

CNM: 163139.2.0004475-47

**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

MATRICULA: 4475

FICHA Nº: 1

**IMÓVEL:** Apartamento 1203, do Edifício Central, sito à Avenida Amaral Peixoto nº 472, inscrito na P.M.N. sob o nº 055.627-4, e sua respectiva fração ideal de 1/110 do lote 66, 1º Subdistrito do 1º Distrito deste Município, medindo: 12,00m de frente; 12,02m nos fundos, confrontando com o prédio nº 183 da Rua da Conceição; por, 26,41m pelo lado direito, confrontando com o lote 68; e, 27,00m pelo lado esquerdo, confrontando com o imóvel nº 460 da mesma Avenida. **PROPRIETÁRIO(S):** MARINITA DA CONCEICAO DE ANDRADE, brasileira, do lar, viúva, portadora da C.I. nº 805945367,-IFP, inscrita no C.P.F/M.F. sob o nº 306.032.507-34, residente na Avenida Amaral Peixoto, 472, apartamento 1202, nesta cidade. **REGISTRO ANTERIOR:** Livro 2-0, folhas 6, matrícula nº 4475. Niterói, 13/07/2011. Eu, (A.) Alessandra do Outão Gama, Escrevente, cadastro nº 94/4860, digitei. E eu, (A.) Vinicius de Souza Magliano Dias, Substituto, cadastro nº 94/4858, subscrevo.


**R.1.M- 4475. (COMPRA E VENDA)** - Protocolo 1-A, fls. 199, sob o nº 35556, em 13/06/2011. **TRANSMITENTE(S)** - Espólio de MARINITA DA CONCEICAO DE ANDRADE, inscrito no C.P.F/M.F. sob o nº 306.032.507-34, neste ato representado por Vanessa de Oliveira de Andrade, brasileira, solteira, maior, estudante, portadora da C.I. nº 12.975.153-3,-SSP/RJ, inscrita no C.P.F/M.F. sob o nº 055.627.157-24, conforme alvara de autorização expedido em 19/05/2011, pelo Juízo de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, extraído do processo nº 2006.002.006823-3. **ADQUIRENTE(S)** - EDUARDO CID DE SENRA LOPES E CAMPOS DO AMARAL, advogado, portador da C.I. nº 161713,-OAB/RJ, inscrito no C.P.F/M.F. sob o nº 095.860.227-14, e sua mulher MARIANA HERTMAN RODRIGUES VALDETARO DA CUNHA CID, artista tatuadora, portadora da C.I. nº 212136881,-DETRAN/RJ, inscrita no C.P.F/M.F. sob o nº 117.603.407-31, casados pelo regime de comunhão parcial de bens na vigência da lei 6515/77, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Luiz Leopoldo Fernandes Pinheiro nº 576, apartamento 805, Centro, nesta cidade. **TÍTULO** - Instrumento particular de compra e venda de unidade isolada e mutuo com obrigações e alienação fiduciária - programa carta de crédito individual - FGTS datado de 03/06/2011. **VALOR** - R\$95.000,00 (noventa e cinco mil reais). **IMPOSTO DE TRANSMISSÃO** - Foi recolhido em 10/06/2011, no valor de R\$607,42, conforme controle nº 1054170. Niterói, 13/07/2011. Eu, (A.) Alessandra do Outão Gama, Escrevente, cadastro nº 94/4860, digitei. E eu, (A.) Vinicius de Souza Magliano Dias, Substituto, cadastro nº 94/4858, subscrevo.

Continua no verso...

**R.2.M- 4475. (ALIENACAO)** - Protocolo 1-A, fls. 199, sob o nº 35556, em 13/06/2011. **DEVEDOR(A) (ES)** - **EDUARDO CID DE SENRA LOPES E CAMPOS DO AMARAL** e sua mulher **MARIANA HERTMAN RODRIGUES VALDETARO DA CUNHA CID**, já qualificados. **CREDOR(A) (ES)** - **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 unidade isolada e mutuo com obrigações e alienação fiduciária, programa carta de crédito individual - FGTS datado de 03/06/2011, 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\$89.000,00 (oitenta e nove mil reais)**, a ser pago em 240 meses, calculado pelo Sistema de Amortização Constante Novo - SAC, resgatável em prestações mensais, vencendo-se a primeira em 03/07/2011, no valor total de R\$835,32, juros de 6,0000% ao ano taxa nominal, e 6,1679% ao ano taxa efetiva. Para os efeitos do artigo 24 inciso VI da Lei 9.514/97, foi atribuído o valor de R\$97.000,00. Niterói, 13/07/2011. Eu, (A.) Alessandra do Outão Gama, Escrevente, cadastro nº 94/4860, digitei. E eu, (A.) Vinicius de Souza Magliano Dias, Substituto, cadastro nº 94/4858, subscrevo.

