



Valide aqui
este documento

CNM: 090100.2.0008986-93



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 5ª CIRCUNSCRIÇÃO
RUA DA CONCEIÇÃO, 178 – COMARCA DE NITERÓI
COMPETÊNCIA – 4º SUB DISTRITO DO 1º DISTRITO
OFICIAL: – SCISINIO DIAS

LIVRO **"2"** REGISTRO GERAL _____

MATRÍCULA

8.986

FICHA

01

IMÓVEL SITUADO NA RUA RIODADES, LOTE DE TERRENO LA HOJE 145, em zona urbana e não foreiro do 4º subdistrito do 1º distrito deste-município, resultante do desmembramento e remembramento dos antigos lotes 1 a 30 originada por loteamento da área maior e que mede 242,00m , 1,30m, mais 20,00m, com frente para rua projetada, com acesso pela rua Riodades; 21,00m, mais 5,84m, pelo lado-direito, com a Travessa São Januário; 12,00m, mais 9,50m, pelo lado esquerdo, com a rua Riodades; 9,80m mais 89,70m, mais 63,50m mais 74,00m, nos fundos, confrontando com Antonio da Silva, com uma área de 12.040,55m².

IMÓVEL - Rua Riodades nº 145, parque El Dorado, Bloco 04 aptº 1007 área privativa de , e fração ideal 0,2099% com estacionamento comum a todos os condôminos.-

CADASTRO DA PREFEITURA-

REGISTRO ANTERIOR- No R-2 da Matrícula 5.384 a proprietária - El Dorado Construtora S.A. com sede em Brasília-DF, SIA Quadra 3 nº 855 e filial no Rio de Janeiro à Avenida Nilo Peçanha, 50 e inscrita no CGC sob o nº 07.202.294/0007-79, e registrou a - incorporação do empreendimento constante de 4 Blocos com 120 (-cento e vinte) unidades cada um, existindo hipoteca no R-3 a hipoteca de financiamento em favor da CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF, constituída sobre o terreno e benfeitorias a serem acrescentadas nele.

R-1 - 8.986 Prot.1 fls. 178 sob o nº 12.547 por contra to particular de promessa de venda datado de 13/08/82 com imposto de Inter Vivos pago e anexado a Via aqui arquivado na pasta de nº , esse imóvel foi prometido adquirir por FÁBIO JOSÉ LIMA AMARANTE, brasileiro, casado, comerciante, CI. 2184975-IPF- CPF. 413.162.077/49, e sua , ulher CRISTINA VENANCIO AMARANTE, brasileira, casada, professora, CI. 05.598.986/7- inscrita no

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XR7K4-ELJ9Y-Q85XF-SHF7J>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

CNM: 090100.2.0008986-93

MATRÍCULA

8.986

FICHA

01

no CPF.678.237.507/91, residentes nesta cidade;

Sendo R\$4.230.000,00 de financiamento.- O Imposto de transmissão foi pago através guia n° 2408213.-

Av.2- 8.986 -Por Força do mesmo contrato do reg. 01 mencionado nesta matrícula,o credor hipotecário,se obriga ao financiamento , sob reservas de condições com o mesmo promitente comprador.

Niterói, 10 de Novembro de 1982- O OFICIAL: _____

REG.03-8.986- Prot. 1 fls. 178v sob o n° 12.548.- Por Instrumento particular de compra e venda, mútuo com obrigações e quitação parcial, datado de 29 de setembro de 1982, esse imóvel foi adquirido por:-FABIO JOSÉ LIMA AMARANTE, comerciante, e sua mulher CRISTINA VENÂNCIO AMARANTE, professores, brasileiros casados pelo regime da comunhão parcial de bensm CI.2.184975 e 05598986-7-IPF, CPF.413.162.077/49, e 678, 237.507/91, residente nesta cidade; Pelo preço de R\$4.720,000,00.-

