



Em Busca da Excelência em Serviços Cartorários

18.921-A

001

Registro de Imóveis do 7º Circunscrição

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

IMÓVEL: Lote de terreno nº 14(quatorze) da quadra 21(vinte e um), com frente para a Avenida Central, inscrito na PMN sob nº 084.847-3, do loteamento denominado "SOTER", em Itaipu, sito no 2º Distrito do Município de Niterói, medindo: 20,00m de frente; 20,00m de fundos para do lote nº 13 da Rua 11; 25,00m do lado direito para o lote nº 15 da Avenida Central e 25,00m do lado esquerdo para a Rua 11, esquina de curva com a Avenida Central, com a área de 500,00m2. **PROPRIETARIOS:** 1)-ALESSANDRO GIOIA, brasileiro, solteiro, maior, administrador de empresas, portador da cédula de identidade nº 3.941.183, expedida pelo IFP, inscrito no CPF sob nº 605.112.067/04, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Candido Gaffree, nº 08-A e 2)-OSMAR GIOIA, brasileiro, médico, casado pelo regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6.515/177 com **MARIA DO CARMO GERALDES GIOIA**, portador da cédula de identidade nº 553.668, expedida pelo IFP, inscrito no CPF sob nº 001.930.897/34, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Candido Gaffree, nº 08-A, na proporção de 35% para o primeiro proprietário e de 65% para o segundo proprietário. **REGISTRO ANTERIOR:** Livro 2-D-1, folha 33, matrícula nº 18.921. Niterói, 21 de novembro de 2012. Eu, _____ Escrevente, digitei. E eu, _____ Oficial do Registro de Imóveis, subscrevo.

AV.01 / 18.921-A. (CONSIGNAÇÃO DE OFÍCIO). A presente matrícula 18921 foi atualizada, nos termos do artigo 463 e seus parágrafos, da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Niterói, 21 de novembro de 2012. Eu, _____ Escrevente, digitei. E eu, _____ Oficial do Registro de Imóveis, subscrevo.

AV.02 / 18.921-A. Protocolo 126.828. (CONSTRUÇÃO). De acordo com o requerimento datado de 08/10/2012, instruído com a Certidão nº 301992, expedida em 28/08/2012 pela Prefeitura Municipal de Niterói, planta aprovada em 04/12/1989, da qual consta a Petição nº 080/629/1989, boletim de aceite nº 35.585 de 19/07/1990, foi construído o **prédio nº 1336**, da Avenida Central Ewerton Xavier, antiga Avenida Central, no lote nº 14, quadra 21, do loteamento denominado "SOTER", Bairro Serra Grande, inscrito na PMN sob nº 084.847-3, com as seguintes características: vestiário, copa, almoxarifado, 02(dois) banheiros e escritório, com a área construída de 231,00m2, sendo apresentada nesta oportunidade CND nº 000482012-17023146, CEI: 50.023.26146/64, expedida em 09/10/2012, com validade até 07/04/2013, pela Previdência Social. Niterói, 21 de novembro de 2012. Eu, _____ Escrevente, digitei. E eu, _____ Oficial do Registro de Imóveis, subscrevo.

(R) 1 ato
RTT5851 JMO

AV.03 / 18.921-A. (AVERBAÇÃO DE OFÍCIO). Procede-se a presente averbação, na forma do artigo 213, I, a, da Lei 6.015/73, com as alterações introduzidas pela Lei 10.931/2004, para constar que a forma correta de grafar o nome do segundo proprietário do imóvel objeto da presente matrícula é **OSMAN GIOIA**, e não como constou na atualização desta matrícula. Niterói, 27 de novembro de 2012. Eu, _____ Substituto, digitei. E eu, _____ Substituto, subscrevo.

R.04 / 18.921-A. Protocolo 128.152. (CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA). **DEVEDORES FIDUCIANTES:** 1) ALESSANDRO GIOIA, empresário, acima qualificado; e, 2) **OSMAN GIOIA**, acima qualificado, casado com **MARIA DO CARMO GERALDES GIOIA**, brasileira, do lar, portadora da Carteira de Identidade nº 01.005.578-8, expedida pelo DIC/DETRAN, inscrita no CPF sob o nº 259.273.457-00. **CREDORA FIDUCIÁRIA:** CAIXA

Continua no verso ...

