotação: livro 1-G, folhas 35v., número 82.187, em 15/07/2011.- A Escrevente: <u>ATC</u> - O Responsável: <u>ATC</u> R. Nº. 12 – MAT. 20.632 – 19/09/2011.- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – Os Adquirentes identificados e qualificados no registro nº. 11, pelo instrumento do citado registro, na qualidade de devedores/fiduciários, alienam à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, CNPJ/MF nº. 00.360.305/0001-04, em caráter fiduciário, o imóvel objeto desta matrícula, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, pelo valor de R\$281.500,00; Valor da Garantia Fiduciária: R\$315.000,00; Sistema de Amortização: SAC; Prazo em meses: De Carência 0; De Amortização 360; Taxa de Juros (%) ao ano: Nominal 8,0930; Efetiva 8,4000; Encargo Inicial: Prestação (a+j): R\$2.680,42; Prêmios de Seguros: R\$79,03; Taxa de Administração: R\$25,00; Total: R\$2.784,45; Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 04/06/2011; Reajuste dos Encargos: de acordo com a cláusula sexta do contrato; Valor do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$315.000,00.- Consultas de Informações nºs. 0106811091517661 e 0106811091552461, realizadas em 15/09/2011.- Prenotação: livro 1-G, folhas 35v., número 82.187, em 15/07/2011.- Recolhimentos de custas referentes aos registros 05 e 06: Emols. R\$1.029,33; FETJ R\$205,86; FUNDPERJ R\$51,46; FUNPERJ R\$51,46; Mut/Act. R\$19,26; TOTAL R\$1.357,37.- A Escrevente: <u>ATC</u> - O Responsável: <u>ATC</u>		

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

089052.2.0020632-17

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por GABRIEL DE ALMEIDA MOSA - 26/11/2025 16:22 PROTOCOLO: S25110781645D

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

RUA MIGUEL DE FRIAS 169, LOJA 01, ICARAÍ, Niterói / RJ
E-mail: cartorio@2oficioniteroi.com.br
Telefone: (21) 9930-5128

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 20632 / CNM: 089052.2.0020632-17 / Recibo: 120151 / Data da Certidão: 26/11/2025.

089052.2.0020632-17

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE NITERÓI	
REGISTRO DE IMÓVEIS	
1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI	
MATRÍCULA Nº	20.632
FICHA Nº	03
REGISTRO GERAL	
AV. Nº. 13 - MAT. 20.632 - 19/12/2012.- Por Instrumento Particular assinado em 10/10/2012, Nº. 1.4444.0123918-0, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ/MF nº. 00.360.305/0001-04, autorizou o cancelamento da alienação fiduciária registrada sob o nº. 12, que gravava e onerava o imóvel objeto desta matrícula, o que é feito.- Prenotação: livro 1-H, folhas 02, número 87.185, em 26/10/2012.- (Emols.: R\$27,53; FETJ: R\$5,50; Fundperj: R\$1,37; Funperj: R\$1,37; Mut/Act.: R\$10,25; Total: R\$46,02).- A Escrevente: <u>[assinatura]</u> - O Responsável: <u>[assinatura]</u>	
R. Nº. 14 - MAT. 20.632 - 19/12/2012.- TRANSMITENTES: PATRICIA SIMON LORENZUTTI, brasileira, nascida em 19/05/1979, militar, portadora da carteira de identidade nº. 801205-9, expedida pela Marinha do Brasil/RJ em 16/12/2009 e do CPF 031.626.767-89, casada no regime de comunhão parcial de bens em 09/09/2006, na vigência da Lei 6.515/77, e seu cônjuge LEONARDO DOS SANTOS BAIA, brasileiro, nascido em 16/12/1977, militar, portador da carteira de identidade nº. 26500, expedida por CBMERJ/RJ em 03/08/2010 e do CPF 076.769.507-08, residentes e domiciliados à Rua Guaporê, nº. 28, apto. 404, São Francisco, Niterói/RJ.- ADQUIRENTES: JOAO VICENTE MARTINS DE MAGALHÃES, brasileiro, nascido em 16/08/1973, engenheiro, portador da carteira de identidade nº. 00117935260, expedida por DETRAN/RJ em 31/03/2011 e do CPF 036.872.217-17, casado no regime de comunhão parcial de bens em 24/06/2006, na vigência da Lei 6.515/77, e seu cônjuge GEISILENE MARIA FERREIRA DE MAGALHÃES, brasileira, nascida em 17/06/1979, vendedora, portadora da carteira de identidade nº. 20.044.545-5, expedida por DETRAN/RJ em 02/02/2007 e do CPF 095.992.087-06, residentes e domiciliados à Avenida Almirante Ary Parreiras, nº. 14, apto. 404, Icaraí, em Niterói/RJ.- TÍTULO: Compra e Venda.- Contrato por Instrumento Particular assinado em 10/10/2012, Nº. 1.4444.0123918-0.- VALOR: R\$440.000,00, sendo R\$11.873,68 com recursos próprios, R\$88.126,32 com recursos da conta vinculada de FGTS e R\$340.000,00 com financiamento concedido pela CAIXA. - O ITBIM foi pago no valor de R\$8.802,60, em 09/10/2012, no Banco do Brasil, através da guia nº. 120000100, controle 2094951.- Foram apresentadas as certidões exigidas por Lei.- Consultas de informações nºs. 0106812121912383 e 0106812121901219 (indisponibilidade de bens) e nºs. 0106812121929348 e 0106812121907506 (registros de escritura), realizadas em 19/12/2012.- Prenotação: livro 1-H, folhas 02, número 87.185, em 26/10/2012.- A Escrevente: <u>[assinatura]</u> - O Responsável: <u>[assinatura]</u>	
R. Nº. 15 - MAT. 20.632 - 19/12/2012.- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Os Adquirentes identificados e qualificados no registro nº. 14, pelo instrumento do citado registro, na qualidade de devedores/fiduciários, alienam à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, CNPJ/MF nº. 00.360.305/0001-04, em caráter fiduciário, o imóvel objeto desta matrícula, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, pelo valor de R\$340.000,00; Valor da Garantia Fiduciária: R\$437.000,00; Sistema de Amortização:	

