

CNM: 163139.2.0008506-79

4º Ofício de Registro de Imóveis de Niterói

Gustavo Sebastião Lessa Ráfare

Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição
Estrada Caetano Monteiro, nº 1650, Loja 228, Pendotiba, Niterói
Tel.: (21) 3741-5499z

FICHA Nº: 1

MATRICULA: 8506

IMÓVEL: Apartamento 401, bloco III, do Edifício Jatobá, situado na Estrada Francisco da Cruz Nunes, 695, com direito a uma vaga no estacionamento do condomínio VARANDAS DE PENDOTIBA, no 6º subdistrito do 1º distrito deste Município, inscrito na P.M.N. sob o nº 200.611-2, e sua respectiva fração ideal de 0,8553% do lote A1A, desmembrado do lote A1, em Pendotiba, medindo no seu todo: uma linha quebrada de cinco segmentos de 34,50m mais 31,77m mais 39,09m, mais 33,59m mais 59,80m de frente para a Estrada Francisco da Cruz Nunes (área de recuo) e área A1B; uma linha com três segmentos de 68,90m mais 32,22m (em curva) obedecendo um raio de 6,50m mais 79,20m nos fundos, confrontando com Antonio Alves Pereira ou sucessores e Rua Laurentina Alves Pereira; por 28,20m pelo lado direito com Francisco Robalinho ou sucessores; e, 91,60m pelo lado esquerdo com a área A1C (a ser doada a P.M.N.), com a área de 9.767,36m². **PROPRIETÁRIO(S):** DYONE GOMES DA COSTA, brasileira, administradora, solteira, maior, portadora da C.I. nº 07.683.539-6, -IFP/RJ, inscrita no C.P.F/M.F. sob o nº 906.347.997-20, residente e domiciliada na Travessa Cupertino nº 145, casa, Sete Pontes, São Gonçalo-RJ. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 8506, deste Serviço Registral. Niterói, 18/10/2012. Eu, (a.) Alessandra do Outão Gama, Escrevente, cadastro nº 94/4860, digitei. E eu, (a.) Vinícius de Souza Magliano Dias, Responsável pelo Expediente, cadastro nº 94/4858, subscrevo.

AV.1.M-8506. (ONUS EXISTENTES) - Existe registrada no livro 2AD, folhas 192, na matrícula 8506, uma alienação fiduciária sobre o imóvel objeto desta matrícula, constando como credora **CAIXA ECONOMICA FEDERAL CEF**, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, nos termos da escritura lavrada em 04/05/2007, nas Notas do 4º Ofício de Niterói-RJ, no livro 9917, folhas 52-62. Niterói, 18/10/2012. Eu, (a.) Alessandra do Outão Gama, Escrevente, cadastro nº 94/4860, digitei. E eu, (a.) Vinícius de Souza Magliano Dias, Responsável pelo Expediente, cadastro nº 94/4858, subscrevo.

AV.2.M-8506. (CANCELAMENTO) - Protocolo 1-A, sob o nº 37732, em 19/09/2012, foi apresentado o instrumento particular de compra e venda de imóvel residencial, mútuo com obrigações, cancelamento do registro de ônus e constituição de alienação fiduciária em garantia - carta de crédito com recursos do SBPE - Sistema

Continua no verso...

Financeiro da Habitação - SFH com utilização do FGTS, datado de 05/09/2012, pelo(s) qual(is) o(a) (s) credor(a) (es) deu(ram) quitação total da dívida que gravava e onerava o imóvel objeto desta matrícula, fazendo-se a presente para os devidos efeitos legais. Niterói, 18/10/2012. Eu, (a.) Alessandra do Outão Gama, Escrevente, cadastro nº 94/4860, digitei. E eu, (a.) Vinícius de Souza Magliano Dias, Responsável pelo Expediente, cadastro nº 94/4858, subscrevo.

