



Valide aqui
este documento

CNM: 089714.2.0038167-43

CARTÓRIO 7º OFÍCIO DE REGISTRO IMÓVEIS DE NITERÓI

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 8ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI

MATRICULA N.º 38167

FICHA 1

REGISTRO GERAL

(De acordo com o facultado pelo parágrafo único do artigo 173 da Lei 6.015 de 31 de Dezembro De 1.973)

IMÓVEL - Constituído pelo(a,s) **Apartamento 1402, do BLOCO 01, do EDIFÍCIO "FLOW SANTA ROSA", à RUA DOUTOR MARIO VIANA Nº 441.** Tendo a Unidade antes descrita a fração ideal **0,003849** do terreno, designado por Lote de Terreno 441-A, situado na RUA DR. MÁRIO VIANA, resultante do remembramento dos lotes de terreno dos imóveis n.ºs 441, 445, 447, 451, 455 e 455 fundos, todos da Rua Doutor Mario Viana, em Santa Rosa, que mede: 38,58m de frente para Rua Doutor Mario Viana; uma linha com 5 segmentos com 6,30m + 6,97m + 7,68m + 8,02m + 9,11m nos fundos para o n.º 24ª da Travessa Santa Rosa do Viterbo; 50,04m do lado direito para o n.º 439; 59,59m do lado esquerdo para o n.º 459. Área total de 2.078,80m². INSCRIÇÃO PMN N.º: **2702140.** **PROPRIETÁRIO(A,S): MICHELE SILVA DOS SANTOS,** analista de sistemas, portadora da carteira de identidade n.º 132259870, expedida pelo DETRAN/RJ, em 19/02/2016, inscrita no CPF/MF sob n.º 091.294.857-46, filha de Graça Regina Silva dos Santos e Paulo Francisco do Santos, endereço eletrônico: michelleuff@yahoo.com.br, casada sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, com **LUIZ FELIPE DE SOUZA FERREIRA,** administrador, portador da carteira de identidade n.º 211438692, expedida pelo OUTRO ORGÃO/RJ, em 28/09/2005, inscrito no CPF/MF sob n.º 128.308.167-90, filho de Rita de Cassia de Souza Ferreira e Valdemar Teixeira Ferreira, endereço eletrônico: felipe.pirk@gmail.com, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Magnolia Brasil Nº28 Travessa A, Fonseca, Niterói/RJ. **FORMA DE AQUISIÇÃO:** Adquirido através do Instrumento Particular (Contrato n.º 1.7877.0202473-8), de 17/10/2022, devidamente registrada no R.474 da Matrícula 37.019, consta registrada no R.705 da Matrícula 37.019, em 30/09/2025, a Instituição de Condomínio do Edifício da qual faz parte o Imóvel antes descrito, onde houve a individualização e fracionamento das Unidades que o compõe; e, a Unidade por **CONSTRUÇÃO PRÓPRIA,** em conformidade com a Certidão de Averbamento de IPTU n.º 5691, expedida pela Secretaria de Fazenda da Prefeitura Municipal de Niterói-RJ, em 30 de junho de 2025, Planta aprovada em 21/12/2021, pelo Processo n.º 650/0089/2020, Boletim de Aceite n.º 53.502, de 15/05/2025, Petição n.º 650/0089/2020, devidamente averbada no **AV. 703** da citada Matrícula 37.019, em 30 de setembro de 2025. **REGISTRO (S) ANTERIOR(ES):** Matrícula 37.019, desta Serventia Imobiliária. Niterói, 30/09/2025. Eu, Fábio Moreira Santana, escrevente, (Mat.94/4967), digitei e assino;

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y573P-KWXWR-8NJ35-B78FZ>



Valide aqui
este documento

CNM: 089714.2.0038167-43

CARTÓRIO 7º OFÍCIO DE REGISTRO IMÓVEIS DE NITERÓI

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 8ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI

MATRICULA N.º 38167

FICHA 1v

REGISTRO GERAL

(De acordo com o facultado pelo parágrafo único do artigo 173 da Lei 6.015 de 31 de Dezembro De 1.973)

e eu Rafael Jorge de Aguiar (Mat. Mat. 94/15044), Responsável pelo Expediente, _____, subscrevo.

