



Valide aqui
este documento



Em Busca da Excelência em Serviços Cartorários

42.930

001

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

IMÓVEL: Lote de terreno nº 09B (nove-B), Quadra R, com frente para a Rua Doutor João Batista Leal (antiga Rua Dois), do loteamento denominado "VALE FELIZ", sito no 2º Distrito do Município de Niterói, RJ, inscrito na PMN sob o nº 078.865-3; **medindo:** 7,75m de frente para a Rua Doutor João Batista Leal (antiga Rua Dois); 7,50m de fundos para o lote 13; 45,00m do lado direito para o lote 10; 43,50m do lado esquerdo para o lote 09-A, com a área total de 331,87m². **PROPRIETÁRIA:** BRUNA PIRES SCHUENCK, brasileira, solteira, maior, autônoma, portadora da carteira de identidade nº 05651552790, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrita no CPF sob o nº 116.275.897-08, residente e domiciliada na Estrada Francisco da Cruz Nunes, nº 3095 - Loja 112, Itaipu, Niterói, RJ. **TÍTULO E REGISTRO ANTERIOR:** Escritura de Compra e Venda lavrada nas Notas do Cartório do 16º Ofício de Niterói, RJ, no Livro 749, folhas 179/180, ato 078, datada de 22/03/2019, registrada sob o R.07, em 08/07/2019, na Matrícula nº 2.273-A. Niterói, 29 de novembro de 2021. Eu,  (Flávia Ribeiro Vidinha, Mat. 94/13277) Escrevente, digitei. E eu,  Substituto, subscrevo.-.

R.01/42.930. Protocolo 170.500.(AQUISIÇÃO). TRANSMITENTE(S): BRUNA PIRES SCHUENCK, arquiteta, residente e domiciliada na Rua Delfin, nº 185, Itaipu, Niterói - RJ, já acima qualificado(a). **ADQUIRENTE(S):** MARIA CLAUDIA GONÇALVES PIRES, brasileira, divorciada, empresária, portadora da carteira de identidade nº 076154681, expedida pela SECC/RJ, inscrita no CPF sob o nº 919.247.907-34, residente e domiciliada na Avenida Jose Cortes Junior, nº 119, Serra Grande, Niterói - RJ. Através do contrato por instrumento particular de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia no SFI - Sistema de Financiamento Imobiliário, contrato nº 1.4444.1936833-0, datado de 24/10/2022, o(a/s) transmitente(s) vendeu(ram) ao(s) adquirente(s) o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de **R\$ 243.000,00 (duzentos e quarenta e tres mil reais)**, integralizados da seguinte forma: a) R\$ 48.600,00 com recursos próprios e b) R\$ 194.400,00 com recursos do financiamento concedido pelo(a) credor(a). O ITBI devido foi recolhido em 22/11/2022, no valor de R\$ 4.860,00, através da guia nº SMF/15067222/2022, tendo para base de cálculo o valor de R\$ 243.000,00. Selo de Fiscalização Eletrônico:EEJG 39762 OFS. Niterói, 05 de dezembro de 2022. Eu,  (Janice Oliveira da Silva, matrícula nº 94/4666), Escrevente, digitei. E eu,  Substituto(a), subscrevo.-.

R.02 / 42.930. Protocolo 170.500. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). DEVEDOR(A/ES) FUDUCIANTE(S): MARIA CLAUDIA GONÇALVES PIRES, já acima qualificada. **CREDOR(A/ES) FIDUCIÁRIO(A):** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede em Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lote 3/4, Asa Sul, Brasília - DF. Pelo mesmo instrumento que deu origem ao registro acima, o imóvel objeto desta matrícula foi **alienado fiduciariamente**, na forma da Lei nº 9.514/97, ao(à) credor(a) em garantia da dívida no valor de R\$ **194.400,00 (cento e noventa e quatro mil e quatrocentos reais)**, a ser pago em 240 (duzentos e quarenta) prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização - SAC, sendo a primeira prestação, composta da parcela de amortização e demais encargos, no valor de R\$ 2.417,19, com vencimento para 25/11/2022. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$ 243.000,00, tornando-se o (a/s) devedor(a/s) fiduciante(s) possuidor(a/es) direto(s) e o(a) credor(a) fiduciário(a) possuidor(a/es) indireto(a), além de outras cláusulas e condições constantes do contrato



Valide aqui
este documento



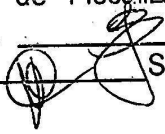
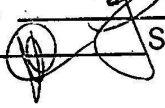
CNM: 088666.2.0042930-52

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

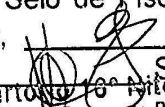
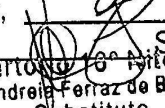
42.930

001

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

acima mencionado. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEJG 39763 BLK. Niterói, 05 de dezembro de 2022. Eu,  (Janice Oliveira da Silva, matrícula nº 94/4666), Escrevente, digitei. E eu,  Substituto(a), subscrevo.-.

