



Valide aqui
este documento



FLAVIA MANSUR FERNANDES PERPETUO,
Tabeliã e Oficiala, do 15º Ofício e
do Registro de Imóveis da Sexta
Circunscrição da Comarca de Niterói,
Estado do Rio de Janeiro, conforme Ato
Executivo nº209/2009 da Corregedoria
Geral de Justiça deste Estado.

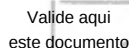
C E R T I D ã O

C E R T I F I C O e dou fé, que o presente é copia fiel e
autentica da MATRÍCULA 4.211 dele constando, todo e qualquer
EVENTUAL ônus, inclusive ações reais e pessoais
reipersecutórias, extraída na forma prevista no art.19, Par.
1º da Lei nº6.015 de 31.12.73. Está certidão possui, em anexo,
08 folha(s) em ordem crescente. Certifico e dou fé, que as
custas devidas na presente nos termos da Portaria
nº516/2026 da Corregedoria Geral de Justiça deste
Estado, publicado no D.O de 09/03/2026, à saber:
Custas: R\$124,08 - mais adicional de 20% (Lei 3217/99)
R\$24,81 + Lei 4664/05 (5%) R\$10,54 + Lei 111/06 (5%)
R\$10,54 + Lei 6.281/2012 (4%) R\$7,44 + Lei 6.370/2012
(2%) R\$2,48 + ISS (2%) R\$2,53 + Funpgalerj: R\$1,24 +
Funpgt: R\$1,24 + Fundacpguerj: R\$1,24 + SELO R\$3,27 -
Total: R\$189,41. Eu, substituta, dei buscas, digitei,
conferi e encerro. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
Niterói, 19 de MARÇO de 2026. Assinado digitalmente.



Poder Judiciário - TJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFBH 46149 YZG
Consulte a validade do selo em:
www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PP96X-HB2FA-L5PRK-QALNX>



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE NITERÓI
REGISTRO DE IMÓVEIS
6.ª CIRCUNSCRIÇÃO
CARTÓRIO 15.º OFÍCIO

FICHA

01

Imóvel: Avenida Craveiro Lopes nº 293 APTº 101, no 5º Subdistrito do 1º Distrito deste Município, composto de sala, três quartos, cozinha e banheiro, inscrito na PMN sob o nº 160.808-2 e correspondente fração ideal de 0,13% do terreno - que no todo mede: 21,50mts de largura na frente para a rua Pires, 20,20mts de largura nos fundos; por 11,85mts de extensão pelo lado direito e 12,00mts pelo lado esquerdo, confrontando à direita com o prédio nº 10, à esquerda com a Avenida Craveiro Lopes por onde é coletado pelo nº 293 atual nº 462, e aos fundos com o prédio nº 452 da referida Av. Craveiro Lopes. Transcrição anterior: Livro 2, matrícula nº 3.523 desta Circunscrição. Proprietário: - JOSÉ MARIA DA COSTA, português, solteiro, maior, comerciante, domiciliado nesta cidade. Eu,  Oficial escrevi e subscrevo. /

REG. Nº 1-4.211. HERANÇA. Em 24.10.89. Formal de Partilha extraído em 22 de setembro de 1989, pelo Escrivão do Cartório do 13º Ofício e assinado pelo Dr. Newton Paulo Azeredo - da Silveira, Juiz de Direito da Primeira Vara Cível desta Comarca, sentença de 23.8.89. Transmittente : Espólio de José Maria da Costa, CPF nº 013.710.377-87, de que foi inventariante Esther Esteves da Costa, brasileira, viúva, do lar, identidade nº 108.100 - IPF e CPF nº 013.710.377-87, residente na rua Mariz e Barros nº 51 aptº 902 - Icarai, nesta cidade. Adquirente : ESTHER ESTEVES DA COSTA, acima qualificada. HERANÇA do imóvel constante da mat. --- 4.211 acima. Valor NCZ\$0,95 . Sem condições. Eu, _____ Oficial escrevi e subscrevo.

AV. N° 2-4211. Prot. n° 16.198. RETIFICAÇÃO DE DIVISÃO
INTERNA. Em 02.05.2007. Petição datada de 23.04.2007.

AV. AMARAL PEIXOTO, N.º 450/207 - NITERÓI - TEL. 919 408

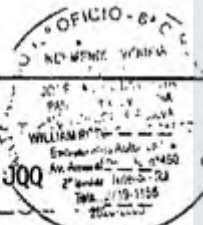


Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
4211

FICHA
1



PMN em 20.04.07, que aqui fica arquivadas, na qual consta que o aptº 101, tem as seguintes características: sala, hall, banheiro, quarto, cozinha. Área construída de 44,47m², inscrição nº 160.808-7, fazendo-se a presente para que produza os fins de direito. Eu, Oficial escrevi e subscrevo.