Niter-oi, 10 de Novembro de 1982- O OFICIAL: _____

REG.04-8.986- Pelo mesmo protocolo e mesmo instrumento particular, o imóvel foi dado em 1ª e especial hipoteca a CAIXA ECONOMICA FEDERAL, divida essa no valor de R\$4.230.000,00 para ser pago por meio de 228 prestações sendo a primeira no valor de - R\$50.510,73 com juros de 9,6% ao ano.-

Niterói. 10 de Novembro de 1982- O OFICIAL: _____

REG.5-8986.-Prot. 1 fls:216v sob o n°:16.582.-Por Escritura de = Dação Em Pagamento,lavrada em notas do 22º Ofício do Rio de Janeiro,no Lº:2365 fls:110 em data de 03 de julho de 1984,esse imóvel foi dado em pagamento a CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF,empresa pública,com sede em Brasília,inscrita no CGC 00360305/0198-08 . Fica cancelado o registro 04 desta matrícula,em virtude da quitação autorizada.

Niterói,21 de setembro de 1984.O Oficial: _____

REG.06-8986.-Prot. 1 fls. 240 sob o n° 18.630.- Por Instrumento particular de compra e venda e mútuo com obrigações e hipoteca, datado de 08 de agosto de 1985, o imóvel acima foi adquirido

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XR7K4-ELJ9Y-Q85XF-SHF7J>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

CNM: 090100.2.0008986-93



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 5ª CIRCUNSCRIÇÃO
RUA DA CONCEIÇÃO, 178 – COMARCA DE NITERÓI
COMPETÊNCIA – 4º SUB DISTRITO DO 1º DISTRITO
OFICIAL: – SCISINIO DIAS

LIVRO **"2"** REGISTRO GERAL _____

MATRÍCULA

8.986

FICHA

02

foi adquirido por: ANTONIO LUIZ DE MORAES, e sua mulher LEDIR - RAMOS MORAES, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, ele funcionário público federal, ela cabeleireira, CI.142.143 e 2180001-DFSP e IPF, e inscritos no CPF. sob o nºs- 236.749.207/78 e 640.527.617/15, residentes nesta cidade.-Pelo- preço de Cr\$45.000.000

Niterói, 16 de setembro de 1985.-O OFICIAL: _____

REG.07-8.986.-Pelo mesmo protocolo e Instrumento particular, o imóvel acima foi dado em 1ª e especial hipoteca a CAIXA ECONOMICA FEDERAL., dívida no valor de Cr\$45.000.000 equivalente a 980,35136 IPCs, que será paga por meio de 300 prestações, sendo a primeira no valor de Cr\$402.847 com juros de 8,1%.-pasta 182

Niterói, 16 de setembro de 1985.-O OFICIAL: _____

AV. 08-8.986-CANCELAMENTO DE HIPOTECA-- Por instrumento particular assinado em 22/04/99, a CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF, autorizou o cancelamento da hipoteca objeto do R.07. o que ora faço. Niteroi, 04 de setembro de 2000. Eu, _____ a averbei e, Eu, _____ subscrevo e assino. O OFICIAL.

