



Valide aqui este documento

CNM: 090100.2.0019812-13



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 5.ª CIRCUNSCRIÇÃO  
RUA DA CONCEIÇÃO, 178 — COMARCA DE NITERÓI  
COMPETENCIA — 4.º SUB DISTRITO DO 1.º DISTRITO  
OFICIAL: — SCISINIO DIAS  
SUB-OFFICIAL: — DARCY DA SILVA SC. DIAS

LIVRO "2" REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
19.812

FICHA  
01

**DATA:** 02 de Julho de 1993.-

**IMÓVEL:** " CONDOMÍNIO DAS ORQUIDEAS ", Lote de terreno nº 057 da Quadra " D ", Estrada do Sapê-Floralia, em zona urbana e não fo reiro do 4º sub-distrito do 1º distrito deste Município, inscri to na prefeitura local sob o nº 184444 , com a área total de 432,00m2 , com as seguintes características: 12,58mts de .. largura na frente para a Rua Particular 04; 12,58mts de largura nos fundos para A.P.P. 01; 36,00mts pelo lado direito para o lo te 058 e 36,00mts pelo lado esquerdo para o Lote 056.-.-.-.-.-

**TÍTULO ANTERIOR:** Matrícula 16.479 - 5ª Circunscrição.-

**PROPRIETÁRIO:** LUIZ CARLOS SOARES MERCANTE, brasileiro, casado pelo regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77 - com REGINA CELIA CHAVES MERCANTE, Agricultor, portador da Cartei ra de Identidade nº 0599446 do IFF. de 05/04/1976 e do CPF/MF. nº 031.719.227/20, residente nesta cidade, na Rua Nilo Peçanha, nº126-Apartamento 502.-

Niterói, 02 de Julho de 1993.- O OFICIAL:

**AV.01-19.812. RETIFICAÇÃO :** Certifico que em aten- dimento ao determinado pelo par. 1o. do art. 213 da Lei 6.015/73, procedo à retificação da presente matrícula para que da mesma fique constando que à unidade aqui individuada, lote 057 da Quadra D do Condomínio das Orquideas, corresponde a fra- ção ideal de 0,48698 da área descrita e caracterizada na AV.07-16.479. Niterói, 10 de agosto de 1994. O OFICIAL:

**AV.02-19.812-AUSÊNCIA** - Averbo à ausência de Luiz Carlos Soares Mercante, conforme sentença proferida em 21.08.1998, pela Drª Maria da Penha Nobre Mauro, Juíza de Direito da 4ª Vara Cível de Niterói/RJ, Processo nº 31.312. A presente é feita conforme requerimento datado de 01/03/07, prenotado sob o nº 53793, às fls. 169 do Lº 1J, acompanhado de cópia autenticada de certidão de ausência, extraída pelo Cartório do Registro Civil da Primeira Zona Judiciária do  
**SEGUE VERSO**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6S5FT-D7P9T-4QE7D-L2EPG>

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6S5FT-D7P9T-4QE7D-L2EPG

MATRÍCULA	FICHA
19.812	01V

Município de Niterói/RJ, do Lº "E"-24, fls 24v/25, sob o nº 62651 registrada em 09.07.99. Niterói, 10 de abril de 2007. Eu, Hau averbei e Eu, [Signature], a Oficial, subscrevo e assino. (R).1 ato RJQ63242 ZEO

**R.03-19.812 - COMPRA E VENDA** - De acordo com a Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 06/02/2007, lavrada em Notas do 14º Ofício de Justiça de Niterói/RJ, às fls 113/114 do Lº 652, prenotados sob o nº 53755, às fls 163 do Lº 1J, LUIZ CARLOS SOARES MERCANTE, acima qualificado e REGINA CELIA CHAVES MARCANTE, brasileira, do lar, casada sob o regime da comunhão de bens, anterior a vigência da Lei do divórcio, portadora da carteira de identidade nº 10638001-7, expedida pelo IFP, em 04/05/1993, inscrita no CPF/MF sob o nº 083.937.127-69, domiciliada e residente à Avenida Sete, nº 196, Piratininga, Niterói/RJ, venderam o imóvel aqui matriculado a CLAUDIO JOSE ALVES CALDAS, brasileiro, solteiro, comerciante, portador da carteira de identidade nº 082185884-2, expedida pelo Detran em 25/04/2000, inscrito no CPF/MF sob o nº 306.003.247-53, domiciliado e residente a Rodovia Amaral Peixoto, nº 3500, Baldeador, Niterói/RJ, pelo preço de R\$ 10.000,00. O imóvel está inscrito na PMN sob o nº 184.444-8, O ITBIM foi pago em 31/01/2007, no valor de R\$ 1.202,01 pela guia nº 076718736. Niterói, 10 de abril de 2007. Eu, Hau, registrei e Eu, [Signature], a Oficial, subscrevo e assino. (R).1 ato RJQ63241 TRF