(R).1 ato
RJI70815 JQQ

AV. Nº 3-4211. Prot. Nº 18.341. INCLUSÃO DE IDENTIDADE e CPF. Em 14.01.2010. Certifico que a nova cédula de identidade de Esther Esteves da Costa é a de nº 12814200-7, expedida pelo IFP/RJ em 17.06.1998 e Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda é 018.912.737-60, conforme comprovado através da apresentação da fotocópia autenticada da cédula de identidade onde consta também o CPF, que se arquivava juntamente com a petição dirigida e este registro firmada em 14.01.2010, fazendo-se a presente para que produza os fins de direito. Eu, (Debora da Silva Barros), escrevente, mat. 94/6422, digitei e averbeei. E, Eu, (Dra. FLAVIA MANSUR FERNANDES), Oficial, mat. 90/244, subscrevo.

(R).1 ato
R0027651 MGN

Ivy Cristina Soares Maia
Substituta da Tabela
Mat. 94 / 12526

REG. Nº 4-4211. - Prot. nº 18.258. COMPRA E VENDA. Em 14.01.2010. Escritura de 16 de janeiro de 2009, lavrada às fls. 104/105, Livro 523, ato 42 do Cartório do 15º Ofício de Niterói/RJ. Transmitentes: ESTHER ESTEVES DA COSTA, acima qualificada. Adquirente: LUIZ MOTA LARANJEIRA, brasileiro, aposentado, divorciado, nascido em 06.03.1954, portador da cédula de identidade nº 81310742-2, expedida pelo IFP/RJ em 13.09.1988 e inscrito no CPF sob o nº 366.112.637-72, domiciliado nesta cidade, onde reside na Av. Presidente Craveiro Lopes n.293, apto.101, Barreto, Niterói/RJ. COMPRA do imóvel constante da matrícula acima. Valor de venda R\$20.000,00. Sem condições. O ITBI foi recolhido à Secretaria Municipal de Fazenda no valor de R\$702,09 em 18.12.2008, guia nº 083562831, controle nº

(R).1 ato
R0027652 GEI

Ivy Cristina Soares Maia
Substituta da Tabela
Mat. 94 / 12526

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PP96X-HB2FA-L5PRK-QALNX>

Documento gerado eletronicamente pelo
Registro de Imóveis www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

4211

FICHA

2



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE NITERÓI
REGISTRO DE IMÓVEIS
6ª CIRCUNSCRIÇÃO
CARTÓRIO 15º OFÍCIO

8098451. Valor tributável R\$35.000,00, alíquota 2%. Certidão de indisponibilidade de bens de nº 0107909122104042, expedida pela Corregedoria Geral de Justiça deste Estado em 21.12.2009, comprovando não existir registro de indisponibilidade de bens contra a transmitente. Eu [assinatura], (Debora da Silva Barros), Escrevente, mat. 94/6422, digitei e registrei. E, Eu, [assinatura], (Dra. FLAVIA MANSUR FERNANDES), Oficiala, mat. 90/244, subscrevo.

[assinatura] **Lucy Cristina Soares Maia**
Substituta da Tabelião
Mat. 94 / 12526

REG. Nº 5-4211. Prot. nº 18.464.
COMPRA E VENDA COM UTILIZAÇÃO DOS
RECURSOS DO FGTS. Em 05.03.2010.

(R). 1 ato
R0027844 YUD

[assinatura] **Lucy Cristina Soares Maia**
Substituta da Tabelião
Mat. 94 / 12526

Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos da Lei nº 4.380 de 21.08.64, alterada pela Lei 5.049 de 29.06.66, datado de 17 de fevereiro de 2010, hoje arquivado. Transmitentes: LUIZ MOTA LARANJEIRA, acima qualificado. Adquirentes: 1) MARIO HENRIQUE DA COSTA MORAES, brasileiro, solteiro, nascido em 17.08.1978, auxiliar de escritório e assemelhados, portador da carteira de identidade nº 109706093, expedida pelo SSP/RJ em 30.07.2004 e do CPF nº 075.157.847-92, residente e domiciliado na Rua Monsenhor Raeder, 91, casa 02, Barreto, Niterói/RJ; e, 2) DANIELLE ANTUNES VILLAÇA, brasileira, solteira, nascida em 07.11.1975, auxiliar de escritório, portadora da carteira de identidade 102862364, expedida pelo SSP/RJ em 24.07.2003 e do CPF nº 075.755.537-38, residente e domiciliada na Rua Monsenhor Raeder, 91, casa 02, Barreto, Niterói/RJ. COMPRA do imóvel constante da matrícula acima. Valor R\$55.000,00. Satisfeitos da seguinte forma: R\$6.716,09 com recursos da conta vinculada do FGTS; R\$6.000,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço na forma de desconto; e, R\$42.283,91 financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal- CEF. Sem condições. Foram apresentadas as certidões negativas a que se refere o Decreto Federal nº 93.240 de 09.09.86, em nome dos transmitentes; As certidões do 2º e 3º Distribuidores de Niterói em nome dos Adquirentes. As quitações do imóvel: IPTU, Aguas de Niterói e FUNESBOM. O ITBI foi recolhido à Secretaria Municipal de Fazenda em 11.02.2010 no valor de R\$378,05, guia nº 100000100, controle nº 0014233; e, ainda a certidão de indisponibilidade de bens de nº

