



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: 23638 / CNM: 089052.0.0023638-88 / Recibo: 119357 / Data da Certidão: 29/10/2025.

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, 29 de Outubro 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 06388 ZXS

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

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

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 23638 / CNM: 089052.0.0023638-88 / Recibo: 119357 / Data da Certidão: 29/10/2025.

089052.0.0023638-88

2º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE NITERÓI REGISTRO DE IMÓVEIS 1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI		
MATRÍCULA Nº	23.638	FICHA Nº 01
REGISTRO GERAL		
DATA: 29/07/2014		
IMÓVEL: Fração ideal de 0,008101295 do lote de terreno nº. 106-A, situado na Rua Quinze de Novembro (existiram os prédios nºs. 114 e 106, da Rua Quinze de Novembro e prédio nº. 12 da Rua Andrade Neves), no Centro, no 2º subdistrito do 1º distrito deste município, que no seu todo mede: 19,90m. de frente para a Rua Quinze de Novembro; uma linha quebrada com 03 segmentos de 13,09m. mais 12,66m. mais 10,59m. nos fundos para a Rua Andrade Neves e nº. 18 da mesma rua; uma linha com 02 segmentos de: 19,51m. mais 11,68m. pelo lado direito confrontando com o nº. 118 da Rua XV de Novembro; 27,44m. pelo lado esquerdo confrontando com o nº. 104 da Rua XV de Novembro, área total de: 627,70m²; inscrito na PMN sob o nº. 224.227-9; que corresponderá a Sala Comercial nº. 802, do Edifício "RINK PLAZA OFFICES", que tomará o nº. 106, da Rua Quinze de Novembro.- PROPRIETÁRIA: SPE16 GLOBAL PRAÇA DO RINK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., com sede na Rua José de Figueiredo, nº. 320, bloco 04, loja 110, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, inscrita no CNPJ sob o nº. 12.136.725/0001-98.- Número do Registro Anterior: Ficha 01, Matrícula nº. 22.431.- A Escrevente:  - O Responsável: _____		
AV. Nº. 01 – 29/07/2014.- A Convenção de Condomínio do Edifício "RINK PLAZA OFFICES", objeto desta matrícula, está registrada sob o nº. 1.107, na Ficha nº. 290vº, do Registro Auxiliar, em 29/07/2014.- Prenotação: livro 1-H, folhas 276vº, número 93.363, em 25/04/2014.- (Emols.: R\$75,71; Fetj: R\$15,14; Fundperj: R\$3,78; Funperj: R\$3,78; Funarpen: R\$3,02; PMCMV: R\$1,51; Mut/Act: R\$11,49; Total: R\$114,43).- A Escrevente:  - O Responsável: _____ Selo Eletrônico Número: EAKB 05376 TLB		