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

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

RUA MIGUEL DE FRIAS 169, LOJA 01, ICARAÍ, Niteroi / RJ
E-mail: cartorio@2oficioniteroi.com.br
Telefone: (21) 9930-5128

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 20632 / CNM: 089052.2.0020632-17 / Recibo: 120151 / Data da Certidão: 26/11/2025.

089052.2.0020632-17

2º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE NITERÓI REGISTRO DE IMÓVEIS 1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI		
MATRÍCULA Nº	20.632	FICHA Nº 04
REGISTRO GERAL		
SAC; Prazo (em meses): 360 Prazo de Carência: 0; Prazo de Amortização: 360; Taxa de Juros (%) ao ano: Nominal 8,5101; Efetiva 8,8500; Encargo Inicial: Prestação (a+): R\$3.355,63; Prêmios de Seguros: R\$114,92; Taxa de Administração TA: R\$25,00; Total: R\$3.495,55; Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 10/11/2012; Reajuste dos Encargos: de acordo com a cláusula sexta do contrato; Valor do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$437.000,00.- Demais condições no contrato.- Prenotação: livro 1-H, folhas 02, número 87.185, em 26/10/2012.- Recolhimentos de custas referentes aos registros 14 e 15: Emols. R\$1.105,44; FETJ R\$221,08; FUNDPERJ R\$55,27; FUNPERJ R\$55,27; Mut/Act. R\$20,50; TOTAL R\$1.457,56.- A Escrevente: <u>[Assinatura]</u> - O Responsável: <u>[Assinatura]</u> AV. Nº. 16 – MAT. 20.632 – 23/12/2019 – <u>INTIMAÇÃO</u> – Por requerimento expedido em 25/07/2019, procede-se a presente averbação para constar que, em cumprimento ao disposto no artigo 26, § 1º e 3º da Lei 9.514/97, a credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL requereu junto a este Oficial de Registro de Imóveis a intimação pessoal dos devedor fiduciante JOAO VICENTE MARTINS DE MAGALHÃES - CPF 036.872.217-17, retro qualificado, para pagamento das parcelas em atraso do Instrumento Particular de Venda e Compra do Imóvel com Financiamento, Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças, firmado entre as partes em 10/10/2012, Nº. 1.4444.0123918-0, objeto dos R. Nºs. 14 e 15, desta matrícula, sendo que, haja vista ter sido negativa a notificação extrajudicial, conforme Certidão do 4º Ofício de Justiça de Niterói/RJ, expedida em 07/10/2019, promoveu-se a intimação por Edital Eletrônico publicado sob os nº. 222/2019 em 01/11/2019, nº. 223/2019 em 04/11/2019 e nº. 224/2019 em 05/11/2019, pelo Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico - ARIRJ, e, uma vez transcorrido o prazo legal para pagamento do débito, não foi efetuada a purgação da mora pelos devedores fiduciantes junto a este Oficial do Registro de Imóveis.- Prenotação nº. 108.607, em 02/08/2018.