AV. 1 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Consta registrada no ato R. 475, da Matrícula n.º 37.019, a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel antes descrito, na qual figura como **Devedor(a,s,es) fiduciante(s):MICHELE SILVA DOS SANTOS**, casada sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, com **LUIZ FELIPE DE SOUZA FERREIRA**, antes qualificado(a,s). Credor(a,s,es) fiduciário(a,s) - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, antes qualificado(a,s). Instrumento Particular (Contrato n.º 1.7877.0202473-8), de 17/10/2022, que fica uma via arquivada. O(a,s) Devedor(a,s,es) fiduciante(s) alienou(aram) fiduciariamente o APTO 1402 BLOCO 01 do(s) imóvel(eis) antes descrito pelo valor de R\$312.380,89; ao Credor(a,s,es) fiduciário(a,s), em garantia do empréstimo do mesmo valor, ficando constituída a propriedade fiduciária do(s) imóvel(eis) antes descrito(s), sendo o proprietário(a,s) fiduciário o(a,s) Credor(a,s,es) fiduciário(a,s), devendo o empréstimo ser pago em 420 meses, com vencimento do 1º(primeiro) encargo mensal em 18/1/2022, que acrescido dos acessórios será no valor de R\$3.087,13; taxa de juros balcão nominal de 8.6395% ao ano e efetiva de 8.9900% ao ano; que poderá ser reduzida para R\$3.053,45; com taxa de juros reduzida nominal de 8.5101% ao ano e efetiva de 8.8500% ao ano; tudo nos termos do Artigo 22 e seguintes da Lei 9.514/97, tendo as partes atribuído ao(s) imóvel(eis) o valor de R\$350.000,00 para efeitos do Artigo 24, Inciso VI, da supracitada Lei. Demais condições no título apresentado. Niterói, 30 de setembro de 2025. Eu, _____, Fábio Moreira Santana, escrevente, (Mat.94/4967), digitei e assino; e eu Rafael Jorge de Aguiar (Mat. Mat. 94/15044), Responsável pelo Expediente, _____, subscrevo.

AV.2 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. Consta registrada no Registro Auxiliar desta Serventia, sob o n.º 1708, Ficha 01, no Livro 3 - Auxiliar, em 30/09/2025, a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO Edifício Residencial Multifamiliar "FLOW SANTA ROSA"** localizado na **RUA DOUTOR MARIO VIANA, N.º 441, Santa Rosa - Niterói - RJ**, da qual fazem parte dentre outros o imóvel antes descrito. Niterói, 30/09/2025. Eu, _____, Fábio Moreira Santana, escrevente, (Mat.94/4967), digitei e

Continua na próxima ficha

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org/docs/Y573P-KWXWR-8NJ35-B78FZ>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

CNM:089714.2.0038167-43

CARTÓRIO 7º OFÍCIO DE REGISTRO IMÓVEIS DE NITERÓI

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 8ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI

MATRICULA N.º 38167

FICHA 2

REGISTRO GERAL

(De acordo com o facultado pelo parágrafo único do artigo 173 da Lei 6.015 de 31 de Dezembro De 1.973)

assino; e eu Rafael Jorge de Aguiar (Mat. Mat. 94/15044),
Responsável pelo Expediente, _____, subscrevo.