Rua Moastro Felício Toledo, nº 519, loja 101 - Centro - Niterói - RJ

Tel/Fax. 2722.0065



R e g i s t r o d e I m ó v e i s d a 7 ª C i r c u n s c r i ç ã o

18.921-A

001

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

ECONÔMICA FEDERAL, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília - DF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, Superintendência Regional de Negócios CENTRO LESTE FLUMINENSE. Através da Cédula de Crédito Bancário - CCB - nº 734-2933.003.00000002-0, datada de 17/01/2013, os devedores fiduciários constituíram o imóvel objeto da presente matrícula, em propriedade fiduciária, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, e transferida a sua propriedade resolvel à fiduciária, com o escopo de garantia da dívida contraiada pela credida, no valor total de **R\$ 740.200,00 (setecentos e quarenta mil e duzentos reais)**, a ser amortizado nos termos da referida Cédula de Crédito Bancário. Por força da Lei a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se os devedores fiduciários possuidores diretos e a credora fiduciária possuidora indireta. Para os efeitos do artigo 24, VI da Lei 9.514/97, foi indicado o valor de 1.000.000,00, tudo de acordo com as cláusulas e condições constantes da cédula de crédito bancário, acima mencionada. Niterói, 28 de maio de 2013. Eu, Nelson Leal Bastos Filho Substituto, digitei. E eu, Nelson Leal Bastos Filho Substituto, subscrevo.

AV.05 / 18.921-A. Protocolo 181.535. (INTIMAÇÃO). Conforme Ofício de Intimação nº 601002/2025, expedido em 03/07/2025, pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, assinado eletronicamente, por Priscila Azevedo Ciannella, instruído por notificações positivas assinadas pelo Srº Jorge Edmo de Abreu Maciel, procedida pelo Cartório do 6º Ofício de Registro de Títulos e documentos do Rio de Janeiro-RJ, em 18/08/2025, fica averbado que os devedores fiduciários, 1) **ALESSANDRO GIOIA;** 2) **OSMAN GIOIA;** e 3) **MARIA DO CARMO GERALES GIOIA,** acima qualificados, foram intimados a efetuar a purga da mora relativa ao débito no valor de **R\$ 13.042.066,84 (treze milhões, quarenta e dois mil, sessenta e seis reais e oitenta e quatro centavos)**, posicionados em 16/06/2025, sujeito à atualização monetária, oriundo da Cédula de Crédito Bancário - CCB nº 734293300300000002-0, firmado em 17/01/2013, registrado sob o nº 04 acima, 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, 09 de dezembro de 2025. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEFJ 02516 UFV. Assinado Eletronicamente por Bruno de Almeida Dvoraninovic Matrícula 94/15480 - - - - -

AV.06 / 18.921-A. Protocolo 183801. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA COM RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE). Através do requerimento datado de 16/12/2025, instruído com o Ofício nº 18438/2026 - SAFIC - CESAVRJ, datado de 08/01/2026, ambos assinados digitalmente, fica averbada a consolidação da propriedade incidente sobre o imóvel objeto da presente matrícula em favor da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, antes qualificada, pelo valor informado para o bem de **R\$ 740.200,00 (setecentos e quarenta mil e duzentos reais)**, 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, incidindo sobre a propriedade ora consolidada, 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\$ 47.251,16 foi recolhido em 15/12/2025, através da guia de ITBI nº SMF/15101413/2025, da qual consta que o imóvel foi avaliado pelo valor de R\$ 2.362.558,04. Niterói, 28 de janeiro de 2026. Selo de Fiscalização Eletrônico: EFBS 22466 TAF. Assinado Eletronicamente por Hugo Alexandre Souza Junqueira Lopes Matrícula 94/9488. - - - - -

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 **INTERO 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 § 1º 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
5%:5,43
6%:6,51
ISS: 2,22
Total: 154,95

20%:21,72
5%:5,43
2%:2,17
Selo :8,61

Pedido:183801



Data:28/01/26

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo Eletrônico de Fiscalização
EFBS 22467 KBA
Consulte a validade do selo em:
<http://www.4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: ZEQ7J-FXGPT-YWYNN-2PAGL

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Hugo Alexandre Souza Junqueira Lopes (CPF 074.386.077-20)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZEQ7J-FXGPT-YWYNN-2PAGL>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>