

CNM: 163139.2.0006411-59

**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: 6411

FICHA Nº: 1

**IMÓVEL:** Apartamento 1101, do Edifício Alberto Ornellas do Couto, sito à Rua Doutor Celestino, nº 102, inscrito na P.M.N. sob o nº 181.937-4, com direito a uma vaga de garagem para estacionamento de automóvel a serem determinadas, e correspondente fração ideal de 0,0181 para o apartamento, e 0,0038 para a vaga, do lote de terreno nº 102A, resultante do remembramento e desmembramento dos terrenos onde existiram os nºs 102 e 112 da mesma rua, sito no 1º Subdistrito do 1º Distrito deste Município, medindo no todo: 20,75m de frente para a Rua Doutor Celestino; 36,295m nos fundos, confrontando com o imóvel nº 315 da Rua Moacyr Padilha; 65,00m mais 130,00m de extensão de frente a fundos pelo lado direito, confrontando com o lote 112-A; e 33,00m mais 144,50m mais 3,05m de extensão de frente a fundos pelo lado esquerdo, confrontando com o imóvel nº 78, com a área de 4.828,08m². **PROPRIETÁRIO(S): SELMA CORREA CORDEIRO**, brasileira, engenheira, solteira, solteira, portadora da C.I. nº 93.002.493-0, -IFP/RJ, inscrita no C.P.F/M.F. sob o nº 517.249.367-00, residente e domiciliada na rua Euzebio de Queiroz nº 15, apartamento 305, nesta cidade. **REGISTRO ANTERIOR:** Livro 2U folhas 231, matrícula nº 6411. Niterói, 22/02/2011. Eu, (A.) Alessandra do Outão Gama, Escrevente, cadastro nº 94/4860, digitei. E eu, (A.) Raul Ferreira da Veiga Filho, Matrícula nº 06/1826, Oficial, subscrevo.

**R.1.M- 6411. (COMPRA E VENDA)-** Protocolo 1-A, fls. 187vº, sob o nº 35008, em 20/01/2011. **TRANSMITENTE(S)- SELMA CORREA CORDEIRO**, brasileira, engenheira, solteira, maior, portadora da C.I. nº 93.002.493-0, -IFP/RJ, inscrita no C.P.F/M.F. sob o nº 517.249.367-00, residente e domiciliada na rua Doutor Celestino nº 102, apartamento 1101, nesta cidade. **ADQUIRENTE(S) - JULIO MARIA DA FONSECA SILVA**, contador, portador da C.I. nº 045133-2, -CRC/RJ, inscrito no C.P.F/M.F. sob o nº 375.115.807-34, e sua mulher **MARIA APARECIDA COSTA LIMA FONSECA**, técnica de contabilidade, portadora da C.I. nº 05.091.234-4, -IFP/RJ, inscrita no C.P.F/M.F. sob o nº 477.503.677-72, casados pelo regime de comunhão parcial de bens na vigência da lei 6515/77, brasileiros, residentes e domiciliados na Avenida Getúlio Vargas nº 2158, Nilópolis, Estado do Rio de Janeiro. **TÍTULO** - Instrumento particular de compra e venda de bem imóvel, financiamento com garantia de alienação fiduciária de imóvel e outras avenças, datado de 14/01/2011. **VALOR - R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).** **IMPOSTO DE TRANSMISSÃO** - Foi recolhido em 16/02/2011, no valor de R\$3.002,42, conforme controle nº 1006816. Niterói, 22/02/2011. Eu, (A.) Alessandra do Outão Gama, Escrevente, cadastro nº 94/4860,



Continua no verso...

igitei. E eu, (A.) Raul Ferreira da Veiga Filho, Matrícula nº 06/1826, Oficial, subscrevo.