AV.3. ANOTAÇÃO (RESULTADO NEGATIVO COM EDITAL). PROT. n.º 168202. Conforme diligências feitas pelo Oficial do Registro de Títulos e Documentos do 1º Ofício de Niterói, certificada em **09/02/2026**, que fica arquivada, foi notificado o Devedor fiduciante **LUIZ FELIPE DE SOUZA FERREIRA**, anteriormente **qualificado**, para efetuar o pagamento do débito no valor de **R\$23.779,30**, posicionado em **02/02/2026**, no prazo improrrogável de 15 (quinze) dias úteis, contados da data da notificação e cientificado que o não cumprimento da obrigação no prazo estipulado, implica na consolidação da propriedade do imóvel acima mencionado em favor do credor fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrito no CNPJ sob o n.º **00.360.305/0001-04**, c/ sede na Setor Bancário Sul, quadra **4**, lotes **3/4**, Brasília, DF (artigo 26, § 7º, da Lei 9.514/97). Nos termos do artigo 10º e 12º do Provimento CGJ n.º 02/2017, publicado no D.O. em 16/01/2017, fica averbado na presente matrícula que **não foram encontrados o (s) Devedor (es) fiduciante(s)** para purgação da mora, por estar(em) em local ignorado, incerto ou inacessível, portanto foram promovidas as intimações por Edital Eletrônico, n.º **1814, 1815, 1816**, sendo publicadas em **05/03/2026, 06/03/2026 e 09/03/2026**, não tendo o devedor providenciado o pagamento do débito no prazo informado em edital até a presente data. Por esse motivo é averbado o resultado da intimação por edital para que o Credor Fiduciário, promova a consolidação da propriedade em seu nome, à vista da prova do pagamento por este, do ITBIM e, se for o caso, do laudêmio. **Conforme aviso CGJ nº199/2025 fica explicitado o § 2º do art. 26-A da Lei nº9.514/1997 - Até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, é assegurado ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante pagar as parcelas da dívida vencidas e as despesas de que trata o inciso II do § 3º do art. 27 desta Lei, hipótese em que convalidará o contrato de alienação fiduciária.** Demais condições nos documentos apresentados que ficam arquivados. Niterói, 13/04/2026. Eu, _____ Rafael Jorge de Aguiar, substituto - mat. 94/15044, digitei, assino e subscrevo. (EFCQ 41830 GVE)

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y573P-KWXWR-8NJ35-B78FZ>



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: 089714.2.0038167-43

CARTÓRIO 7º OFÍCIO DE REGISTRO IMÓVEIS DE NITERÓI

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 8ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI

MATRICULA N.º 38167

FICHA 2v

REGISTRO GERAL

(De acordo com o facultado pelo parágrafo único do artigo 173 da Lei 6.015 de 31 de Dezembro De 1.973)

AV.4. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. PROT. n.º 169544. Por: Requerimento de Consolidação da Propriedade, em 09/06/2026, devido ao não comparecimento dos devedores fiduciários MICHELE SILVA DOS SANTOS, casada sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, com LUIZ FELIPE DE SOUZA FERREIRA, ambos anteriormente qualificados, para purgação da mora, fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel antes descrito em favor da Credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, antes qualificada, nos termos do parágrafo 7º do art. 26 da Lei 9.514/97. Foi atribuído ao imóvel o valor de **R\$369.881,38**. O imposto de transmissão foi pago em 27/05/2026, no valor de **R\$7.397,63**, conforme guia n.º15106517/2026, sobre a avaliação fiscal de **R\$369.881,38**. Demais condições no título apresentado. NITEROI, 26/06/2026. Eu, Rafael Jorge de Aguiar, substituto - mat. 94/15044, digitei, assino e subscrevo. (EFDO 39978 HQW)

AV.5. CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. PROT.n.º 169544. Nos termos do Requerimento de Consolidação da Propriedade, que fica arquivado, exarado pela Credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, antes qualificada, fica **CANCELADA A PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** antes constituída, Niterói, 26/06/2026. Eu, Rafael Jorge de Aguiar, substituto - mat. 94/15044, digitei, assino e subscrevo. (EFDO 39979 GQG)

Protocolo Nº169544 - Hora: 10:49

CERTIFICO E DOU FÉ que a presente cópia é reprodução autêntica e fiel da Ficha - Matrícula a que se refere, **extraída nos termos do artigo 19, §1º da Lei 6.015, de 31/12/1973**, dela constando todos os eventuais ônus legais, convencionais, **CITAÇÃO DE AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS**. Certifico mais que, conforme **PORTARIA CGJ n.º46/2023**, publicada no **Diário Oficial de 04/09/2023**, o **Cartório do 8º Ofício de Justiça de Niterói** foi transformado em **7º Ofício de Registro de Imóveis de Niterói**. Certifico finalmente que, em 01/11/2025, **foi designado o SENHOR HELIO LIMOEIRO JUNIOR, nos termos da portaria CGJ nº 2247/2025, na condição de RESPONSÁVEL PELO EXPEDIENTE**. Eu, **Rafael Jorge de Aguiar, Substituto Legal, mat. 94/15044, assino eletronicamente**. O REFERIDO É VERDADE. Niterói, 26/06/2026

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça

Selo Eletrônico de Fiscalização
EFDO 39980 NAJ



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
Selo: 13,08
ISS: 2,53
Total: 189,41

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y573P-KWXWR-8NJ35-B78FZ>