

CARTÓRIO DO 18º OFÍCIO DE NITERÓI
Raul Ferreira da Veiga Filho

Tabelião de Notas e Oficial do Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição
 (parte do 1º e 6º sub-distrito)

Rua Luiz Leopoldo Fernandes Pinheiro, 555 - S/207/208

Tels.: 2719-3595 - 2620-9045 - (Antiga Rua Barão do Amazonas)

MATRÍCULA Nº

FICHA Nº 1

REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Frações ideais de 0,00933285 e 0,00016844, que corresponderão ao apartamento 202, do bloco II (Edifício Begônia) e vaga externa e descoberta nº 118, do Empreendimento denominado "Portal de Pendotiba", situado a Estrada Caetano Monteiro nº 1032, a ser edificado no lote de terreno nº 8, sito no 6º Subdistrito do 1º Distrito deste Município, medindo o terreno no seu todo: 36,00m de largura na frente; 35,00m de largura nos fundos, confrontando com Olindina Alves dos Santos, ou sucessores; por 114,00m de extensão de frente a fundos pelo lado direito, confrontando com o lote 7; e, 114,00m de extensão de frente a fundos pelo lado esquerdo, confrontando com o lote 9, com a área total de 4.047,00m², inscrito na P.M.N. sob o nº 048.262-0.

PROPRIETÁRIO(S): PINTO DE ALMEIDA ENGENHARIA S A, com sede na Rua Miguel de Frias nº 77, cobertura, Icarai, nesta cidade, inscrita no CNPJ sob o nº 30.079.289/0001-47. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrículas nºs 11996 e 11164.

Niterói, 11/10/2011. Eu, Raul Ferreira da Veiga Filho Alessandra do Couto Gama, Escrevente, cadastro nº 94/4860, digitei. E eu, Vinicius de Souza Magliano Dias, Responsável pelo Expediente, cadastro nº 94/4858, subscrevo.

AV.1.M- 12191. (AVERBAÇÃO DE OFÍCIO) - Procede-se a presente averbação, nos termos do artigo 213, I, a, da Lei nº 6.015/73, para constar que existe averbado sob o nº 1, em 03/05/2011, nas matrículas anteriores, a Convenção de Condomínio do Empreendimento Portal de Pendotiba, tendo sido a mesma registrada em 03/05/2010, sob o nº 336, no livro 3 auxiliar, nos termos da escritura lavrada em 24/03/2010, nas Notas do 18º Ofício de Niterói, no livro 159, folhas 66. Niterói, 11/10/2011. Eu, Raul Ferreira da Veiga Filho Alessandra do Couto Gama, Escrevente, cadastro nº 94/4860, digitei. E eu, Vinicius de Souza Magliano Dias, Responsável pelo Expediente, cadastro nº 94/4858, subscrevo.

AV.2.M- 12191. (ONUS EXISTENTE) - Existem registradas nas matrículas anteriores, uma hipoteca sobre as frações objeto desta matrícula, constando como credor **BANCO BRADESCO S A**,

Continua no verso...

CARTÓRIO DO 18º OFÍCIO DE NITERÓI

Raul Ferreira da Veiga Filho

Tabelião de Notas e Oficial do Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição
(parte do 1º e 6º sub-distrito)

Rua Luiz Leopoldo Fernandes Pinheiro, 555 - S/207/208

Tels.: 2719-3595 - 2620-9045 - (Antiga Rua Barão do Amazonas)

12191

1

MATRÍCULA Nº

FICHA Nº

REGISTRO GERAL

com sede no núcleo administrativo denominado "Cidade de Deus", s/nº, Vila Yara, Osasco, São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12, nos termos do instrumento particular datado de 20/04/2010. Niterói, 11/10/2011. Eu, Alessandra do Outão Gama, Escrivente, cadastro nº 94/4860, digitei. E eu, Vinicius de Souza Magliano Dias, Responsável pelo Expediente, cadastro nº 94/4858, subscrevo.