AV. Nº. 02 – 14/10/2014.- Foi averbada sob o nº. 02, na matrícula nº. 22.431, ficha 01, em 14/10/2014, a rerratificação do Memorial de Incorporação do edifício objeto desta matrícula, esclarecendo que a única modificação existente no projeto aprovado pela Secretaria Municipal de Urbanismo de Niterói em 04/04/2014, através do processo nº. 80/5804/10, foi a construção de uma guarita no pavimento térreo, sendo a mesma parte de uso comum.- Prenotação: livro 1-I, folhas 21, número 94.370, em 04/08/2014.- (Emols.: R\$75,71; Fetj: R\$15,14; Fundperj: R\$3,78; Funperj: R\$3,78; Funarpen: R\$3,02; PMCMV: R\$1,51; Mut/Act: R\$11,49; Total: R\$114,43).- A Escrevente:  - O Responsável: _____ Selo Eletrônico Número: EAMO 43075 GVI		
AV. Nº. 03 – 14/10/2014.- Por requerimento assinado em 30/07/2014, com firma reconhecida, fica averbada a Rerratificação da Convenção de Condomínio sob o nº. 1.114, na Ficha nº. 299vº, do Registro Auxiliar, em 14/10/2014.- Prenotação: livro 1-I, folhas 21, número 94.371, em 04/08/2014.- (Emols.: R\$75,71; Fetj: R\$15,14; Fundperj: R\$3,78; Funperj: R\$3,78; Funarpen: R\$3,02; PMCMV: R\$1,51; Mut/Act: R\$11,49; Total: R\$114,43).- A Escrevente:  - O Responsável: _____ Selo Eletrônico Número: EAMO 43193 FTP		
AV. Nº. 04 – 14/10/2014.- Por certidão nº. 333194, expedida em 29/07/2014, pela PMN, consta que foi construída a sala nº. 802, na Rua Quinze de Novembro, nº. 106, no Centro, inscrição nº. 293.892-9.- Planta aprovada em 04/04/2014. Boletim de Aceite nº. 50.283 de 30/05/2014. Petição nº. 80/5804/10.- Foi cancelada a inscrição nº. 224.227-9.- A presente averbação foi feita mediante o requerimento assinado em 14/08/2014, com firma reconhecida.- Prenotação: livro 1-I, folhas 27, número 94.512, em 18/08/2014.- (Emols.: R\$258,01; Fetj: R\$51,78; Fundperj: R\$12,94; Funperj: R\$12,94; Funarpen: R\$10,35; PMCMV: R\$5,17; Mut/Act: R\$11,49; Total: R\$363,58).- A Escrevente:  - O Responsável: _____ Selo Eletrônico Número: EAMO 43584 OSJ		