**AV.3.M-4475 (DIVÓRCIO)** - Prenotação sob o nº 53081, em 30/07/2020. A requerimento datado de 30/07/2020, instruído pela certidão de casamento, expedida em 03/04/2018 pelo RCPN da 1ª Zona Judiciária de Niterói-RJ, extraída do Livro B-23, fls. 145, sob o termo nº 6344, da qual consta que por sentença proferida em 06/02/2018, pelo Juiz de Direito da 1ª Vara de Família de Niterói-RJ, que decretou o divórcio consensual de **EDUARDO CID DE SENRA LOPES E CAMPOS DO AMARAL** e **MARIANA HERTMAN RODRIGUES VALDETARO DA CUNHA CID**, voltando ela a assinar o nome de solteira, ou seja **MARIANA HERTMAN RODRIGUES VALDETARO DA CUNHA**. O bem comum será partilhado, fazendo-se a presente para os devidos efeitos legais. **SELO ELETRÔNICO** nº EDKB 78870 WWE. Consulte em <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>. Niterói/RJ, 10/08/2020. Eu, Brunna do Outão Gama, Escrevente, cadastro 94/15159, digitei. E eu, (A.) Zildene Peixoto Lima, Substituta, cadastro 94/19488, assino.

**AV.4.M-4475 (CONDOMÍNIO)** - Prenotação sob o nº 53082, em 30/07/2020. A requerimento datado de 30/07/2020, instruído pela Certidão de casamento, expedida em 03/04/2018, pelo RCPN da 1ª Zona Judiciária de Niterói-RJ, extraída do Livro B-23, fla. 145,



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) 3741-5499

MATRICULA: 4475

FICHA Nº: 2

sob o termo 6344, acompanhado pelos Termos de Audiências datados de 06/02/2018 e 14/03/2019, ambos assinados pelo MM. Dr. Jean Albert de Souza Saadi, Juiz de Direito da 1ª Vara da Família da Comarca de Niterói-RJ, pelo qual prova-se que o imóvel da presente matrícula continuará em condomínio entre **EDUARDO CID DE SENRA LOPES E CAMPOS DO AMARAL** e **MARIANA HERTMAN RODRIGUES VALDETARO DA CUNHA**, já qualificados anteriormente, na proporção de 60% (sessenta por cento) para o varão e 40% (quarenta por cento) para a mulher, não podendo nenhum deles vender ou prometer vender, gravar ou onerar, sem a anuência do outro. **SELO ELETRÔNICO** nº EDKB 78871 KLL. Consulte em <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>. Niterói/RJ, 10/08/2020. Eu, Brunna do Outão Gama, Escrevente, cadastro 94/15159, digitei. E eu, (A.) Zildone Peixoto Lima, Substituta, cadastro 94/19488, assino.

**AV. 5.M-4475 (INTIMAÇÃO)** - Prenotação sob o nº 53309, em 18/09/2020. Nos termos do Ofício nº 157158/2020, expedido pela Caixa Econômica Federal, datado de 16/09/2020, instruído pelas Certidões de Intimação datadas de 05/10/2020 e 25/11/2020, pela qual prova-se que foram realizadas diligências nos endereços na Avenida Ernani do Amaral Peixoto nº 472, apartamento 1203, Centro, Niterói-RJ, no dia 05/10/2020 e na Rua Luiz Leopoldo Fernandes Pinheiro, nº 576, apartamento 805, Centro, Niterói-RJ, no dia 23/11/2020, para intimar o Sr. **EDUARDO CID DE SENRA LOPES** (CPF: 095.860.227-14) e a Sra. **MARIANA HERTMAN RODRIGUES VALDERATO** (CPF: 117.603.407-31), os quais não se encontravam nos locais, em virtude disso, a intimação pessoal foi sem êxito. **SELO ELETRÔNICO** nº EDOU 48482 HDY. Consulte em <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>. Niterói/RJ, 17/12/2020. Eu, Brunna do Outão Gama, Escrevente, cadastro 94/15159, digitei. E eu, (A.) Zildene Peixoto Lima, Substituta, cadastro 94/19488, assino.