AV.3.M- 12191. (CONSTRUÇÃO) - Protocolo 1-A, sob o nº 37127, em 01/06/2012. Nos termos do requerimento instruído pela certidão nº 296683, expedida pela PMN em 18/05/2012, planta aprovada em 04/03/2010, boletim de aceite nº 49173 datado de 12/04/2012, petição nº 80/6098/09, pela qual prova-se que no imóvel objeto da presente matrícula foi construído o apartamento 202, do bloco II (Edifício Begonia), inscrito na P.M.N. sob o nº 223.270-0, do empreendimento denominado "Portal de Pendotiba", situado à Rua Estrada Caetano Monteiro nº 1032, com as seguintes características: sala, varanda, três quartos, sendo um suíte, duas circulações, banheiro, cozinha e área de serviço. Foi apresentada a CND nº 000092012-17023802, com validade até 05/06/2012. Niterói, 05/06/2012. Eu, Alessandra do Outão Gama, Escrivente, cadastro nº 94/4860, digitei. E eu, Vinicius de Souza Magliano Dias, Responsável pelo Expediente, cadastro nº 94/4858, subscrevo.

AV.4.M- 12191. (CANCELAMENTO) - Protocolo 1-A, sob o nº 37344, em 12/07/2012, foi apresentado o instrumento particular de quitação datado de 05/07/2012, com firmas reconhecidas, 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, 19/07/2012. Eu, Alessandra do Outão Gama, Escrivente, cadastro nº 94/4860, digitei. E eu, Vinicius de Souza Magliano Dias, Responsável pelo Expediente, cadastro nº 94/4858, subscrevo.

(R).1 ato
RSM3199



(R).1 ato
RSM3199



Continua na ficha 2

CARTÓRIO DO 18º OFÍCIO DE NITERÓI
Raul Ferreira da Veiga Filho

Tabelião de Notas e Oficial do Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição
 (parte do 1º e 6º sub-distrito)

Rua Luiz Leopoldo Fernandes Pinheiro, 555 - S/207/208

Tels.: 2719-3595 - 2620-9045 - (Antiga Rua Barão do Amazonas)

MATRÍCULA Nº

FICHA Nº

2

REGISTRO GERAL

R.5.M- 12191.(COMPRA E VENDA) - Protocolo 1-A, sob o nº 37581, em 24/08/2012. **TRANSMITENTE(S)** - **PINTO DE ALMEIDA ENGENHARIA S/A**, com sede na Rua Miguel de Frias nº 77, cobertura, Icarai, nesta cidade, inscrita no CNPJ sob o nº 30.079.289/0001-47. **ADQUIRENTE(S)** - **MARCELO COELHO GOMES ACCACIO**, brasileiro, advogado, solteiro, portador da C.I. nº 154961,-OAB/RJ, inscrito no C.P.F/M.F. sob o nº 099.387.937-38, residente e domiciliado na Rua Doutor Paulo Cesar nº 25, apartamento 1703, Icarai, nesta cidade. **TÍTULO** - Escritura de compra e venda lavrada nas Notas do 18º Ofício de Niterói-RJ, no livro 175, folhas 53, datada de 14/08/2012. **VALOR** - **R\$203.000,00 (duzentos e tres mil reais)**. **IMPOSTO DE TRANSMISSÃO** - Foi recolhido em 09/08/2012, no valor de R\$6.602,60, conforme controle nº 2069557. **BIB:** 0108212082924050 de 29/08/2012. Niterói, 30/08/2012. Eu, Alessandra do Couto Gama, Escrevente, cadastro nº 94/4860, digitei. E eu, Vinicius de Souza Magliano Dias, Responsável pelo Expediente, cadastro nº 94/4858, subscrevo.