RUA DA CONCEIÇÃO, Nº 63 - CENTRO - NITERÓI - RJ - TELS.: 2719-7042 / 2719-7566 / 2620-3588

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PP96X-HB2FA-L5PRK-QALNX>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

4211

FICHA

2



0107910030331866, expedida em 03.03.2010 pela Corregedoria Geral de Justiça deste Estado, comprovando não existir registro de indisponibilidade de bens do Sr. Debora da Silva Barros), Escrevente, mat. 94/6422, e registrei. E, Eu, (Dra. FLAVIA MANSUR FERNANDES), Oficiala, mat. 90/244, subscrevo.

Ivy Cristina Soares Maia
Substituta da Tabelião
Mat. 94 / 12526

REG. N° 6-4211. Prot. N° 18.464.
CONFISSÃO DE DÍVIDA E CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. Em 05.03.2010. Instrumento Particular, com caráter de escritura publica, na forma do artigo 61 e seus parágrafos da Lei n° 4.380 de 21.08.64, alterada pela Lei 5.049 de 29.06.66, datado de 17 de fevereiro de 2010, hoje arquivada. Devedores Fiduciários: MARIO HENRIQUE DA COSTA MORAES e DANIELLE ANTUNES VILLAÇA, acima qualificados. Credora Fiduciária: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3 e 4, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 00.360.305/0001-04. Os Devedores Fiduciários necessitando de um financiamento destinado a completar o preço da venda do imóvel, ora adquirido, recorreram a CEF e dela obtiveram um mutuo de dinheiro, segundo as normas do Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - CCFGTS e do Sistema Financeiro da Habitação - SFH. CONFISSÃO DE DÍVIDA E CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA do imóvel constante da matrícula acima. O imóvel desta matrícula foi constituído em propriedade fiduciária, na forma do artigo 22 e seguintes da Lei n° 9.514 e transferida sua propriedade resolúvel à Fiduciária, com o escopo de garantia do financiamento por este concedido aos devedores fiduciários, no valor de R\$48.283,91 que os devedores amortizarão por meio de 300 prestações mensais, a primeira no valor de R\$299,51 com vencimento para 17.03.2010; Taxa anual de juros nominal de 4,5000%; e, efetiva de 4,5941%; Sistema de Amortização - SAC- Sistema de Amortização Constante Novo; juntamente com a prestação contratual os devedores pagarão seguros e taxa de administração, sendo o valor total mensal inicial dos encargos R\$312,98; Por força da lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se os devedores fiduciários possuidores

Ivy Cristina Soares Maia
Substituta da Tabelião
Mat. 94 / 12526
(R).1 ato
R0027845 CNJ

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



onr



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

CNM:092106.2.0004211-29

MATRÍCULA

4.211

FICHA

3



matricula, e por estar em local incerto e não sabido, deixaram de ser notificados, razão pela qual foram publicados Editais de intimação, o ultimo com data de 15/08/2025, e tendo transcorrido o prazo de que trata o §1º do Art. 26 da Lei 9.514/97 sem a purga da mora, considera-se constituída a mora, na forma do Art. 26, §4º e 26-A da Lei 9.514/97. Niterói, 27 de Outubro de 2.025. Eu, Debora da Silva Barros, (DEBORA DA SILVA BARROS), Oficial Substituta, mat. 94/6422, assino e subscrevo.