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

ONR

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

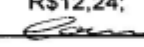
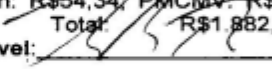
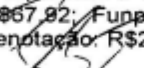
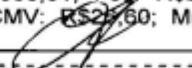
2º Ofício de Justiça de Niterói-RJ
Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição

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

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 23638 / CNM: 089052.0.0023638-88 / Recibo: 119357 / Data da Certidão: 29/10/2025.

089052.0.0023638-88

2º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE NITERÓI REGISTRO DE IMÓVEIS 1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI		
MATRÍCULA Nº	23.638	FICHA Nº 01
REGISTRO GERAL		
R. 05 – MAT. 23.638 – 22/09/2015 – TRANSMITENTE: SPE16 GLOBAL PRAÇA DO RINK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., CNPJ nº. 12.136.725/0001-90, com sede nesta cidade, na Rua José de Figueiredo, nº. 320, bloco 04, loja 110.- ADQUIRENTE: ALEXANDRE FRANCO GARIOLI, brasileiro, divorciado, administrador, CI nº 05.722.850-4, expedida pelo IFP, e CNH nº 00073513644, expedida pelo DETRAN/RJ em 06/06/2012, CPF nº 813.749.337-91, residente e domiciliado nesta cidade, na Avenida Prefeito Dulcídio Cardoso nº 2500, bloco 04, aptº 903.- TÍTULO: Compra e Venda.- Escritura lavrada em 18/12/2014, no Cartório do 9º Ofício de Notas da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, livro 2828, folha 05, ato nº. 02.- Valor: R\$172.637,40.- Valor de Avaliação: R\$230.000,00.- O ITBI foi pago no valor de R\$4.603,10, em 27/02/2015, no Banco do Brasil, através da Guia de Recolhimento N° SMF/15002483/2015, código de arrecadação: 44947924.- Consulta de Informação nº. 0106815092248342, realizada em 22/09/2015.- Prenotação: livro 1-I, folhas 190, número 98.246, em 01/09/2015.- (Emols.: R\$1.358,51; Feti: R\$271,70; Fundperj: R\$67,92; Funperj: R\$67,92; Funarpen: R\$54,34; PMCMV: R\$26,60; Mut/Act.: R\$12,24; Prenotação: R\$23,69; Total: R\$1.882,92).- A Escrevente:  O Responsável:  Selo Eletrônico Número: EBEU 96811 BWJ R. 06 – MAT. 23.638 – 16/11/2015 – TRANSMITENTE: ALEXANDRE FRANCO GARIOLI, brasileiro, divorciado, administrador, portador da CNH nº 00073513644, expedida pelo DETRAN/RJ em 06/06/2012, onde consta inserida a carteira de identidade nº 05.722.850-4, expedida pelo IFP, e do CPF nº 813.749.337-91, residente e domiciliado na Avenida Prefeito Dulcídio Cardoso nº 2500, bloco 04, aptº 903, Barra da Tijuca – Rio de Janeiro/RJ.- ADQUIRENTES: SAULO CAFFARO DOS SANTOS, brasileiro, administrador, portador da carteira de identidade nº 20-67332, expedida pelo CRA/RJ em 19/02/2015, inscrito no CPF/MF sob o nº 052.023.097-32 e sua mulher CAROLINE DE FARIA CAMPOS CAFFARO, brasileira, médica, portadora da carteira de identidade nº 52-87734-4, expedida pelo CRM/RJ em 21/12/2009, inscrita no CPF/MF sob o nº 110.207.557-41, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados Rua Pereira Nunes, nº. 99, apto. 1.002, Ingá, Niterói/RJ.- TÍTULO: Compra e Venda.- Escritura lavrada em 04/11/2015, no Cartório do 2º Ofício de Justiça de Niterói/RJ, livro 926, folhas 056/057, ato nº. 24.- Valor: R\$200.000,00.- Valor de Avaliação: R\$230.000,00.- Consulta de Informação nº. 0106815111308088, realizada em 13/11/2015.- Prenotação: livro 1-J, folhas 18, número 98.800, em 09/11/2015.- (Emols.: R\$1.358,51; Feti: R\$271,70; Fundperj: R\$67,92; Funperj: R\$67,92; Funarpen: R\$54,34; PMCMV: R\$26,60; Mut/Act.: R\$12,24; Prenotação: R\$23,69; Total: R\$1.882,92).- O Escrevente:  O Oficial:  Selo Eletrônico Número: EBHD 34291 OEV R. Nº. 07 - MAT. 23.638 – 10/12/2019.- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira inscrita no CNPJ sob o nº. 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lote ¾, em Brasília/DF.- EMITENTE: DECORDIS EXAMES CARDIOLÓGICOS LTDA., com sede na Cidade de Niterói/RJ, na Rua Quinze de Novembro, nº. 106, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº. 13.235.651/0001-02.- FIDUCIANTES: SAULO CAFFARO DOS SANTOS e sua mulher CAROLINE DE FARIA CAMPOS CAFFARO, retro qualificados no registro R. Nº. 06.- TÍTULO: Cédula de Crédito		

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

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: 23638 / CNM: 089052.0.0023638-88 / Recibo: 119357 / Data da Certidão: 29/10/2025.