- A Escrevente: <u>[Assinatura]</u> - O Oficial: <u>[Assinatura]</u> (Bruno Mangini de Paula Machado). Selo Eletrônico Número: EDHL 51640 PAF AV. Nº. 17 – MAT. 20.632 – 23/12/2019 – <u>INTIMAÇÃO</u> – Por requerimento expedido em 25/07/2019, procede-se a presente averbação para constar que, em cumprimento ao disposto no artigo 26, § 1º e 3º da Lei 9.514/97, a credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL requereu junto a este Oficial de Registro de Imóveis a intimação pessoal da devedora fiduciante GEISILENE MARIA FERREIRA DE MAGALHÃES - CPF 095.992.087-06, retro qualificada, para pagamento das parcelas em atraso do Instrumento Particular de Venda e Compra do Imóvel com Financiamento, Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças, firmado entre as partes em 10/10/2012, Nº. 1.4444.0123918-0, objeto dos R. Nºs. 14 e 15, desta matrícula, sendo que, haja vista ter sido positiva a notificação extrajudicial, conforme Certidão do 12º Ofício de Niterói/RJ, expedida em 01/10/2019, e, transcorrido o prazo legal para pagamento do débito, não foi efetuada a purgação da mora pela devedora junto a este Oficial do Registro de Imóveis.- Prenotação nº. 108.607, em 02/08/2018.- A Escrevente: <u>[Assinatura]</u> - O Oficial: <u>[Assinatura]</u> (Bruno Mangini de Paula Machado). Selo Eletrônico Número: EDHL 51641 EOD		

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

CONTINUA NO VERSO

2025

Certidão emitida pelo SREI

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Romulo do Nascimento
Substituto

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por GABRIEL DE ALMEIDA MOSA - 26/11/2025 16:22 PROTOCOLO: S25110781645D

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

RUA MIGUEL DE FRIAS 169, LOJA 01, ICARAÍ, Niteroi / RJ
E-mail: cartorio@2oficioniteroi.com.br
Telefone: (21) 9930-5128

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 20632 / CNM: 089052.2.0020632-17 / Recibo: 120151 / Data da Certidão: 26/11/2025.

2º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE NITERÓI			
Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição			
MATRÍCULA Nº	LIVRO	FICHA Nº	CNM
20.632	2	04-V	089052.2.0020632-17

AV. Nº. 18 - 06/08/2025.- CANCELAMENTO DE INTIMAÇÃO FIDUCIÁRIA - Por requerimento assinado eletronicamente em 29/11/2024, firmado pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA, inscrita no CNPJ/MF nº. 00.360.305/0001-04, procede-se a presente averbação para constar o cancelamento do procedimento de notificação de intimação fiduciária averbado sob o AV. nº. 16 acima.- Prenotação nº. 125.713, em 15/10/2024.- Selo Eletrônico Número: **EEYU 52929 NXX**.- A Escrevente, Amábile Pettine da Rocha - Matrícula 94/13861.- Ato assinado eletronicamente por Giovanna Mangini de Paula Machado, Oficial Substituta, matrícula nº: 94/22462.-

AV. Nº. 19 - 06/08/2025.- CANCELAMENTO DE INTIMAÇÃO FIDUCIÁRIA - Por requerimento assinado eletronicamente em 29/11/2024, firmado pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA, inscrita no CNPJ/MF nº. 00.360.305/0001-04, procede-se a presente averbação para constar o cancelamento do procedimento de notificação de intimação fiduciária averbado sob o AV. nº. 17 acima.- Prenotação nº. 125.713, em 15/10/2024.- Selo Eletrônico Número: **EEYU 52930 EKM**.- A Escrevente, Amábile Pettine da Rocha - Matrícula 94/13861.- Ato assinado eletronicamente por Giovanna Mangini de Paula Machado, Oficial Substituta, matrícula nº: 94/22462.-