**AV.04-19.812 - RETIFICAÇÃO** - Retifico o estado civil de CLAUDIO JOSÉ ALVES CALDAS, para divorciado, e não como constou. A presente é feita de acordo com requerimento datado de 01/03/2007, instruído com a cópia autenticada da certidão de casamento extraída pelo Cartório do RCPN do 1º Distrito da 2ª Zona Judiciária de Niterói/RJ, às fls. 145 e vº, do Lº nº B-20 sob o nº de ordem 5.845, prenotados sob o nº 53793, às fls 169 do Lº 1J. Niterói, 10 de abril de 2007. Eu, Hau, averbei e Eu, [Signature], a Oficial, subscrevo e assino. (R).1 ato RJQ63243 CSM

**R.05-19.812 - COMPRA E VENDA** - De acordo com a Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 05/03/2007, lavrada em Notas do 14º Ofício de Justiça de Niterói/RJ, às fls. 108/110 do Lº 654, prenotado sob o nº 53885, às fls 183 do Lº 1J, CLAUDIO JOSE ALVES CALDAS, divorciado, já qualificado na presente matricula, vendeu o imóvel aqui matriculado a DANIEL ALVES DE ARAUJO FRANCO, brasileiro, médico, portador da identidade nº CRM/RJ 5202260-8, expedida em 01/09/89, e inscrito no CPF sob o nº 014.362.607-87, casado sob regime da comunhão bens, anterior a vigência da Lei do divórcio com ANGELA MARIA BRAGA DE ARAUJO FRANCO, residente e domiciliado a Rua Visconde de Moraes, nº 179, aptº 201, Ingá,

SEGUE FICHA 02



Valide aqui este documento

CNM: 090100.2.0019812-13

NITERÓI

**14º**

5ª Circunscrição

# 14º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE NITERÓI

## 5ª CIRCUNSCRIÇÃO

COMPETÊNCIA - 4º SUB DISTRITO DO 1º DISTRITO  
 Rua Soares de Miranda nº 117 - Fonseca - Niterói - RJ  
 Tels.: (21) 2625-8870 / 2625-0217

LIVRO "2" REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
19.812	02

nesta Cidade, pelo preço de R\$ 10.000,00. O ITBIM foi pago em 02/03/2007, no valor de R\$1.202,01 pela guia nº 7014301. Niterói, 10 de abril de 2007. Eu, Hau, registrei e Eu, [assinatura], a Oficial, subscrevo e assino. (R).1 ato RJQ63244 EEN



**AV.06-19.812 - ÁREA CONSTRUIDA:** Averbo nos Termos do Art. 587 § único da Consolidação Normativa do Estado do Rio de Janeiro/RJ, que foi implantado em 11/02/2014 o prédio residencial no Condomínio das Orquídeas, situada na Estrada Washington Luiz, nº 609, na Rua 04 - Quadra "D" - 57 - no Sapê, com área construída de 229m², através da Pet. Nº 30/2297/14. A presente é feita de acordo com o requerimento datado de 17/02/2014, instruído com a certidão de averbamento nº 329659 fornecida pela PMN em data de 03/05/2014, prenotados em 27/02/2014 sob o nº 71806, às fls. 054 do Lº 1S. Niterói, 15 de maio de 2014. Eu, [assinatura], averbei e Eu, [assinatura], a Responsável pelo Expediente, subscrevo e assino.