**R. 6.M-4475 (COMPRA E VENDA)** - Prenotação sob o nº 54461, em 27/05/2021. **TRANSMITENTE(S)** - 1) **EDUARDO CID DE SENRA LOPES E CAMPOS DO AMARAL**, brasileiro, divorciado, não convive em união estável, advogado, portador da C.I. nº 161713, expedida pela OAB/RJ em 29/01/2010, inscrito no C.P.F/M.F. sob o nº 095.860.227-14, residente e domiciliado na Avenida Ernani do Amaral Peixoto, 472, apartamento 1203, Centro, Niterói-RJ; 2) **MARIANA HERTMAN RODRIGUES VALDETARO DA CUNHA**, brasileira, divorciada, não convive em união estável, tatuadora, portadora da C.I. nº 212136881,



Continua no verso...

expedida pelo DETRAN/RJ em 30/10/2002, inscrita no C.P.F/M.F. sob o nº 117.603.407-31, residente e domiciliada na Avenida Ernani do Amaral Peixoto, 472, apartamento 1203, Centro, Niterói-RJ. **ADQUIRENTE(S)** - **MARCOS ROBERTO BORGES**, brasileiro, solteiro, não convive em união estável, militar, portador da C.I. nº 01397338900, expedida pelo CNH/DETRAN/RJ em 24/04/2018, inscrito no C.P.F/M.F. sob o nº 011.084.987-60, residente e domiciliado na Rua Sá Carvalho, nº 250, apartamento 703, bloco 12, Brasilândia, São Gonçalo-RJ. **TÍTULO** - Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, datado de 12/05/2021. **VALOR** - **R\$200.000,00 (duzentos mil reais)**. Quantia esta satisfeita da seguinte forma: R\$40.000,00 com recursos próprios e R\$160.000,00 com financiamento adiante mencionado. **IMPOSTO DE TRANSMISSÃO** - Foi recolhido em 17/05/2021, no valor de R\$3.200,00, conforme Guia de Recolhimento nº SMF/15049598/2021, controle nº 91572979, sob avaliação de R\$160.000,00 (cento e sessenta mil reais). **BIB** - 01082.21.07.05.21.703, 01082.21.07.05.33.705, 01082.21.07.05.08.711 e 01082.21.07.05.19.712 datadas de 05/07/2021. **SELO ELETRÔNICO** nº EDQZ 81691 PPD. Consulte em <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>. Niterói/RJ, 05/07/2021. Eu, Nathalia Andrade Silva Guimarães, Auxiliar de Cartório, cadastro 94/20469, digitei. E eu, (A.) Brunna do Outão Gama, Escrevente, cadastro 94/15159, assino.

**R.7.M-4475 (ALIENAÇÃO)** - Prenotação sob o nº 54461, em 27/05/2021. **DEVEDOR(A) (ES)** - **MARCOS ROBERTO BORGES**, já qualificado anteriormente. **CREDOR(A) (ES)** - **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede na Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, Brasília - DF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04. **TÍTULO** - Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, datado de 12/05/2021, referente ao contrato nº 1.4444.1502844-5, pelo qual o devedor deu 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\$160.000,00 (cento e sessenta mil reais)**, a ser pago no prazo total de 370 meses, calculado pelo Sistema de Amortização Constante-SAC, resgatável em prestações mensais, vencendo-se a primeira em 10/06/2021, no valor total de R\$1.313,77, juros de 5.7605% ao ano taxa nominal, e 5.9150% ao ano taxa efetiva. Para os efeitos do artigo 24 inciso VI da Lei 9.514/97, foi atribuído o valor de R\$200.000,00 para o imóvel. **BIB** - 01082.21.07.05.44.715 e 01082.21.07.05.54.717, datadas de 05/07/2021. **SELO ELETRÔNICO** nº



Continua na próx. ficha

4º Ofício de Registro de Imóveis de Niterói  
Gustavo Sebastião Lessa Ráfare

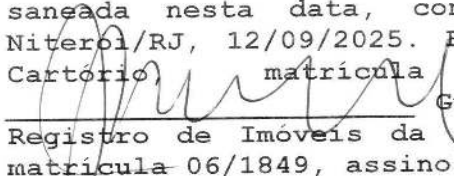
Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição  
Estrada Caetano Monteiro, nº 1650, Loja 228, Pendoitaba, Niterói  
Tel.: (21) 3741-5499

MATRICULA: 4475

FICHA Nº: 3

EDQZ 81692 GVK. Consulte em  
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico.NITEROI/RJ>, 05/07/2021. Eu,  
Nathalia Andrade Silva Guimarães, Auxiliar de Cartório, cadastro  
94/20469, digitei. E eu, (A.) Brunna do Outão Gama, Escrevente,  
cadastro 94/15159, assino.