SELO *BMV 14269*

R.09-8.986-COMPRA E VENDA - De acordo com o contrato por instrumento particular de compra e venda de unidade isolada e mútuo com obrigações e hipoteca, datado nesta Cidade, em 11/04/2002, Contrato nº 8.1337.7000300-8, prenotado sob o nº 43811, às fls. 181 do Lº 1D, ANTONIO LUIZ DE MORAES, brasileiro, casado com comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, funcionário público federal, portador da carteira de identidade nº 142.143 da DFSP-DF, CPF nº 236.749.207-78, e sua mulher LEDIR RAMOS MORAES, brasileira, do lar, portadora da carteira de identidade nº 2.180.001 do IPF-RJ, CPF nº 640.527.617-15, residentes e domiciliados nesta Cidade, à Rua Riodades, 145, Bl. 4/ 1007, venderam o imóvel aqui matriculado a : VALERIA CRISTINA DE BRITO BARCELLOS DE SOUZA, brasileira, casada com comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, professora, portadora da carteira de identidade nº 08023853-8 do IPF-RJ, CPF 030.006.797-66, e seu marido ANDRE LUIZ DE SOUZA, brasileiro, autônomo, portador da carteira de identidade nº 008.710.705-8 do DETRAN-RJ, CPF nº 018.930.357-35, residentes e domiciliados nesta Cidade, à Rua Moacir Bogado, 05, aptº 301, pelo preço de R\$40.000,00, sendo composto mediante integralização das seguintes parcelas : Recursos próprios já pagos em moeda corrente : R\$29.429,07; Saldo da conta vinculada de FGTS do (s) COMPRADOR (ES) : R\$2.270,93, em 11/04/2002, tendo com agente financeiro a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; Recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto : R\$734,86; e, Financiamento concedido pela CEF : R\$57.565,14.O imóvel está inscrito na PMN sob o nº

SEGUE VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XR7K4-ELJ9Y-Q85XF-SHF7J>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

CNM: 090100.2.0008986-93



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XR7K4-ELJ9Y-Q85XF-SHF7J>

MATRÍCULA
8.986

FICHA
02vº

O imóvel está inscrito na PMN sob o nº 155.185-2. O ITBIM, foi pago em 15/04/2002, no valor de R\$736,80, pela guia nº 023504466. Niterói, 04 de novembro de 2002. Eu, [assinatura], registrei e Eu, [assinatura], subscrevo e assino. A Oficial.



R.10-8.986-HIPOTECA -De acordo com o contrato referido no R.09, os adquirentes deram o imóvel aqui matriculado em 1ª e especial hipoteca em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília/DF, CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, garantindo um empréstimo no valor de R\$7.565,14, que será pago nas seguintes condições : Prazos, em meses de Amortização : 264, Sistema de Amortização : SACRE; Taxa Anual de Juros : Nominal : 6,0000% e Efetiva : 6,1677%; Encargo Inicial : R\$98,07; Vencimento do 1º Encargo Mensal : De acordo com a Clausula Sexta : Época de Recalculo dos Encargos : De acordo com a Cláusula décima primeira, do qual consta ter sido atribuído ao imóvel, para os efeitos do art.818 do C. Civil o valor de R\$40.800,00. Niterói, 04 de novembro de 2002. Eu, [assinatura], registrei e Eu, [assinatura], subscrevo e assino. A Oficial.



AV-11-8.986 – CANCELAMENTO DE HIPOTECA. Protocolo 82358, de 28 de Março de 2019. Procede-se à presente, a requerimento do interessado, para constar que, por Instrumento Particular de nº 813377000300, datado de 21 de Março de 2019, **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, acima devidamente qualificado, anuiu com o cancelamento do ônus registrado sob o R-10, acima. Dou fé. Niterói, 30 de abril de 2019. Selo Eletrônico ECXU-26462-WUF. A Oficiala Substituta, [assinatura] Bianca Cezar Guimarães, Mat. 94/19353.....

AV-12-8.986 - DOCUMENTO. Protocolo 91101, de 22 de novembro de 2022. Procede-se à presente, a requerimento do interessado, para constar que **VALÉRIA CRISTINA DE BRITO BARCELLOS DE SOUZA**, é portadora da carteira nacional de habilitação nº 00341446029, expedida pelo DETRAN/RJ, em 02/07/2019. Dou fé. Niterói, 16 de dezembro de 2022. Selo Eletrônico EEIE-07540-KFC. A Registradora Substituta, [assinatura] Vanessa Leal Machado Dias, Mat. 94/7035.....

