



Valide aqui este documento



Em Busca da Excelência em Serviços Cartorários

27.702-A

001

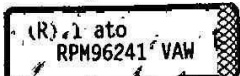
Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

IMÓVEL: Prédio nº 2.681 (dois mil seiscentos e oitenta e um), casa 002 (dois), da Avenida Professora Romanda Gonçalves, antiga Avenida 03 (três), e sua respectiva fração ideal de 50% do lote de terreno nº 22 (vinte e dois), da quadra 22 (vinte e dois), do loteamento denominado "MARAVISTA", sito no 2º Distrito do Município de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, inscrita na PMN sob o nº 190.629-6, medindo o terreno no seu todo: 15,00m de frente para a Avenida 03; 15,00m de fundos, para os lotes 07 e 08; por 30,00m do lado direito, para o lote 23; e 30,00m do lado esquerdo, para o lote 21, com a área total de 450,00m²; e direito a utilização privativa de parte do terreno, nela compreendida a área de construção e a destinada a quintal e jardim, assim discriminada: 7,50m de frente para a Avenida Professora Romanda Gonçalves, antiga Avenida 03; 7,50m de fundos para o lote 08; por 30,00m pelo lado direito para a área de utilização privativa da casa 01; e 30,00m do lado esquerdo para o lote 21. **PROPRIETÁRIO:** JOÃO DE SOUZA MEIRELLES, brasileiro, aposentado, casado pelo regime da comunhão de bens, antes da vigência da lei 6.515/77, com GENYR DE SA MEIRELLES, residente e domiciliado na Rua Mário Viana, nº 747, casa 22, Santa Rosa, Niterói, portador da cédula de identidade nº 1.126.774, expedida pelo IPF, inscrito no CPF sob o nº 082.857.647-53. **REGISTRO ANTERIOR:** Livro 2-G-2, folha nº 068, na matrícula nº 27.702. Niterói, 19 de maio de 2010. Eu, _____ Escrevente, digitei. E eu, _____ Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.

AV.01/27.702-A. (CONSIGNAÇÃO DE OFÍCIO). A matrícula nº 27.702, foi atualizada nos termos do artigo 463 e seus parágrafos, da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Niterói, 19 de maio de 2010. Eu, _____ Escrevente, digitei. E eu, _____ Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.

R.02/27.702-A. Protocolo 114.989. (AQUISIÇÃO). TRANSMITENTES: JOÃO DE SOUZA MEIRELLES, acima qualificado e sua mulher GENYR DE SA MEIRELLES, brasileira, aposentada, portadora da cédula de identidade nº 24.510.719-8, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrita no CPF sob o nº 048.111.827-66, residentes e domiciliados na Avenida Professora Romanda Gonçalves, nº 2681, casa 02, Itaipu, Niterói, RJ. **ADQUIRENTES:** NELSON GONZAGA DE ASSIS, policial militar e sua mulher CARLA GUERRA GOMES DE ASSIS, enfermeira, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, portadores das carteiras de identidade nºs 39613 e 07336231-1, expedidas pelo PMERJ e IFP/RJ, inscritos no CPF sob os nºs 672.902.307-44 e 902.840.627-15, residentes e domiciliados na Rua Mululo da Veiga, nº 1180, aptº 301 Neves, São Gonçalo, RJ. Através do contrato por instrumento particular de compra e venda de imóvel residencial quitado, mútuo e alienação fiduciária em garantia, carta de crédito com recursos do SBPE no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação – SFH, contrato nº 155550187708, datado de 13/04/2010, os transmitentes venderam aos adquirentes o imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de **R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais)**, integralizados da seguinte forma: a) R\$ 4.241,95 com recursos próprios; b) R\$ 18.958,05 com recursos da conta vinculada de FGTS; e, c) R\$ 206.800,00 com recursos do financiamento concedido pela CAIXA. O ITBIM devido foi recolhido em 13/05/2010, no valor de R\$ 4.602,31, pela guia nº 100000100, controle 0039925, tendo para base de cálculo o valor de avaliação de R\$ 230.000,00. Niterói, 19 de maio de 2010. Eu, _____ Escrevente, digitei. E eu, _____ Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.