**AV.8.M-4475 (CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO)** - Prenotação sob o nº  
54461, em 27/05/2021. **DEVEDOR - MARCOS ROBERTO BORGES**, já  
qualificado anteriormente. **CREDOR(A) (ES) - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**  
- CEF, já qualificada anteriormente. **TÍTULO** - Cédula de Crédito  
Imobiliário nº 1.4444.1502844-5, série 0521, emitida em  
12/05/2021, anexa ao Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e  
Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da  
Habitação, datado de 12/05/2021. **VALOR** - R\$160.000,00, 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 370  
meses, calculado pelo Sistema de Amortização Constante - SAC,  
resgatável em prestações mensais, vencendo-se a primeira em  
10/06/2021, no valor total de R\$1.313,77, juros de 5.7605% ao ano  
taxa nominal, e 5.9150% ao ano taxa efetiva, além de outras  
cláusulas e condições constantes do instrumento antes mencionado.  
**SELO ELETRÔNICO** nº EDQZ 81693 KTL. Consulte em  
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico.NITEROI>, 05/07/2021. Eu,  
Nathalia Andrade Silva Guimarães, Auxiliar de Cartório, cadastro  
94/20469, digitei. E eu, (a.) Brunna do Outão Gama, Escrevente,  
cadastro 94/15159, assino.

**AV.9.M-4475 (NOTA)**. Matrícula atualizada com base nos atos  
vigentes na matrícula nº4475A, anteriormente aberta, que fica  
saneada nesta data, consoante o Provimento CNJ nº 143/2023.  
Niterói/RJ, 12/09/2025. Eu, Milena Andrade Barcelos, Auxiliar de  
Cartório, matrícula 94/23616, digitei. E eu,  
 Gustavo Sebastião Lessa Ráfare, Oficial do  
Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição da Comarca da Niterói,  
matrícula 06/1849, assino.

**AV.10.M-4475 (INTIMAÇÃO)** - Prenotação sob o nº 60470, em 17/06/2025. A  
requerimento datado de 26/02/2025, instruído pela Certidão de Intimação  
datada de 23/07/2025, pela qual prova-se que foi realizada diligência no  
endereço Avenida Ernani do Amaral Peixoto nº 472, apartamento 1203, Centro,  
Niterói-RJ, no dia 23/07/2025 para intimar **MARCOS ROBERTO BORGES**  
(CPF:011.084.987-60), no qual se encontrava no local e exarou ciente, em  
virtude disso, a intimação pessoal foi realizada com êxito. **SELO**  
**ELETRÔNICO** nº EFCN 74940 MJA. Niterói/RJ, 15/04/2026. Eu, Nathalia

CNM:163139.2.0004475-47

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: 4.475

FICHA Nº: 03-V

Andrade Silva Guimarães - auxiliar de cartorio - Matr. 94/20469, digitei. E eu, Assinado digitalmente por JÉSSICA MARIA DE OLIVEIRA FELIPE, SUBSTITUTA, 94/17341. - - - - -

**AV.11.M-4475 (CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE)** - Prenotação sob o nº 60470, em 17/06/2025. A requerimento expedido em 09/10/2025 pela credora, instruído pela Certidão de Intimação datada de 23/07/2025, 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**, com sede na Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04. **VALOR - R\$ 210.987,00 (duzentos e dez mil e novecentos e oitenta e sete reais)**. **IMPOSTO DE TRANSMISSÃO** - Foi recolhido em 08/10/2025, no valor de R\$ 4.219,74, conforme Guia de Recolhimento nº SMF/15098846/2025, controle nº 29297355, sob avaliação de R\$ 210.987,00. A credora fiduciária deverá promover os leilões públicos disciplinados no art. 27 da Lei 9.514/97. SELO ELETRÔNICO nº EFCN 74941 LRB. Niterói/RJ, 15/04/2026. Eu, Nathalia Andrade Silva Guimarães - auxiliar de cartorio - Matr. 94/20469, digitei. E eu, Assinado digitalmente por JÉSSICA MARIA DE OLIVEIRA FELIPE, SUBSTITUTA, 94/17341. - - - - -

**Certifico** que a presente certidão é cópia fiel da matrícula 4475 referente ao protocolo 60470 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, conferi e assino, em público dou fê.

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo Eletrônico de Fiscalização  
**EFCN 74942 CUH**  
15/04/2026  
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: 4K7G5-S8KKZ-KUDWC-PXR4K

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/4K7G5-S8KKZ-KUDWC-PXR4K>

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

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