089052.0.0023638-88

2º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE NITERÓI		
REGISTRO DE IMÓVEIS		
1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI		
MATRÍCULA Nº	23.638	FICHA Nº 02
REGISTRO GERAL		
Bancário nº. 734-4725003000001918, assinada em 27/11/2019 e Instrumento Particular de rerratificação assinado em 09/12/2019. Data de Emissão: 27/11/2019. Valor do Crédito: R\$250.000,00. Data de vencimento: 14/08/2039. Forma de pagamento: A operação de crédito disponibilizada à empresa DECORDIS EXAMES CARDIOLÓGICOS LTDA. é (734) – Giro Caixa Fácil, que é um limite rotativo associado à conta empresarial, que pode ser contratada à qualquer tempo, pelo valor, taxa de juros, prazo e prestação, e taxa de juros selecionado pelo mesmo, de forma on-line pelos terminais de auto atendimento Internet Banking Caixa. Valor de Avaliação do Imóvel: R\$250.000,00.- Demais condições na cédula.- Foi realizada a consulta de informação nº. 01068.19.12.10.24.848 e 01068.19.12.10.46.850, em 10/12/2019, do Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro, e código HASH nºs. 4920.f39c.6305.5103.703e.479d.a0aa.2fa9.9d6a.52a2 e 9064.9c02.b2b9.d4b9.445a.8fd5.2210.e6bf.d8cb.1602, em 10/12/2019, da Central Nacional de Indisponibilidade.- Prenotação nº. 109.554, em 28/11/2019.- A Escrevente: <u>(Assinatura)</u> - O Oficial: <u>(Assinatura)</u> (Bruno Mangini de Paula Machado) Selo Eletrônico Número: EDHL 50964 UXD AV. Nº. 08 – 05/06/2025 – INTIMAÇÃO – Por requerimento expedido em 14/12/2023, 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, instituição financeira inscrita no CNPJ sob o nº. 00.360.305/0001-04, requereu junto a este Oficial de Registro de Imóveis a intimação pessoal da emitente e dos devedores fiduciários, respectivamente, DECORDIS EXAMES CARDIOLÓGICOS LTDA., SAULO CAFFARO DOS SANTOS e CAROLINE DE FARIA CAMPOS CAFFARO, retro qualificados, para pagamento do débito no valor de R\$56.342,28, atualizado em 12/12/2023, das parcelas em atraso da Cédula de Crédito Bancário nº. 734-4725003000001918, assinada em 27/11/2019, e, Instrumento Particular de rerratificação assinado em 09/12/2019, objeto do R. Nº. 07 acima, sendo que, haja vista ter sido positiva por hora certa a notificação extrajudicial, conforme Certidão do 12º Ofício de Niterói/RJ, expedida em 10/03/2025, 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. 122.623, em 15/12/2023.- A Escrevente, Amábil Pettine da Rocha – Matrícula 94/13861.- A Oficial Substituta, Giovanna Mangini de Paula Machado – Matrícula 94/22462.- Selo Eletrônico Número: EEXZ 62034 PBC AV. Nº. 09 – 15/10/2025.- CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE – Por Ofício nº. 16782/2025, firmado pela credora fiduciária abaixo qualificada, assinado em 22/07/2025, 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, 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 SAULO CAFFARO DOS SANTOS e CAROLINE DE FARIA CAMPOS CAFFARO, retro qualificados, uma vez que, devidamente intimados, transcorreu o prazo legal sem a purgação da respectiva mora. Valor da Consolidação: R\$ 250.000,00. O ITBI foi pago no valor de R\$ 5.000,00, através da Guia de Recolhimento nº. SMF/15083610/2024, Código de Arrecadação: 22452848. Valor de Avaliação: R\$ 250.000,00.- Prenotação nº. 129.235, em 05/09/2025.- Selo Eletrônico Número: EEXR 72702 DRF.- A Escrevente, Amábil Pettine da Rocha – Matrícula 94/13861.- Ato assinado eletronicamente por Giovanna Mangini de Paula Machado, Oficial Substituta, matrícula nº: 94/22462.-		

CONTINUA NO VERSO

2025-10-29 12:07

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: 23638 / CNM: 089052.0.0023638-88 / Recibo: 119357 / Data da Certidão: 29/10/2025.

2º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE NITERÓI Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição			
MATRÍCULA Nº 23.638	LIVRO 2	FICHA Nº 02-V	CNM 089052.2.0023638-20
AV. Nº. 10 - 15/10/2025.- CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Por Ofício nº. 16782/2025, assinado em 22/07/2025, 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. 07 acima, que gravava e onerava o imóvel objeto desta matrícula.- Prenotação nº. 129.235, em 05/09/2025.- Selo Eletrônico Número: EEZR 72703 BRC.- A Escrevente, Amábil Pettine da Rocha - Matrícula 94/13861.- Ato assinado eletronicamente por Giovanna Mangini de Paula Machado, Oficial Substituta, matrícula nº: 94/22462.-			