SELO EAFD PAI 83955

**AV.07-19.812 - IDENTIDADE** - Averbo a identidade de Daniel Alves de Araujo Franco sob o nº 80526325-8, expedida pelo IFP/RJ em 13/01/1981. A presente é feita de acordo com o requerimento datado de 30/01/2015, instruído com a cópia autenticada da carteira de identidade, prenotados em 30/01/2015 sob o nº 74438, às fls. 077 do Lº 1T. Niterói, 06 de fevereiro de 2015. Eu, [assinatura], averbei e Eu, [assinatura], a Responsável pelo Expediente, subscrevo e assino.

SELO EAPQ YYD 93190

**R.08-19.812-COMPRA E VENDA** - De acordo com o Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia, no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, datado na Cidade do Rio de Janeiro/RJ em 29/10/2014, Contrato nº 1.4444.0715286-8, prenotado em 19/11/2014 sob o nº 73971, às fls. 033 do Lº 1T, DANIEL ALVES DE ARAUJO FRANCO, qualificado na presente matrícula, e sua mulher ANGELA MARIA BRAGA DE ARAUJO FRANCO, brasileira, nascida em 14/08/1942, funcionária pública, portadora da carteira de identidade nº 805837440, expedida pela SSP/RJ em 16/02/1981, e do CPF 026.634.237-00, residentes e domiciliados na Rua Domingues de Sá, nº 370, 1501, Icaraí, Niterói/RJ, venderam o imóvel aqui matriculado a RODRIGO CANTINI, brasileiro, solteiro, nascido em 28/03/1973, médico, portador da carteira de identidade nº 6682766, expedida pelo Ministério da Marinha/RJ em 18/10/2013, e do CPF 025.328.827-43, residente e domiciliado na Travessa Domingos Candido Peixoto, nº 501, casa 04, Icaraí, Niterói/RJ, pelo preço de R\$ 700.000,00, sendo composto mediante a integralização das seguintes parcelas: Recursos próprios: R\$ 157.700,00; e, Financiamento concedido pela CEF: R\$542.300,00. O ITBIM foi pago em 19/11/2014, no valor de R\$ 14.000,90, pelo código de arrecadação nº 40099999. Niterói, 06 de fevereiro de 2015. Eu, [assinatura], registrei e Eu, [assinatura], a Responsável pelo Expediente, subscrevo e assino.

SEGUE VERSO

SELO EAPQ JCLU Y6X 93191

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6S5FT-D7P9T-4QE7D-L2EPG



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6S5FT-D7P9T-4QE7D-L2EPG

MATRICULA <b>19.812</b>	FICHA <b>02V</b>
----------------------------	---------------------

**R.09-19.812-ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - De acordo com o contrato referido no R-08, o adquirente na qualidade de fiduciante, deu o imóvel aqui matriculado em alienação fiduciária a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, em garantia do empréstimo no valor de R\$542.300,00; que será pago nas seguintes condições : Prazos, em meses de Amortização : 420; Taxa Anual de Juros : Nominal : 8,7873% e Efetiva : 9,1500%; Taxa Anual de Juros : Nominal Reduzida : 7,7208% e Efetiva Reduzida : 8,0000%; Valor do Encargo Inicial : R\$5.516,80; Vencimento do 1º Encargo Mensal : 29/11/2014; Reajuste dos Encargos : De acordo com Item 4; Sistema de Amortização : SAC. Demais condições no contrato, tudo nos termos do artigo 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, tendo sido atribuído ao imóvel o valor de R\$731.345,00, para os efeitos do Art. 24, VI, da supracitada lei. O prazo de carência estabelecido conforme Art. 26, § 2º da Lei 9.514/97 é de 30 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago (Item 14). Niterói, 06 de fevereiro de 2015. Eu, [assinatura], registrei e Eu, [assinatura], a Responsável pelo Expediente, subscrevo e assino.

SELO <sup>EAPQ</sup> CVT 93192

**AV.10-19.812-CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO (Integral e Cartular)** - Foi-me apresentada a Cédula de Crédito Imobiliário Integral e Cartular nº 1.444.0715286-8, Série 1014, emitida na cidade do Rio de Janeiro/RJ em 29/10/2014, prenotada em 19/11/2014 sob o nº 73971, às fls. 033 do Lº 1T, tendo como credora a Caixa Econômica Federal, já qualificada. Niterói, 06 de fevereiro de 2015. Eu, [assinatura], averbei e Eu, [assinatura], a Responsável pelo Expediente, subscrevo e assino.