**R.2.M- 6411. (ALIENACAO)**- Protocolo 1-A, fls. 187vº, sob o nº 35008, em 20/01/2011. **DEVEDOR(A) (ES)**- **JULIO MARIA DA FONSECA SILVA**, contador, portador da C.I. nº 045133-2, -CRC/RJ, inscrito no C.P.F/M.F. sob o nº 375.115.807-34, e sua mulher **MARIA APARECIDA COSTA LIMA FONSECA**, técnica de contabilidade, portadora da C.I. nº 050912344, -IFP/RJ, inscrita no C.P.F/M.F. sob o nº 477.503.677-72, casados pelo regime de comunhão parcial de bens na vigência da lei 6515/77, ambos brasileiros, residente e domiciliado na Avenida Getúlio Vargas, nº 2158, Nilópolis, Rio de Janeiro. **CREDOR(A) (ES)** - **ITAU UNIBANCO S/A**, com sede em São Paulo/SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100, Torre Itausa, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04. **TÍTULO** - Instrumento particular de venda e compra de bem imóvel, financiamento com garantia de alienação fiduciária de imóvel e outras avenças, datado de 14/01/2011, 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\$100.000,00 (cem mil reais)**, a ser pago em 228 meses, calculado pelo Sistema de Amortização Crescente - SAC, resgatável em prestações mensais, vencendo-se a primeira em 14/02/2011, no valor total de R\$1.382,73, juros de 15,2600% ao ano taxa nominal, e 13,7900% ao ano taxa efetiva. Para os efeitos do artigo 24 inciso VI da Lei 9.514/97, foi atribuído o valor de R\$155.000,00. Niterói, 22/02/2011. Eu, (A.) Alessandra do Outão Gama, Escrevente, cadastro nº 94/4860, digitei. E eu, (A.) Raul Ferreira da Veiga Filho, Oficial, Matrícula nº 06/1826, subscrevo.

**AV.3.M-6411. (AVERBAÇÃO DE ENDEREÇO)** - Prenotação sob o nº 50495, em 25/01/2019. A requerimento datado de 24/01/2019, instruído pelo Contrato de Venda e Compra de Imóvel Residencial, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS dos Devedores, datado de 11/09/2018, pelo qual prova-se que o endereço de **JULIO MARIA DA FONSECA SILVA e MARIA APARECIDA COSTA LIMA FONSECA** é na Rua Santos Titara, nº 159, apartamento 201, Todos os Santos, Rio de Janeiro-RJ. **SELO ELETRÔNICO** nº ECQX 19997 USM. Consulte em <https://www3.tjrj.js.br/sitepublico>. Niterói,

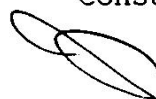


Continua na próx. ficha



Utilização dos Recursos da Conta vinculada do FGTS dos vendedores, datado de 11/09/2018. **VALOR - R\$210.000,00 (duzentos e dez mil reais)**. Quantia esta satisfeita da seguinte forma: R\$51.616,08 (cinquenta e um mil, seiscentos e dezesseis reais e oito centavos) com recursos próprios; R\$6.383,92 (seis mil, trezentos e oitenta e três reais e noventa e dois centavos) com recursos da conta vinculada do FGTS; e R\$152.000,00 (cento e cinquenta e dois mil reais) com financiamento adiante mencionado. **IMPOSTO DE TRANSMISSÃO** - Foi recolhido em 28/12/2018, no valor de R\$6.000,00 (seis mil reais), conforme Guia de Recolhimento nº SMF/15029412/2018, controle nº 71500780, sob avaliação de R\$300.000,00 (trezentos mil reais). **BIB** - 01082.19.02.19.34.800, 01082.19.02.19.26.801, 01082.19.02.19.42.796 e 01082.19.02.19.08.795 datadas de 19/01/2019. **SELO ELETRÔNICO** nº ECTE 21345 EIX. Consulte em <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>. Niterói, 19/02/2019. Eu, Brunna do Outão Gama, auxiliar de cartório, cadastro 94/15159, digitei. E eu, (A.) Zildene Peixoto Lima, Substituta, cadastro 94/19488, assino.-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-