CONTINUA NA FICHA 3



Valide aqui
este documento

CNM: 090100.2.0008986-93

CARTÓRIO DO 14º OFÍCIO DE NITERÓI
REGISTRO DE IMÓVEIS DO 4º SUBDISTRITO DO 1º DISTRITO - 5ª CIRCUNSCRIÇÃO
OFICIAL: LEONARDO MONÇORES VIEIRA

LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

8.986

3

16 de Dezembro de 2022

R-13-8.986 – COMPRA E VENDA. Protocolo 91100, de 22 de novembro de 2022. Procede-se ao presente, a requerimento do interessado, para constar que, por Escritura Pública lavrada sob o nº 035, às fls. 099/101 do livro 724, em 18 de novembro de 2022, junto ao Serviço Notarial do 14º Ofício de Niterói/RJ, **VALÉRIA CRISTINA DE BRITO BARCELLOS DE SOUZA** e seu marido **ANDRÉ LUIZ DE SOUZA**, acima devidamente qualificados, venderam a **PAULO SERGIO CARVALHO**, brasileiro, servidor público, portador do documento de identidade nº 08.023.456-0, expedido pelo DETRAN/RJ em 24/05/2012, inscrito no CPF sob o nº 012.758.347-52, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, e sua mulher **SIMONE ALVES COSTA**, brasileira, do lar, portadora do documento de identidade nº 09.649.171-7, expedida pelo DETRAN/RJ, em 02/08/2022, inscrita no CPF sob o nº 026.510.787-35, residentes e domiciliados na Rua Sedopiro Freire Ribeiro nº 115, Sete Pontes, São Gonçalo/RJ, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço certo e ajustado de R\$125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais). O imposto de transmissão devido na presente operação foi recolhido com o pagamento da Guia de ITBI nº SMF/15067050/2022, expedida pela Secretaria Municipal de Fazenda de Niterói, em 09 de novembro de 2022, no valor de R\$3.852,85 (três mil, oitocentos e cinquenta e dois reais e oitenta e cinco centavos). (BIB 01078.22.12.16.29.741 / 01078.22.12.16.23.757). Dou fé. Niterói, 16 de dezembro de 2022. Selo Eletrônico EEIE-07541-QKB. A Registradora Substituta,  Vanessa Leal Machado Dias, Mat. 94/7035.....

R-14-8.986- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Protocolo 96593, de 14 de Abril de 2025. Procede-se ao presente, a requerimento do interessado, para constar que, por Instrumento Particular, datado de 09 de Abril de 2025, **PAULO SERGIO CARVALHO**, casado com **SIMONE ALVES COSTA**, acima devidamente qualificados, transferiram ao **OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50, com endereço comercial na Avenida Plínio Brasil Milano, nº 567, sala 1001, Auxiliadora, Porto Alegre/RS, a propriedade resolúvel do imóvel objeto desta matrícula, em alienação fiduciária em garantia do pagamento da dívida de R\$ 70.538,42 (setenta mil, quinhentos e trinta e oito reais e quarenta e dois centavos), contraída pela fiduciante perante o fiduciário, para amortização em 160 (cento e sessenta) parcelas, a juros mensal: 1,73%, taxa efetiva de juros anual: 22,85% e CET anual: 29,71%; valor total da primeira prestação mensal R\$ 1.426,44 (mil quatrocentos e vinte e seis reais e quarenta e quatro centavos), vencidas todo dia 09, a partir de junho de 2025 consignando-se em R\$220.000,00 (duzentos e vinte mil reais) o valor do imóvel para fins de pública praça. Dou fé. Niterói, 04 de Junho de 2025. Selo Eletrônico EEKX-36158-NWD. Ato assinado eletronicamente por Rosana Soares de Figueiredo, Escrevente Substituto, matrícula nº: 94/11323.-

AV-15-8.986 - CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO (Integral e Escritural) - Protocolo 96593, de 14 de Abril de 2025. Procede-se ao presente, a requerimento do interessado, para constar que, por Cédula de Crédito Imobiliário, datada de 09 de Abril de 2025, **OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A.**, acima devidamente qualificada, emitiu cédula de crédito imobiliário Série 2025, número OXY22845, em desfavor de, **PAULO SERGIO CARVALHO**, casado com **SIMONE ALVES COSTA**, acima devidamente qualificados, com lastro na alienação fiduciária que garante obrigação da qual é credor, registrada no R-14, acima, tendo como Custodiante **OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A.**, acima devidamente qualificada. Dou fé.