Valide aqui este documento



CNM: 088666.2.0027702-49

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

27.702-A

001

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

R.03/27.702-A. Protocolo 114.989. (CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA). DEVEDORES FIDUCIANTES: NELSON GONZAGA DE ASSIS, e sua mulher CARLA GUERRA GOMES DE ASSIS, acima qualificados. CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília - DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04. O imóvel objeto da presente matrícula foi constituído em propriedade fiduciária nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, e transferida a sua propriedade resolúvel à fiduciária, com o escopo de garantia do empréstimo por esta concedida a devedora fiduciante destinado ao pagamento de parte do seu preço de aquisição, no valor de **R\$ 206.800,00 (duzentos e seis mil e oitocentos reais), a ser reposto no prazo de 355 (trezentos e cinquenta e cinco) meses, à taxa anual de juros – nominal de 10,0262% e efetiva de 10,5000%, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 13/06/2010, prestação essa calculada pelo Sistema de Amortização Constante – SAC, composta da parcela de amortização e juros no valor de R\$ 2.310,38, e os acessórios quais sejam os prêmios de seguro estipulados na apólice no valor de R\$ 118,72 e a taxa de administração no valor de R\$ 25,00, totalizando em 13/06/2010 o valor de R\$ 2.545,10. Por força da Lei a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se os devedores fiduciantes possuidores diretos e a credora fiduciária possuidora indireta. Para os efeitos do artigo 24 inciso VI da Lei 9.514/97, foi indicado o valor de R\$ 230.000,00, e de acordo com as cláusulas e condições constantes do contrato por instrumento particular de compra e venda de imóvel residencial quitado, mútuo e alienação fiduciária em garantia, carta de crédito com recursos do SBPE no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação – SFH, contrato nº 155550187708, datado de 13/04/2010. Niterói, 19 de maio de 2010. Eu, _____ Escrevente, digitei. E eu,**

[Assinatura] Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.

(R). 1. ato
RPM96242 MCC

AV.04 / 27.702-A. Protocolo 173.530. (DIVÓRCIO). De acordo com o requerimento datado de 02/06/2023, instruído pela Certidão de Casamento expedida em 14/12/2015, fica consignado o divórcio de **NELSON GONZAGA DE ASSIS e CARLA GUERRA GOMES DE ASSIS**, averbado no livro BAUX-11, folha 292, sob o nº 4584, atual matrícula 089805 01 55 1985 3 00011 292 0004584 16, nos termos da Escritura lavrada em 19/12/2014 nas notas do Cartório do 18º Ofício do Rio de Janeiro, RJ, livro 7236-ES, às fls. 120, ato 073, sendo que o ex-cônjuge mulher voltará a usar o nome de solteira, ou seja, **CARLA GUERRA GOMES**. Niterói, 12 de julho de 2023. Ato praticado por GMP - Matrícula nº 94/13219. Selo de Fiscalização Eletrônico: EENX 50549 MXJ

AV.05. Protocolo 173.530. (DIVÓRCIO / SITUAÇÃO PATRIMONIAL). Nos termos da escritura pública lavrada em 19/12/2014, no livro 7236-ES, às folhas 120, ato nº 073, pelo Cartório do 18º Ofício do Rio de Janeiro, RJ, ficou consignado que o imóvel objeto desta matrícula **será partilhado oportunamente, permanecendo em nome dos ex-cônjuges NELSON GONZAGA DE ASSIS e CARLA GUERRA GOMES**. Niterói, 12 de julho de 2023. Ato Praticado por: GMP, Substituta, Matrícula 94.13219. Selo de Fiscalização Eletrônico: EENX 50550 VMD

AV.06 / 27.702-A. Protocolo 173.529. (CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA). De acordo com o item nº 2.2 do Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo

Continua na ficha 002

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7E6XP-W6PJD-Q48Q8-SYD8K>



Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento



CNM: 088666.2.0027702-49

Em Busca da Excelência em Serviços Cartorários

27.702-A

002

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, nº 1.4444.2091529-2, adiante registrado, fica averbado que a credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, antes qualificada, **autorizou o cancelamento da propriedade fiduciária**, que onerava o referido imóvel. Niterói, 12 de julho de 2023. Ato praticado por GMP - Matrícula nº 94/13219. Selo de Fiscalização Eletrônico: EENX 50551 HCI.