R.3.M-8506. (COMPRA E VENDA) - Protocolo 1-A, sob o nº 37732, em 19/09/2012. **TRANSMITENTE(S)** - **DYONE GOMES DA COSTA**, já qualificada, residente e domiciliada na Estrada Francisco da Cruz Nunes nº 695, bloco 3, apartamento 401, Cantagalo, nesta cidade. **ADQUIRENTE(S)** - **1) LUCIANA SILVESTRE SPINA**, brasileira, professora, solteira, portadora da C.I. nº 03087222596, -DETRAN/RJ, inscrita no C.P.F/M.F. sob o nº 078.378.907-60; e **2) FRANCIS FLEMING SOUZA COSTA**, brasileiro, consultor, solteiro, portador da C.I. nº 04437366128, -DETRAN/RJ, inscrito no C.P.F/M.F. sob o nº 135.749.467-08, residentes e domiciliados na Rua Coronel Moreira Cesar nº 413, apartamento 803, Icaraí, nesta cidade. **TÍTULO** - Instrumento particular de compra e venda de imóvel residencial, mútuo com obrigações, cancelamento do registro de ônus e constituição de alienação fiduciária em garantia - carta de crédito com recursos do SBPE - Sistema Financeiro da Habitação - SFH com utilização do FGTS, datado de 05/09/2012. **VALOR** - **R\$220.000,00 (duzentos e vinte mil reais)**, quantia esta satisfeita da seguinte forma: **R\$29.700,00 (vinte e nove mil e setecentos reais)** com recursos próprios; **R\$27.300,00 (vinte e sete mil e trezentos reais)** referente a utilização do FGTS; e **R\$163.000,00 (cento e sessenta e três mil reais)** relativo financiamento adiante mencionado. **IMPOSTO DE TRANSMISSÃO** - Foi recolhido em 13/09/2012, no valor de R\$4.402,60, conforme controle nº 2071389. **BIB** - 0108212101815355 e 0108212101801631 de 18/10/2012. Niterói, 18/10/2012. Eu, (a.) Alessandra do Outão Gama, Escrevente, cadastro nº 94/4860, digitei. E eu, (a.) Vinícius de Souza Magliano Dias, Responsável pelo Expediente, cadastro nº 94/4858, subscrevo.

R.4.M-8506. (ALIENACAO) - Protocolo 1-A, sob o nº 37732, em 19/09/2012. **DEVEDOR(A) (ES)** - **1) LUCIANA SILVESTRE SPINA**, e **2) FRANCIS FLEMING SOUZA COSTA**, já qualificados. **CREDOR(A) (ES)** - **CAIXA ECONOMICA FEDERAL CEF**, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob o nº


 Continua na próx. ficha

4º Ofício de Registro de Imóveis de Niterói

Gustavo Sebastião Lessa Ráfare

Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição
Estrada Caetano Monteiro, nº 1650, Loja 228, Pendotiba, Niterói
Tel.: (21) 3741-5499z

FICHA Nº: 2

MATRICULA: 8506

00.360.305/0001-04. **TÍTULO** - Instrumento particular de compra e venda de imóvel residencial, mútuo com obrigações, cancelamento do registro de ônus e constituição de alienação fiduciária em garantia - Carta de Crédito com Recusos do SBPE - Sistema Financeiro da Habitação - SFH com utilização do FGTS, datado de 05/09/2012, pelo qual o(s) devedor(es) deu(ram) à credora em propriedade fiduciária nos termos da Lei 9.514/97, o imóvel objeto desta matrícula, transferindo a sua propriedade resolúvel à fiduciária, garantindo um empréstimo no valor de **R\$163.000,00 (cento e sessenta e tres mil reais)**, a ser pago em 420 meses, calculado pelo Sistema de Amortização - SAC, resgatável em prestações mensais, vencendo-se a primeira em 05/10/2012, no valor total de R\$1.613,88, juros de 8,5101% ao ano taxa nominal, e 8,8500% ao ano taxa efetiva. Para os efeitos do artigo 24 inciso VI da Lei 9.514/97, foi atribuído o valor de R\$228.000,00. **BIB** - 0108212101819165, 0108212101810785, 0108212101828173 e 0108212101819436 de 18/10/2012. Niterói, 18/10/2012. Eu, (a.) Alessandra do Outão Gama, Escrevente, cadastro nº 94/4860, digitei. E eu, (a.) Vinícius de Souza Magliano Dias, Responsável pelo Expediente, cadastro nº 94/4858, subscrevo.