SÓ É DONO QUEM REGISTRA (Artigo 1.245 do Código Civil)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XR7K4-ELJ9Y-Q85XF-SHF7J>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

CARTÓRIO DO 14º OFÍCIO DE NITERÓI
REGISTRO DE IMÓVEIS DO 4º SUBDISTRITO DO 1º DISTRITO - 5ª CIRCUNSCRIÇÃO
OFICIAL: LEONARDO MONÇORES VIEIRA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA

MATRÍCULA

8.986

FICHA

03-V

CNM:090100.2.0008986-93

Niterói, 04 de Junho de 2025. Selo Eletrônico EEKX-36159-LDJ. Ato assinado eletronicamente por Rosana Soares de Figueiredo, Escrevente Substituto, matrícula nº: 94/11323.-

AV-16-8.986 - ALTERAÇÃO DE CREDOR - Protocolo 98468, de 12 de fevereiro de 2026. Procede-se ao presente, a requerimento do interessado, para constar que, nos termos do Ofício B3/DIOPE/CCI-00000002753/2026, expedido pela B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO, inscrita no CPNJ sob o nº 09.346.601/0001-25, datado de 04 de fevereiro de 2026, tendo como referência Confirmação do Detentor (Credor) de título, o crédito objeto do R-14, foi vertido em favor da **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, inscrita no CNPJ sob o nº 25.005.683/0001-09, com sede na Rua Cardeal Arcoverde nº 2365, 11º Andar, São Paulo/SP. Dou fé. Niterói, 17 de junho de 2026. Selo Eletrônico EFDD-13920-USX. Ato assinado eletronicamente por Ana Paula Marques da Fonseca Figueiredo, Escrevente Substituta, matrícula nº: 94/10891.-

AV-17-8.986 - INTIMAÇÃO DO DEVEDOR FIDUCIANTE. Protocolo 98468, de 12 de fevereiro de 2026. Procede-se à presente para constar que, a requerimento da **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, foi realizado, a notificação pessoal de **PAULO SERGIO CARVALHO**, e, **SIMONE ALVES COSTA**, a qual exarou ciência tendo recebido a mesma em 27 de março de 2026, para que satisfizesse, no prazo de quinze dias, as prestações vencidas do financiamento garantido pela alienação fiduciária registrada sob o R-14, acima, bem como as que se vencerem até a data do efetivo pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação, sob pena de consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, nos termos do artigo 26 e §§, da Lei 9.514/97. Dou fé. Niterói, 17 de junho de 2026. Selo Eletrônico EFDD-13921-IZR. Ato assinado eletronicamente por Ana Paula Marques da Fonseca Figueiredo, Escrevente Substituta, matrícula nº: 94/10891.-

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça

Selo Eletrônico de Fiscalização
EFDD 13922 GQM



Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Emol.: 124,08
Ressag: 2,48
FETJ: 24,81
Fundperj: 6,20
Funperj: 6,20
Funarpen: 7,44
I.S.S: 2,53
Selo: 3,27
Total: 177,01

CERTIFICO que esta imagem é representante digital autêntica da **ficha matrícula nº 8986**, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73, cujo original se encontra arquivado nesta Serventia, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior, do que dou fé. Niterói-RJ, 17/06/2026. Assinado digitalmente por ANA PAULA MARQUES DA FONSECA FIGUEIREDO-ESCREVENTE SUBSTITUTA - Mat. 94/10891.