R.07 / 27.702-A. Protocolo 173.529. (AQUISIÇÃO). TRANSMITENTES: 1) **NELSON GONZADA DE ASSIS**, divorciado, portador da carteira de identidade CNH nº 1080109563, expedido pelo DETRAN/RJ, residente e domiciliado na Rua Dr. Carlos Maximiliano, Nº 169, Casa 01, Fonseca, Niterói, RJ, acima qualificado; 2) **CARLA GUERRA GOMES**, divorciada, portadora da carteira de identidade nº 073362311, expedida pela SSP/RJ, residente e domiciliada na Rua Professora Romanda Gonçalves, Nº 2681, Casa 2, Lote 22, Quadra 22, Itaipu, Niterói - RJ, acima qualificada. **ADQUIRENTE: RAFAEL DUARTE**, brasileiro, solteiro, administrador, portador da carteira de identidade CNH nº 06529714910, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrito no CPF sob o nº 057.467.167-66, residente e domiciliado na Rua Maestro Eduardo Souto, Nº 37, Piratininga, Niterói - RJ. Através do contrato por instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, nº 1.4444.2091529-2, datado de 30/05/2023, os transmitentes venderam ao adquirente o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de **R\$ 970.000,00 (novecentos e setenta mil reais)**, integralizados da seguinte forma: **a) R\$ 194.000,00 com recursos próprios; e b) R\$ 776.000,00 com recursos do financiamento concedido pela credora.** O ITBI devido foi recolhido em 19/06/2023, no valor de R\$ 19.400,00, através da guia nº SMF/1572385/2023, tendo para base de cálculo o valor de R\$ 970.000,00. Niterói, 12/07/2023. Ato praticado por GMP - Matrícula nº 94/13219. Selo de Fiscalização Eletrônico: EENX 50552 MEL.

R.07 / 27.702-A. Protocolo 173.529. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). DEVEDOR FIDUCIANTE: RAFAEL DUARTE, acima qualificado; **CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede em Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Asa Sul, Brasília - DF. Pelo mesmo instrumento que deu origem ao registro acima, o imóvel objeto desta matrícula foi alienado fiduciariamente, na forma da Lei nº 9.514/97, à credora em garantia da dívida no valor de **R\$ 776.000,00 (setecentos e setenta e seis mil reais)**, a ser pago em 360 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização - PRICE, sendo a primeira prestação, composta da parcela de amortização e demais encargos, no valor de R\$ 6.777,57, com vencimento para 05/07/2023, tornando-se o devedor fiduciante possuidor direto e a credora fiduciária possuidora indireta, além de outras cláusulas e condições constantes do contrato acima mencionado. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$ 970.000,00. Niterói, 12/07/2023. Ato praticado por GMP - Matrícula nº 94/13219. Selo de Fiscalização Eletrônico: EENX 50553 DYN.

AV.09 / 27.702-A. (AVERBAÇÃO DE OFÍCIO). Procede-se a presente averbação, na forma do artigo 213, I, a, da Lei 6.015/73, com as alterações introduzidas pela Lei 10.931/2004, para constar que a **Alienação Fiduciária** que deu origem ao registro acima está registrada nesse serviço sob o **R.08**, e não como constou. Niterói, 17 de julho de 2023. Ato praticado por GMP - Matrícula nº 94/13219.

Continua no verso

Rua Maestro Felício Toledo, nº 519, Loja 101 - Centro - Niterói - RJ

Tel/Fax. 2722.0065

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7E6XP-W6PJ-D-Q48Q8-SYD8K>



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento



CNM: 088666.2.0027702-49

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

27.702-A

002

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

AV.10 / 27.702-A. Protocolo 173.849. (CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI). Nos termos do instrumento particular acima mencionado, fica averbado que a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, também configurando como instituição custodiante, acima qualificada, formalizou em 30/05/2023 a emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) Integral nº 1.4444.2091529-2, série 0523, representativa do crédito imobiliário decorrente da propriedade de alienação fiduciária, pela qual é devedor **RAFAEL DUARTE**, já qualificado, cujo valor do crédito na data da emissão é de **R\$ 776.000,00 (setecentos e setenta e seis mil reais)**, ficando a integralidade do Crédito Imobiliário representado pela CCI, sendo o valor amortizado conforme o R.08 acima. Niterói, 18 de julho de 2023. Ato Praticado por: GMP, Substituta, Matrícula 94.13219. Selo de Fiscalização Eletrônico: EENX 50559 ZKI

AV.11 / 27.702-A. Protocolo 176.198. (INTIMAÇÃO). Conforme Ofício de Intimação nº 459232/2024, expedido e assinado eletronicamente por Leni Franco Dias, representante da credora fiduciária Caixa Econômica Federal, e **notificação positiva** assinada pelo **Srº RAFAEL DUARTE**, procedida pelo Cartório do 1º Ofício de Justiça de Niterói, em 05/03/2024, fica averbado que o devedor fiduciante acima qualificado **foi intimado a efetuar a purga da mora relativa ao débito** no valor de **R\$ 29.041,22 (vinte e nove mil e quarenta e um reais e vinte e dois centavos)**, posicionado em 20/02/2024, sujeito à atualização monetária, oriundo do Contrato Habitacional nº 1.4444.2091529-2, firmado em 30/05/2023, registrado sob o nº R.07 acima, sob pena de consolidação da propriedade em favor da credora fiduciária, não havendo entretanto, a realização da referida purga junto a esta Serventia no prazo estipulado em Lei. Niterói, 17 de abril de 2024. Ato praticado por GMP - Matrícula nº 94/13219. Selo de Fiscalização Eletrônico: EESD 61192 DFZ.