AV.5.M-8506. (CEDULA DE CREDITO IMOBILIARIO) - Protocolo 1-A, sob o nº 37732, em 19/09/2012. **DEVEDOR - 1) LUCIANA SILVESTRE SPINA, e 2) FRANCIS FLEMING SOUZA COSTA**, já qualificados. **CREDOR(A) (ES)/CUSTODIANTE - CAIXA ECONOMICA FEDERAL CEF**, com sede em Brasília/D.F., no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04. **TÍTULO** - Instrumento particular de compra e venda de imóvel residencial, mútuo com obrigações, cancelamento do registro de ônus e constituição de alienação fiduciária em garantia - Carta de Crédito com Recursos do SBPE - Sistema Financeiro da Habitação - SFH com utilização do FGTS, emissão de cédula de crédito imobiliário nº 1.4444.0104795-7, série 0912, emitida em 05/09/2012. **VALOR - R\$163.000,00 (cento e sessenta e tres mil reais)**, com vencimento em 05/10/2012, emitida pela credora, integralmente nos termos § 4º do artigo 18 e do inciso VII do artigo 19 da Lei nº 10.931/04, a ser pago em 420 meses, calculado pelo Sistema de Amortização - SAC, resgatável em prestações mensais, vencendo-se a primeira em 05/10/2012, no valor total de R\$1.613,88, juros de 8,5101% ao ano taxa nominal, e 8,8500% ao ano taxa efetiva, além de outras cláusulas e condições constantes do instrumento antes mencionado. Niterói, 18/10/2012. Eu, (a.) Alessandra do Outão Gama, Escrevente, cadastro nº 94/4860, digitei. E eu, (a.) Vinícius de


99

Continua no verso...



Souza Magliano Dias, Responsável pelo Expediente, cadastro nº 94/4858, subscrevo.

AV. 6.M-8506. (INTIMAÇÃO) - Prenotação sob o nº 48572, em 24/04/2018. Conforme Ofício nº 36504/2017, expedido em 06/04/2018, pelo SIALF-GIGAD/RJ, instruído pela Certidão de Intimação datada de 20/04/2018, **pela qual prova-se que foram realizadas diligências no endereço Estrada Francisco da Cruz Nunes, nº 695, apartamento 401, bloco 03, Pendotiba, Niterói-RJ, nos dias 24/05/2018, 08/06/2018 e 10/06/2018, para intimar LUCIANA SILVESTRE SPINA (CPF: 078.378.907-60) e FRANCIS FLEMING SOUZA COSTA (CPF: 135.749.467-08), os quais não se encontravam no local, em virtude disso, a intimação pessoal foi sem êxito. SELO ELETRÔNICO nº ECMA 42781 ZYU. Consulte em <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>. Niterói, 20/06/2018. Eu, Afonso Nunes Rodrigues, auxiliar de cartório, cadastro 94/20444, digitei. E eu, (a.) Zildene Peixoto Lima, Substituta, cadastro 94/19488, assino.**

AV. 7-M.8506(NOTA). Matrícula atualizada com base nos atos vigentes na matrícula nº 8506A, anteriormente aberta, que fica saneada nesta data, consoante o Provimento CNJ nº 143/2023. Niterói/RJ, 24/07/2025. Eu, Jakeline de Oliveira Felipe - auxiliar de cartorio - Matr. 94/21337, digitei. E eu,  Jéssica Maria de Oliveira Felipe, Substituta, matrícula 94/17341, assino.

AV. 8.M-8506(INTIMAÇÃO) - Prenotação sob o nº 60883, em 18/09/2025. A requerimento datado de 26/08/2025, instruído pela Certidão de Intimação datada de 29/09/2025 **pela qual prova-se que foi realizada diligência no endereço da Estrada Francisco da Cruz Nunes, nº 695, apartamento 401, bloco 03, Niterói-RJ, no dia 26/09/2025, no qual não se encontravam nos locais, em virtude disso, a intimação pessoal foi sem êxito. SELO ELETRÔNICO nº EFDA 80434 TKO. Niterói/RJ, 21/05/2026. Eu, Nathalia Andrade Silva Guimarães - auxiliar de cartorio - Matr. 94/20469, digitei. E eu, Assinado digitalmente por BRUNNA DO OUTÃO GAMA, SUBSTITUTA, 94/15159. - - - - -**