AV. Nº. 20 - 06/08/2025.- INTIMAÇÃO - Por requerimento assinado eletronicamente em 15/10/2024, procede-se a presente averbação para constar que, em cumprimento ao disposto no artigo 26, § 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 JOAO VICENTE MARTINS DE MAGALHÃES - CPF 036.872.217-17 e GEISILENE MARIA FERREIRA DE MAGALHÃES - CPF 095.992.087-06, retro qualificados, para pagamento do débito no valor de R\$152.325,24, atualizado em 14/10/2024, das parcelas em atraso do Instrumento Particular assinado em 10/10/2012, Nº. 1.4444.0123918-0, objeto do R. nº. 15 acima, sendo que, haja vista terem sido negativas as notificações extrajudiciais, conforme Certidão do 12º Ofício de Niterói/RJ, expedidas em 29/01/2025, 16/07/2025 e 22/07/2025, promoveu-se a intimação por Edital Eletrônico publicado sob os nºs. 1580/2025, 1581/2025 e 1582/2025, pelo Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico, 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. 125.713, em 15/10/2024.- Selo Eletrônico Número: **EEYU 52931 DNO**.- A Escrevente, Amábile Pettine da Rocha - Matrícula 94/13861.- Ato assinado eletronicamente por Giovanna Mangini de Paula Machado, Oficial Substituta, matrícula nº: 94/22462.-

AV. Nº. 21 - 25/11/2025.- CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Por requerimento firmado pela credora fiduciária abaixo qualificada, assinado em 29/10/2025, nos termos do artigo 26, parágrafo 7º, da Lei 9.514/97, procede-se a presente averbação para constar a consolidação da propriedade do imóvel objeto desta matrícula em favor da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA, retro qualificada, imóvel este dado em garantia na alienação fiduciária pelos devedores fiduciários JOAO VICENTE MARTINS DE MAGALHÃES e GEISILENE MARIA FERREIRA DE MAGALHÃES, retro qualificados, uma vez que, devidamente intimados, transcorreu o prazo legal sem a purgação da respectiva mora. Valor da Consolidação: R\$ 437.000,00. O ITBI incidente no presente ato fora devidamente recolhido. Valor de Avaliação: R\$ 437.000,00.- Prenotação nº. 129.663, em 09/10/2025.- Selo Eletrônico Número: **EFAF 08047 DMQ**.- A Escrevente, Amábile Pettine da Rocha - Matrícula 94/13861.- Ato assinado eletronicamente por Giovanna Mangini de Paula Machado, Oficial Substituta, matrícula nº:

CONTINUA NA FOLHA 5

ONJ

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

RUA MIGUEL DE FRIAS 169, LOJA 01, ICARAÍ, Niteroi / RJ
E-mail: cartorio@2oficioniteroi.com.br
Telefone: (21) 9930-5128

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 20632 / CNM: 089052.2.0020632-17 / Recibo: 120151 / Data da Certidão: 26/11/2025.

2º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE NITERÓI Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição			
MATRÍCULA Nº 20.632	LIVRO 2	FICHA Nº 05	CNM 089052.2.0020632-17
94/22462.- - - - - AV. Nº. 22 - 25/11/2025.- CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Por requerimento assinado em 29/10/2025, firmado pela proprietária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA, retro qualificada, em razão da consolidação de propriedade objeto da averbação Av.21 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 R.15 acima, que gravava e onerava o imóvel objeto desta matrícula.- Prenotação nº. 129.663, em 09/10/2025.- Selo Eletrônico Número: EFAP 08048 EXS.- A Escrevente, Amábil Pettine da Rocha - Matrícula 94/13861.- Ato assinado eletronicamente por Giovanna Mangini de Paula Machado, Oficial Substituta, matrícula nº: 94/22462.- - - - -			

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 - 26/11/2025 16:22 PROTOCOLO: S25110781645D