AV.12 / 27.702-A. Protocolo 179.488. (INTIMAÇÃO). Conforme Ofício de Intimação nº 550917/2024, expedido e assinado eletronicamente, por Leni Franco Dias, representante da credora fiduciária, Caixa Econômica Federal, e notificação positiva assinada pelo **Srº RAFAEL DUARTE**, procedida pelo Cartório do 1º Ofício de Justiça de Niterói-RJ, em 31/01/2025, fica averbado que o devedor fiduciante acima qualificado **foi intimado a efetuar a purga da mora relativa ao débito** no valor de **R\$30.671,09 (trinta mil e seiscentos e setenta e um reais e nove centavos)**, posicionado em 11/12/2024, sujeito à atualização monetária, oriundo do Contrato Habitacional nº 144442091529-2, firmado em 03/05/2023, registrado sob o R.07 acima, sob pena de consolidação da propriedade em favor da credora fiduciária, não havendo entretanto, a realização da referida purga junto a esta Serventia no prazo estipulado em Lei. Niterói, 13 de março de 2025. Ato praticado por BAD - Matrícula nº 94/15480. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEXE 22159 HPA.

AV.13 / 27.702-A. Protocolo 180.871. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA COM RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE). Através do requerimento datado de 22/04/2025, firmado pela credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, antes qualificada, fica averbada a **consolidação da propriedade** do imóvel objeto da presente matrícula, em favor da mesma, pelo valor de **R\$990.292,71 (novecentos e noventa mil e duzentos e noventa e dois reais e setenta e um centavos)**, após serem cumpridas todas as formalidades do artigo 26, §7º da Lei nº 9.514/97, tendo em vista o decurso do prazo legal sem purgação do débito, sendo que sobre a propriedade ora

Continua na ficha 003

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7E6XP-W6PJD-Q48Q8-SYD8K>



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento



CNM: 088666 2.0027702-49

Em Busca da Excelência em Serviços Cartorários

27.702-A

003

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

consolidada incide a **restrição de disponibilidade** decorrente do artigo 27 do mesmo diploma legal, ou seja, o imóvel somente poderá ser alienado após o leilão público. O imposto de transmissão no valor de R\$19.805,85, foi recolhido em 16/04/2025, através da guia de ITBI nº SMF/15092625/2025, da qual consta que o imóvel foi avaliado pelo valor de R\$990.292,71. Niterói, 06 de maio de 2025. Ato praticado por BAD - Matrícula nº 94/15480. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEXQ 82595 PEF.

AV.14 / 27.702-A. Protocolo 180.871. (CANCELAMENTO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO). De acordo com o Requerimento Consolidação e Cancelamento da CCI, datado de 22/04/2025, fica autorizado pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já anteriormente qualificada, o cancelamento da Cédula de Crédito Imobiliário - CCI, averbada sob o AV.10 acima. Niterói, 06 de maio de 2025. Ato praticado por BAD - Matrícula nº 94/15480. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEXQ 82596 MRN.

CERTIFICO e dou fé que a presente **CERTIDÃO** é reprodução autêntica da ficha a que se refere e foi extraída sob forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação e assinatura digital no âmbito do ICP - BRASIL, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2 de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico, para garantir sua validade, autoria e integridade.

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula tem situação jurídica noticiada no **INTERO TEOR** nesta cópia reprográfica, abrangendo **ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, INDISPONIBILIDADES, ÔNUS REAIS, AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS** que tenham sido objeto de registro ou averbação sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior.

CERTIFICO, mais, que a presente certidão é reprodução autêntica do Livro 2, a que se refere, extraída nos termos do § 1 do Art. 19 da Lei 6.015/73. A pesquisa não abrange a ocorrência de Indisponibilidade de Bens relativa a pessoas sem indicação de CPF/CNPJ nos registros de origem (Art 13 e Art 14 § 3º do Prov 39/2014). Para a realização de qualquer negócio imobiliário, Consulte o site a seguir: www.indisponibilidade.org.br

Emol.:108,60	20%:21,72
5%:5,43	5%:5,43
6%:6,51	2%:2,17
ISS: 2,22	Selo :2,87
Total: 154,95	

Pedido:25/002919



Data:07/05/25

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo Eletrônico de Fiscalização
EEXW 56731 FFG
Consulte a validade do selo em:
<http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

cartorio16niteroi.com.br

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7E6XP-W6PJ-D-Q48Q8-SYD8K>



Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