AV. 9.M-8506(INTIMAÇÃO POR EDITAL) - Prenotação sob o nº 60883 em 18/09/2025. Conforme publicações nos dias 26/03/2024, 27/03/2024, 28/03/2024, 11/11/2025, 12/11/2025 e 13/11/2025 pelo edital eletrônico, prova-se a intimação por edital dos devedores fiduciários. Ficando ciente de que o não cumprimento da obrigação no prazo estipulado implica na consolidação de propriedade do imóvel, em favor do credor fiduciário, nos termos do art. 26, §7º, da Lei nº 9.514/97. SELO ELETRÔNICO nº EFDA 80435 BDY. Niterói/RJ, 21/05/2026. Eu, Nathalia Andrade Silva Guimarães - auxiliar de cartorio - Matr. 94/20469, digitei. E eu, Assinado digitalmente por BRUNNA DO OUTÃO GAMA, SUBSTITUTA, 94/15159. - - - - -

CNM: 163139.2.0008506-79

4º Ofício de Registro de Imóveis de Niterói
Gustavo Sebastião Lessa Ráfare
Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição
Estrada Caetano Monteiro, nº 1650, Loja 228, Pendotiba, Niterói
Tel.: (21) 3741-5499

REGISTRO GERAL
LIVRO 2
MATRÍCULA ELETRÔNICA

MATRÍCULA: 8.506

FICHA Nº: 03

AV.10.M-8506 (CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE) - Prenotação sob o nº 60883, em 18/09/2025. Conforme Ofício expedido em 20/01/2026 pelo credor fiduciário, instruído pela Certidão de Intimação datada de 29/09/2025, nos termos do artigo 26 § 1º da Lei 9.514/97, decorrido o prazo legal, procede-se a consolidação da propriedade objeto da presente matrícula em nome da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada anteriormente. **VALOR -R\$ 250.446,31 (duzentos e cinquenta mil, quatrocentos e quarenta e seis mil e trinta e um centavos).** **IMPOSTO DE TRANSMISSÃO** - Foi recolhido no valor de R\$ 5.008,93, conforme Guia de Recolhimento nº SMF/15086041/2024, controle nº 22830577, sob avaliação de R\$ 250.446,32. O credor fiduciário deverá promover os leilões públicos disciplinados no art. 27 da Lei 9.514/97. SELO ELETRÔNICO nº EFDA 80436 GAL. Niterói/RJ, 21/05/2026. Eu, Nathalia Andrade Silva Guimarães - auxiliar de cartório - Matr. 94/20469, digitei. E eu, Assinado digitalmente por BRUNNA DO OUTÃO GAMA, SUBSTITUTA, 94/15159. - - - - -

Certifico que a presente certidão é cópia fiel da matrícula 8506 referente ao protocolo 60883 sendo extraída na forma do artigo 19§ 1º da Lei 6.015 de 31/12/1973, constando desta certidão, todos os eventuais, ônus, citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, que recaiam sobre o imóvel. CERTIFICO MAIS que essa certidão foi emitida pelo 4º Ofício de Registro de Imóveis de Niterói, antigo 18º Ofício de Justiça, conforme Provimento 55/2021. Eu, Gustavo Sebastião Lessa Ráfare, Oficial do Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição da Comarca de Niterói, matrícula 06/1849, conferei e assino, em público dou fê.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo Eletrônico de Fiscalização
EFDA 80437 RDE
210/5/2026
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.js.br/sitepublico>



Emol.:	108,60
Ressag:	2,17
FETJ:	21,72
Fundperj:	5,43
Funperj:	5,43
Funarpen:	6,51
Mútua:	0,00
Acoterj:	0,00
Total:	154,95



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 334Y2-PGNVU-WYGFK-WNS2T

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

GUSTAVO SEBASTIAO LESSA RAFARE (CPF 040.526.687-15)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/334Y2-PGNVU-WYGFK-WNS2T>

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

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