(R) 1 ato
 R\$30310,00



R.6.M-12191(COMPRA E VENDA) - Prenotação sob o nº 56352, em 08/06/2022. **TRANSMITENTE(S)** - **MARCELO COELHO GOMES ACCACIO**, brasileiro, solteiro, não convive em união estável, advogado, portador da C.I. nº 154961, expedida pelo OAB/RJ em 13/01/2009, inscrito no C.P.F/M.F. sob o nº 099.387.937-38, residente e domiciliado na Estrada Caetano Monteiro, nº 1032, bloco 02, apartamento 202, Badu, Niterói-RJ. **ADQUIRENTE(S)** - **WALDIR DA RESSURREIÇÃO**, brasileiro, solteiro, não convive em união estável, diretor de empresas, portador da C.I. nº 00212419671, expedida pelo CNH/DETRAN/RJ em 06/05/2019, inscrito no C.P.F/M.F. sob o nº 003.484.677-88, residente e domiciliado na Rua Vereador Duque Estrada, nº 169, apartamento 402, bloco 04, Santa Rosa, Niterói-RJ. **TÍTULO** - Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, datado de 26/05/2022. **VALOR** - **R\$462.000,00 (quatrocentos e sessenta e dois mil reais)**. Quantia esta satisfeita da seguinte forma: R\$92.400,00 com recursos

Continua no verso...

CARTÓRIO DO 18º OFÍCIO DE NITERÓI
Raul Ferreira da Veiga Filho

Tabelião de Notas e Oficial do Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição
 (parte do 1º e 6º sub-distrito)

Rua Luiz Leopoldo Fernandes Pinheiro, 555 - S/207/208

Tels.: 2719-3595 - 2620-9045 - (Antiga Rua Barão do Amazonas)

MATRÍCULA Nº

FICHA Nº

REGISTRO GERAL

próprios; e R\$369.600,00 com financiamento adiante mencionado. **IMPOSTO DE TRANSMISSÃO** - Foi recolhido em 02/06/2022, no valor de R\$9.240,00, conforme Guia de Recolhimento nº SMF/15062594/2022, controle nº 97689866 sob avaliação de R\$462.000,00. **BIB** - 09637.22.07.04.54.233 e 09637.22.07.04.06.280 datadas de 04/07/2022. **SELO ELETRÔNICO** nº EEDI 00421 JUQ. Consulte em <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>. Niterói - RJ, 04/07/2022. Eu, Nathalia Andrade Silva Guimarães, Auxiliar de Cartório, cadastro 94/20469, digitei. E eu, Fagner França da Silva, Oficial Interino, cadastro 94/21787, assino.-x-

R.7.M-12191 (ALIENAÇÃO) - Prenotação sob o nº 56352, em 08/06/2022. **DEVEDOR(A) (ES)** - **WALDIR DA RESSURREICAO**, 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 26/05/2022, pelo qual o(s) devedor(es) deu(ram) ao(a) credor(a) em propriedade fiduciária nos termos da Lei 9.514/97, o imóvel objeto desta matrícula, transferindo a sua propriedade resolúvel ao(à) fiduciário(a), garantindo um empréstimo no valor de **R\$369.600,00 (trezentos e sessenta e nove mil e seiscentos reais)**, a ser pago no prazo total de 309 meses, calculado pelo Sistema de Amortização Constante -SAC, resgatável em prestações mensais, vencendo-se a primeira em 22/06/2022, no valor total de R\$3.059,12, com juros de 4.8411% ao ano taxa nominal, e 4.9500% ao ano taxa efetiva. Para os efeitos do artigo 24 inciso VI da Lei 9.514/97, foi atribuído o valor de R\$462.000,00 para o imóvel objeto desta matrícula. **BIB** - 09637.22.07.04.57.287 e 09637.22.07.04.51.291, datadas de 04/07/2022. **SELO ELETRÔNICO** nº EEDI 00422 AXN. Consulte em <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>. NITERÓI/RJ, 04/07/2022. Eu, Nathalia Andrade Silva Guimarães, Auxiliar de Cartório,

CNM: 163139.2.0012191-82

4º Ofício de Registro de Imóveis de Niterói

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

MATRICULA: 12191

FICHA Nº: 3

cadastro 94/20469, digitei. E eu, 98 Fagner França da Silva, Oficial Interino, cadastro 94/15159, assino.-x-x-x-x-x-x-x-

AV.8.M-12191(CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO) - Prenotação sob o nº 56352, em 08/06/2022. **DEVEDOR - WALDIR DA RESSURREICAO**, já qualificado anteriormente. **CREDOR(A) (ES) - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF**, já qualificada anteriormente também. **TÍTULO -**

Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.4444.1824808-0 Série 0522, emitida em 26/05/2022, anexa ao Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, , datado de 26/05/2022. **VALOR - R\$369.600,00**, 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 309 meses, calculado pelo Sistema de Amortização Constante- SAC, resgatável em prestações mensais, vencendo-se a primeira em 22/06/2022 no valor total de R\$3.059,12 com juros de 4.8411% ao ano taxa nominal, e 4.9500% ao ano taxa efetiva, além de outras cláusulas e condições constantes do instrumento antes mencionado. **SELO ELETRÔNICO** nº EEDI 00423 TGB. Consulte em

<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>. NITEROI - RJ, 04/07/2022. Eu, Nathalia Andrade Silva Guimarães, Auxiliar de Cartório, cadastro 94/20469, digitei. E eu, 98 Fagner França da Silva, Oficial Interino, cadastro 94/21787, assino.-x-x-x-x-x-

AV.9.M-12191(INTIMAÇÃO) - Prenotação sob o nº 60737, em 22/08/2025. A requerimento datado de 25/07/2025, instruído pela Certidão de Intimação datada de 10/10/2025, pela qual prova-se que foi realizada diligência no endereço da Estrada Caetano Monteiro, nº 1032, apartamento 202, bloco 2, Badu, Niterói-RJ e na Rua Vereador Duque Estrada, nº 169, apartamento 402, bloco 04, Santa Rosa, Niterói-RJ, nos dias 29/09/2025 e 02/10/2025, para intimar WALDIR DA RESSURREIÇÃO (CPF: 003.484.677-88), no qual não se encontrava no local, em virtude disso, a intimação pessoal foi sem êxito. **SELO ELETRÔNICO** nº EFDX 53893 HKR. Niterói/RJ, 23/07/2026. 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.10.M-12191(INTIMAÇÃO POR EDITAL) - Prenotação sob o nº 60737 em 22/08/2025. Conforme publicações nos dias 13/02/2026, 19/02/2026 e 20/02/2026 pelo edital eletrônico, prova-se a intimação por edital do devedor fiduciário. Ficando ciente de que o não cumprimento da obrigação no prazo estipulado implica na consolidação de propriedade do imóvel, em favor da credora fiduciária, nos termos do art. 26, §7º, da Lei nº 9.514/97. **SELO ELETRÔNICO** nº EFDX 53894 JSQ. Niterói/RJ, 23/07/2026. Eu, Nathalia Andrade

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: 12.191

FICHA Nº: 03-V

Silva Guimarães - auxiliar de cartório - Matr. 94/20469, digitei. E eu, Assinado digitalmente por BRUNNA DO OUTÃO GAMA, SUBSTITUTA, 94/15159. - - - -

AV.11.M-12191 (CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE) - Prenotação sob o nº 60737, em 22/08/2025. Conforme Ofício expedido em 14/05/2026 pelo credor, instruído pela Certidão de Intimação datada de 10/10/2025, 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 do **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada anteriormente. **VALOR -R\$ 481.378,78** (quatrocentos e oitenta mil, trezentos e setenta e oito reais e setenta e oito centavos). **IMPOSTO DE TRANSMISSÃO** - Foi recolhido em 07/05/2026, no valor de R\$ 9.627,58, conforme Guia de Recolhimento nº SMF/15105851/2026, controle nº 34707406, sob avaliação de R\$ 481.378,78. O credor fiduciário deverá promover os leilões públicos disciplinados no art. 27 da Lei 9.514/97. **SELO ELETRÔNICO nº EFDX 53895 SXB.** Niterói/RJ, 23/07/2026. 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 12191 referente ao protocolo 60737 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 de Freitas Ráfare, Substituto*, matrícula 94/25360 conferi e assino, em público dou fê.

Poder Judiciário - TJERJ
 Corregedoria Geral da Justiça
 Selo Eletrônico de Fiscalização
EFDX 53896 PUQ
23/07/2026
 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: UDUS9-NV265-6P2E7-A2U97

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

gustavo de freitas rafare (CPF 012.681.947-51)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/UDUS9-NV265-6P2E7-A2U97>

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

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