Selo de fiscalização Eletrônico EEZT 72421 KTL

Debora da Silva Barros
Substituta
Mat. 94/6422

AV.9 - Matrícula 4.211. Protocolo nº 32.851. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. Por Requerimento assinado em 20/01/2026, fica averbada a CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA deste imóvel em favor da fiduciária CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, anteriormente qualificada, ficando a mesma com a obrigação de promover o LEILÃO PÚBLICO do imóvel dentro de 60 (sessenta) dias contados da data desta averbação, tendo em vista que a(s) fiduciante(s), Mario Henrique da Costa Moraes e Danielle Antunes Villaça, acima qualificado(s), após todas as tentativas legais de intimação, para quitar as obrigações da Alienação Fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando todas infrutíferas, não cumpriram o contrato. O imposto de transmissão foi recolhido através da guia de ITBI nº SMF/15077298/2023, no valor de R\$1.613,99 em 05/12/2023. Valor Atribuído: R\$80.697,72. Código de Arrecadação: 16183166. Dou Fé. Niterói, 19 de Março de 2.026. Eu, Debora da Silva Barros, (Debora da Silva Barros), Oficial Subst. Mat. 94/6422, assino e subscrevo.

Selo de fiscalização Eletrônico EFBH 46147 JBJ

Debora da Silva Barros
Substituta
Mat. 94/6422

AV.10 - Matrícula 4.211. Protocolo nº 32.851. CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Com a averbação da Consolidação da Propriedade do imóvel, fica cancelada a Alienação Fiduciária registrada no R.6 desta matrícula, extinguindo-se de pleno direito e só poderá ser reconstituída em virtude de novo contrato e novo registro, como determina o Art. 1.489 do CNCGJ/RJ. Niterói, 19 de Março de 2.026.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PP96X-HB2FA-L5PRK-QALNX>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

CNM: 092106.2.0004211-29



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE NITERÓI
REGISTRO DE IMÓVEIS
6ª CIRCUNSCRIÇÃO
CARTÓRIO 15º OFÍCIO

MATRÍCULA

4211

FICHA

3

diretos e a credora fiduciária possuidora indireta. Valor da Garantia Fiduciária para efeitos do artigo 24, inciso VI, da citada Lei 9.514, R\$55.000,00, sob as condições constante do mencionado instrumento. Eu, Debora da Silva Barros, (Debora da Silva Barros), Escrevente, mat. 94/6422, digitei e registrei. E, Eu, (Dra. FLAVIA MANSUR FERNANDES), Oficiala, mat. 90/244, subscrevo.

Luz Cristina Soares Maia
Substituta da Tabelião
Mat. 94 / 12526

AV.7 - Matrícula 4.211. Protocolo nº 30.541. NOTIFICAÇÃO, INTIMAÇÃO E CONSTITUIÇÃO EM MORA DOS DEVEDORES. Pelo requerimento assinado em 13 de Setembro de 2.022, formulado pela credora/fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, e conforme documentos hoje arquivados, foi solicitado ao Registro de Títulos e Documentos, anexo ao Cartório do 1º Ofício de Niterói, a intimação pessoal do devedor/fiduciante MARIO HENRIQUE DA COSTA MORAES, já qualificado, para quitar as obrigações da Alienação Fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, que compareceu ao cartório, leu, recebeu e assinou a contrafé, razão pela qual a notificação foi procedida, em 19/01/2023, e tendo transcorrido o prazo de que trata o §1º do Art. 26 da Lei 9.514/97 sem a purga da mora, considera-se constituída a mora em 04/02/2023, na forma do Art. 26, §4º e 26-A da Lei 9.514/97. Niterói, 09 de Maio de 2.023. Eu, Debora da Silva Barros, (DEBORA DA SILVA BARROS), Oficial Substituta, mat. 94/6422, assino e subscrevo.

Selo Eletrônico Numero EEMA 20811 JAN

Debora da Silva Barros
Substituta
Mat. 94/6422

AV.8 - Matrícula 4.211. Protocolo nº 32.317. INTIMAÇÃO E CONSTITUIÇÃO EM MORA. Pelo requerimento assinado em 23 de Maio de 2.025, formulado pela credora/fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, antes qualificada, e conforme documentos hoje arquivados, foi solicitado ao Registro de Títulos e Documentos, anexo ao Cartório do 1º Ofício de Niterói, a intimação pessoal dos devedores Mario Henrique da Costa Moraes e Danielle Antunes Villaça, antes qualificados, para quitar as obrigações da Alienação Fiduciária em garantia que grava o imóvel desta



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

CNM: 092106.2.0004211-29



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE NITERÓI
REGISTRO DE IMÓVEIS
6ª CIRCUNSCRIÇÃO
CARTÓRIO 15º OFÍCIO

MATRÍCULA
4.211

FICHA
4

Eu, Debora da Silva Barros, (Debora da Silva Barros), Substituta, matricula
94/6422, assinou e subscrevo assinou

Debora da Silva Barros
Substituta
Mat. 94/6422

Selo de fiscalização Eletrônico EFBH 46148 SDB

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PP96X-HB2FA-L5PRK-QALNX>



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PP96X-HB2FA-L5PRK-QALNX>

Todas as Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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

