

CARTÓRIO DO 18º OFÍCIO DE NITERÓI

Vinícius de Souza Magliano Dias

Responsável pelo Expediente do Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição

Rua Luiz Leopoldo Fernandes Pinheiro, 555 - S/205/209

Tels.: 2719-3595 - 2709-2255 - (Antiga Rua Barão do Amazonas)

MATRÍCULA Nº 12599

FICHA Nº 1

REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Constituído pela fração ideal de 0,050957, que corresponderá a casa 4A, a ser edificada na área privativa nº 4, quadra "A", com frente para a Rua Interna, inscrita na P.M.N. sob o nº 214.719-7, do condomínio "Quintas do Algarve", sito na Avenida Nelson de Oliveira e Silva nº 201, antiga Avenida Independência, 6º Subdistrito do 1º Distrito deste Município, medindo dita área privativa: 13,13m (em curva) de frente para a Rua Interna; 33,65m nos fundos para o loteamento Quinta dos Arcos; por 12,38m de extensão de frente a fundos pelo lado direito, confrontando com a AP.03; e, uma linha quebrada com 2 segmentos de 26,61m mais 10,15m de extensão de frente a fundos pelo lado esquerdo, confrontando com a AP.05, com a área total de 414,988m², com direito a utilização privativa de parte do terreno, nela compreendida área de construção e a destinada a quintal e jardim, assim discriminada: 3,67m (em curva) de frente para a rua Interna; 17,26m de fundos para o loteamento Quinta dos Arcos; por uma linha quebrada com dois segmentos de 10,73m mais 8,84m de extensão de frente a fundos pelo lado direito, confrontando com a área de utilização privativa da casa 4; e uma linha quebrada com dois segmentos de 26,61m mais 10,15m de extensão de frente a fundos pelo lado esquerdo, confrontando com a AP.05, com a área de 225,901m².

PROPRIETÁRIO(S): VANIA BUSQUET LEAL, brasileira, funcionária pública estadual, divorciada, portadora da C.I. nº 03.446.937-9, -IFP, inscrita no C.P.F/M.F. sob o nº 736.995.277-00, residente e domiciliada na Rua da Amizade nº 770, Itaipu, nesta cidade. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 12012 deste Serviço Registral. Niterói, 19/09/2013. Eu, Alessandra do Outão Gama, Escrevente, cadastro nº 94/4860, digitei. E eu, Vinícius de Souza Magliano Dias, Responsável pelo Expediente, cadastro nº 94/4858, subscrevo.

R.1.M- 12599. (COMPRA E VENDA) - Protocolo 1-A, sob o nº 39820, em 11/09/2013. **TRANSMITENTE(S)** - VANIA BUSQUET LEAL, brasileira, aposentada, divorciada, portadora da C.I. nº 034469379, -IFP/RJ, inscrita no C.P.F/M.F. sob o nº 736.995.277-00, residente e domiciliada na Rua da Amizade nº 770, Itaipu, nesta cidade. **ADQUIRENTE(S)** - DANIEL ARAUJO

Continua no verso...

CARTÓRIO DO 18º OFÍCIO DE NITERÓI

Vinícius de Souza Magliano Dias

Responsável pelo Expediente do Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição

Rua Luiz Leopoldo Fernandes Pinheiro, 555 - S/205/209

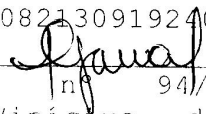
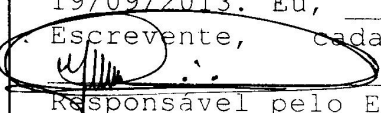
Tels.: 2719-3595 - 2709-2255 - (Antiga Rua Barão do Amazonas)

MATRÍCULA Nº 12599

FICHA Nº 1

REGISTRO GERAL

KAVADI, brasileiro, servidor público estadual, solteiro, portador da C.I. nº 01215287223, -DETRAN/RJ, inscrito no C.P.F/M.F. sob o nº 083.150.807-84, residente e domiciliado na Rua Lazaro Moncef nº 214, Maria Paula, São Gonçalo-RJ.

TÍTULO - Instrumento particular de compra e venda de terreno, mútuo para obras e alienação fiduciária em garantia, carta de crédito com recursos do SBPE, fora do SFH - no âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI, datado de 03/09/2013. **VALOR** - **R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais)**. **IMPOSTO DE TRANSMISSÃO** - Foi recolhido em 17/09/2013, no valor de R\$11.002,74, conforme controle nº 3101326. **BIB** - 0108213091940949 e 0108213091924006 de 19/09/2013. Niterói, 19/09/2013. Eu,  Alessandra do Outão Gama, Escrevente, cadastro nº 94/4860, digitei. E eu,  Vinícius de Souza Magliano Dias, Responsável pelo Expediente, cadastro nº 94/4858, subscrevo.