Cartório 16º Niterói
Andreia Ferraz de Brito
Substituto
Mat. 94/5841

AV.03 / 42.930. Protocolo 170.501. (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 24/10/2022 a emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) Integral nº 1.4444.1936833-0, série 1022 representativa do crédito imobiliário decorrente da propriedade de alienação fiduciária, pela qual é devedora **MARIA CLAUDIA GONÇALVES PIRES**, já qualificada, cujo valor do crédito na data da emissão é de **R\$ 194.400,00**, ficando a integralidade do Crédito Imobiliário representado pela CCI, sendo o valor amortizado conforme o R.02 acima. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEJG 39764 LOL. Niterói, 05 de dezembro de 2022. Eu,  (Janice Oliveira da Silva, matrícula nº 94/4666), Escrevente, digitei. E eu,  Substituto(a), subscrevo.-.

Cartório 16º Niterói
Andreia Ferraz de Brito
Substituto
Mat. 94/5841

AV.04 / 42.930. Protocolo 172.285. (RETIFICAÇÃO DE INSCRIÇÃO MUNICIPAL). De acordo com requerimento datado de 08/03/2023, instruído com a Certidão de Averbamento expedida em 13/10/2022 pela Prefeitura Municipal de Niterói, fica retificado, nos termos do artigo 213, I, a, da Lei 6.015/73, com as alterações introduzidas pela Lei 10.931/2004, que o imóvel objeto desta matrícula é inscrito na PMN sob o nº **265.141-2**, e não como constou anteriormente. Niterói, 18 de abril de 2023. Ato praticado por LCN - Matrícula 94/14593 - Substituta. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEMA 61979 AVJ.-.

AV.05 / 42.930. Protocolo 178.321. (INTIMAÇÃO). Em atendimento ao Ofício nº 510076/2024 a requerimento da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, fica averbada a intimação da devedora **MARIA CLAUDIA GONÇALVES PIRES** - CPF/CNPJ: 919.247.907-34, procedida pelo Cartório do 4º Ofício de Justiça de Niterói em 05/09/2024, cujo resultado negativo ensejou o Edital de Intimação online publicado por três vezes consecutivas no site do Registro de Imóveis do Brasil, em 30/12/2024; 31/12/2024; e, 02/01/2025, sob os nº 1520/2024; 1521/2024 e 1522/2024 respectivamente, sendo a devedora **intimada a efetuar a purga da mora relativa ao débito** oriundo do Contrato nº 144441936833-0 firmado em 24/10/2022 acima registrado sob o nº R.02 no valor de R\$ 15.450,99 (sujeitos a atualização), sob pena de consolidação da propriedade em favor da credora fiduciária, não havendo entretanto, a realização da referida purga junto a esta Serventia no prazo estipulado em Lei. Niterói, 25 de agosto de 2025. Selo de Fiscalização Eletrônico: EENO 67365 CEO. Assinado Eletronicamente por **LORENA CHAGAS NASCIMENTO** Matrícula 94/14593.-. - - - - -

CONTINUA NA FOLHA 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9AARN-QMV9M-TWPJQ-2ZSFP>



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



AV.06 / 42.930. Protocolo 183.242. (CANCELAMENTO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO). De acordo com o Requerimento de Consolidação e Cancelamento da CCI datado de 30/10/2025, fica autorizado pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já anteriormente qualificada, o cancelamento da AV.03 acima. Niterói, 13 de novembro de 2025. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEQC 40422 TDE. Assinado Eletronicamente por PAMELA FONSECA CORREA Matrícula 94/14574. - - - - -

AV.07 / 42.930. Protocolo 183.242. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA COM RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE). Através do requerimento datado de 30/10/2025, 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 \$ **253.396,10 (duzentos e cinquenta e três mil, trezentos e noventa e seis reais e dez 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\$ 5.067,92, foi recolhido em 24/10/2025, através da guia de ITBI nº SMF/15098987/2025, da qual consta que o imóvel foi avaliado pelo valor de R\$ 253.396,10. Niterói, 13 de novembro de 2025. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEQC 40423 ZBS. 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:25/007452



Data: 14/11/25

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo Eletrônico de Fiscalização
EEFI 44400 CGO

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/9AARN-QMVP9M-TWPJQ-2ZSFP>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