SELO <sup>EAPQ</sup> KBL 93193

**AV-11-19.812 - INTIMAÇÃO DO DEVEDOR FIDUCIANTE.** Protocolo 96403, de 13 de março de 2025. Procede-se à presente para constar que, a requerimento da CAIXA ECONOMICA FEDERAL, foi realizada, por edital publicado no Diário Eletrônico do Sistema de Registro de Imóveis (DSREI) em 12, 13, e 14 de maio de 2025, a intimação de RODRIGO CANTINI, acima devidamente qualificado, para que satisfizesse, no prazo de quinze dias, as prestações vencidas do financiamento garantido pela alienação fiduciária registrada sob o R-9, 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, 18 de junho de 2025. Selo Eletrônico EEKX-37551-GXL. Ato assinado eletronicamente por Rosana Soares de Figueiredo, Escrevente Substituto, matrícula nº: 94/11323.-

**AV-12-19.812 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - Protocolo 97129 de 16 de julho de 2025. Procede-se ao presente, a requerimento do interessado, para constar que, em virtude do não pagamento das prestações inadimplidas da obrigação garantida pela alienação fiduciária registrada sob o R-9, acima, embora devidamente constituído em mora, no termo da AV-11, acima, fica consolidada a propriedade do imóvel objeto da presente matrícula, em nome da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada. O imóvel foi avaliado em R\$ 804.617,75 (oitocentos e quatro mil, seiscentos e dezessete reais e setenta e cinco centavos), e o imposto de transmissão devido na



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**

**19.812**

**FICHA**

**03**

**CNM:090100.2.0019812-13**

presente operação foi recolhido com o pagamento da Guia de ITBI nº SMF/15095478/2025, expedida pela Secretaria Municipal de Fazenda de Niterói/RJ, em 14 de julho de 2025, no valor de R\$ 16.092,36 (dezesesseis mil, noventa e dois reais e trinta e seis centavos). Dou fé. Niterói, 04 de julho de 2025. Selo Eletrônico EEKX-38696-SGA. Ato assinado eletronicamente por Ana Paula Marques da Fonseca Figueiredo, Escrevente Substituta, matrícula nº: 94/10891.-

**AV-13-19.812 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Protocolo 97129 de 16 de julho de 2025. Procede-se à presente, a requerimento do interessado, para constar que, em virtude do registro da Consolidação da Propriedade, acima, procedo ao cancelamento da Alienação Fiduciária objeto do R-9. Dou fé. Niterói, 04 de julho de 2025. Selo Eletrônico EEKX-38697-RTC. Ato assinado eletronicamente por Ana Paula Marques da Fonseca Figueiredo, Escrevente Substituta, matrícula nº: 94/10891.-

**AV-14-19.812 - CANCELAMENTO DE CÉDULA.** Protocolo 97129 de 16 de julho de 2025. Procede-se à presente, a requerimento do interessado, para constar que de acordo com o requerimento de Consolidação e Cancelamento da CCI, datado de 15 de julho de 2025, emitido pela **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, acima devidamente qualificada, procedo o cancelamento da Cédula de Crédito Imobiliário registrada sob o AV-10. Dou fé. Niterói, 04 de julho de 2025. Selo Eletrônico EEKX-38698-XRO. 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  
**EEKX 38699 CBK**



Consulte a validade do selo em:  
<https://www.3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Emol.: 108,60  
Ressag: 2,17  
FETJ: 21,72  
Fundperj: 5,43  
Funperj: 5,43  
Funarpen: 6,51  
I.S.S: 2,22  
Selo: 2,87  
Total: 154,95

**CERTIFICO** que esta imagem é representante digital autêntica da **ficha matrícula nº 19812**, 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, **04/08/2025. Assinado digitalmente por ANA PAULA MARQUES DA FONSECA FIGUEIREDO-ESCREVENTE SUBSTITUTA mat. 94/10891**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6S5FT-D7P9T-4QE7D-L2EPG>