R.2.M- 12599. (ALIENACAO) - Protocolo 1-A, sob o nº 39820, de 11/09/2013. **DEVEDOR(A) (ES)** - **DANIEL ARAUJO KAVADI**, já qualificado. **CREDOR(A) (ES)** - **CAIXA ECONOMICA FEDERAL CEF**, com sede em Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04. **TÍTULO** - Instrumento particular de compra e venda de terreno, mútuo para obras, e alienação fiduciária em garantia, carta de crédito com recursos do SBPE, fora do SFH - no âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI, datado de 03/09/2013, 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, e benfeitorias nele a serem erigidas, constantes de um prédio residencial, cujo prazo de construção são de 10 meses, transferindo a sua propriedade resolúvel à fiduciária. Os devedores construirão o prédio com os seguintes recursos: **R\$66.122,54 (sessenta e seis mil, cento e vinte e dois reais e cinquenta e quatro centavos)** com recursos próprio(s); e, ainda, garantindo um empréstimo no valor de **R\$595.102,77 (quinhentos e noventa e cinco mil, cento e dois reais e setenta e sete centavos)**, a ser pago em 420 meses, calculado pelo Sistema de Amortização - SAC, resgatável em prestações mensais, vencendo-se a primeira em 03/10/2013, no valor total de R\$6.053,57, juros de 8,1858%

Continua na ficha 2

CARTÓRIO DO 18º OFÍCIO DE NITERÓI

Vinícius de Souza Magliano Dias

Responsável pelo Expediente do Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição

Rua Luiz Leopoldo Fernandes Pinheiro, 555 - S/205/209
 Tels.: 2719-3595 - 2709-2255 - (Antiga Rua Barão do Amazonas)
 12599

MATRÍCULA Nº

FICHA Nº 2

REGISTRO GERAL

ao ano taxa nominal, e 8,5000% ao ano taxa efetiva. Para os efeitos do artigo 24 inciso VI da Lei 9.514/97, foi atribuído o valor de R\$752.000,00. **BIB** - 0108213091931410 e 0108213091906617 de 19/09/2013. Niterói, 19/09/2013. Eu, Alessandra do Outão Gama, Escrevente, cadastro nº 94/4860, digitei. E eu, Vinícius de Souza Magliano Dias, Responsável pelo Expediente, cadastro nº 94/4858, subscrevo.

AV.3.M- 12599.(CONVENCAO DE CONDOMINIO)- Protocolo 1B, sob o nº 42143, em 17/12/2014. Foi registrada em 07/05/2015, sob o nº 393, no livro 3 Auxiliar, a **CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO "QUINTAS DO ALGARVE"**, nos termos do instrumento particular de convenção de condomínio datado de 10/02/2015. **SELO ELETRÔNICO** nº EAKN 57636 WGK. Consulte em <https://www3.tirijus.br/sitepublico>. Niterói, 07/05/2015. Eu, Alessandra do Outão Gama, Substituta, cadastro nº 94/4860, digitei. E eu, Vinícius de Souza Magliano Dias, Responsável pelo Expediente, cadastro nº 94/4858, subscrevo.

AV.4.M-12599 (INTIMAÇÃO) - Prenotação sob o nº 61983, em 10/06/2026. A requerimento datado de 22/05/2025, instruído pela Certidão de Intimação datada de 09/07/2025 e 20/08/2025, pela qual prova-se que foi realizada diligência para intimar DANIEL ARAUJO KAVADI (CPF 083.150.807-84), no endereço AVENIDA NELSON DE OLIVEIRA E SILVA, nº 201, Vila Progresso, Niterói-RJ, no dia 20/08/2025, e no endereço da RUA LAZARO MONCEF, nº 214, casa, Maria Paula, nos dias 24/06/2025, 01/07/2025 e 04/07/2025, no qual não se encontra no local, em virtude disso, a intimação pessoal foi sem êxito. SELO ELETRÔNICO nº EFDJ 08895 GRW. Niterói/RJ, 26/06/2026. Eu, Nathalia Andrade Silva Guimarães - auxiliar de cartório - Matr. 94/20469, digitei. E eu, Assinado digitalmente por BRUNNA DO OUTÃO GAMA, SUBSTITUTA, 94/15159.

AV.5.M-12599 (INTIMAÇÃO) - Prenotação sob o nº 61983, em 10/06/2026. Conforme publicações nos dias 17/06/2024, 18/06/2024, 19/06/2024, 27/11/2025, 28/11/2025 E 01/12/2025 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 EFDJ 08896 QJF. Niterói/RJ, 26/06/2026. Eu, Nathalia Andrade Silva Guimarães - auxiliar de cartório - Matr. 94/20469, digitei. E eu,

CNM: 163139.2.0012599-22

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: 12.599

FICHA Nº: 02-V

Assinado digitalmente por BRUNNA DO OUTÃO GAMA, SUBSTITUTA, 94/15159. - - - - -

AV.6.M-12599(CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE) - Prenotação sob o nº 61983, em 10/06/2026. Conforme Ofício, expedido em 20/01/2026 pela credora instruído pela Certidão de Intimação datadas de 09/07/2025 e 20/08/2025 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**, antes já qualificada. **VALOR - R\$ 1.189.757,13** (um milhão, cento e oitenta e nove mil, setecentos e cinquenta e sete reais e treze centavos). **IMPOSTO DE TRANSMISSÃO** - Foi recolhido em 04/04/2025, no valor de R\$ 23.795,14, conforme Guia de Recolhimento nº SMF/15087985/2025, controle nº 28323621, sob avaliação de R\$ 1.189.757,16. O credor fiduciário deverá promover os leilões públicos disciplinados no art. 27 da Lei 9.514/97. SELO ELETRÔNICO nº EFDJ 08897 QMG. Niterói/RJ, 26/06/2026. 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 12599 referente ao protocolo 61983 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, Bruna do Outão Gama, Substituta, cadastro 94/15159, conferi e assino, em público dou fê.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo Eletrônico de Fiscalização
EFDJ 08898 SAY
26/06/2026
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.js.br/sitepublico>



Emol.:	124,08
Ressag:	2,48
FETJ:	24,81
Fundperj:	10,54
Funperj:	10,54
Funarpen:	7,44
Mútua:	0,00
Acoterj:	0,00
Total:	189,41



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: LZABT-BJTTR-7NH95-3H2DG

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

Brunna Do Outao Gama (CPF 109.466.517-79)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/LZABT-BJTTR-7NH95-3H2DG>

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

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