**R.6.M-6411.(ALIENAÇÃO)** - Prenotação sob o nº 50363, em 28/12/2018. **DEVEDOR(A)(ES)** - 1)WALDYR ARGENTO JUNIOR e 2)ELEN ABREU DE OLIVEIRA, já qualificados 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 residencial, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação com Utilização dos Recursos da Conta vinculada do FGTS dos vendedores, datado de 11/09/2018, referente ao contrato nº 8.4444.1929332-0, 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\$152.000,00 (cento e cinquenta e dois mil reais)**, a ser pago em 316 meses, calculado pelo Sistema de Amortização-SAC, resgatável em prestações mensais, vencendo-se a primeira em 11/10/2018, no valor total de R\$1.595,52 (um mil, quinhentos e noventa e cinco reais e cinquenta e dois centavos), juros de 7.6600% ao ano taxa nominal, e 7.9347% ao ano taxa efetiva. Para os efeitos do artigo 24 inciso VI da Lei 9.514/97, foi atribuído o valor de R\$230.000,00 (duzentos e trinta mil reais). **BIB** - 01082.19.02.19.14.809,01082.19.02.19.38.811,01082.19.02.19.03.805 e 01082.19.02.19.33.306 datadas de 19/02/2019. **SELO ELETRÔNICO** nº ECTE 21346 RCR. Consulte em



Continua na próx. ficha

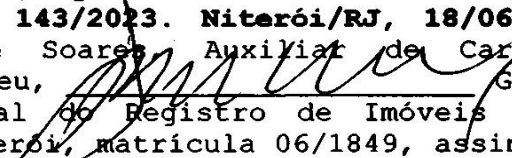
**4º Ofício de Registro de Imóveis de Niterói**  
**Gustavo Sebastião Lessa Ráfare**

Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição  
 Estrada Caetano Monteiro, nº 1650, Loja 228, Pendotiba, Niterói  
 Tel.: (21) 3741-6499

**MATRICULA: 6411**

**FICHA Nº: 3**

<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>. Niterói, 19/02/2019. Eu, Brunna do Outão Gama, auxiliar de cartório, cadastro 94/15159, digitei. E eu, (A.) Zildene Peixoto Lima, Substituta, cadastro 94/19488, assino.-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x

**NOTA.** Matrícula atualizada com base nos atos vigentes na matrícula nº 6411A, anteriormente aberta, que fica saneada nesta data, consoante o Provimento CNJ nº 143/2023. Niterói/RJ, 18/06/2025. Eu, Valeria de Souza Duarte Soares, Auxiliar de Cartório, matrícula 94/20320, digitei. E eu,  Gustavo Sebastião Lessa Ráfare, Oficial do Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição da Comarca da Niterói, matrícula 06/1849, assino.

**AV. 8.M-6411 (INTIMAÇÃO)** - Prenotação sob o nº 60511, em 27/06/2025. A requerimento datado de 06/08/2024, instruído pela Certidão de Intimação datada de 17/10/2024 e edital eletrônico publicado nos dias 06/11/2024, 07/11/2024 e 08/11/2024, pela qual prova-se que foi realizada diligência no endereço Rua Dr. Celestino nº 102, apartamento 1101, Niterói-RJ, para intimar WALDYR ARGENTO JUNIOR (CPF:793.112.887-72) e ELEN ABREU DE OLIVEIRA (CPF:072953.737-48), os quais não se encontravam nos locais, em virtude disso, a intimação pessoal foi sem êxito. SELO ELETRÔNICO nº EFAQ 71316 MSA. Niterói/RJ, 25/11/2025. Eu, Nathalia Andrade Silva Guimarães - auxiliar de cartório - Matr. 94/20469, digitei. E eu, Assinado digitalmente por BRUNNA DO OUTÃO GAMA, SUBSTITUTA, 94/15159. - - - - -

**AV. 9.M-6411 (CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE)** - Prenotação sob o nº 60511, em 27/06/2025. Conforme Ofício, expedido em 05/03/2025 pelo credor instruído pela Certidão de Intimação datada de 17/10/2024 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 ECONOMICA FEDERAL - CEF, já qualificada anteriormente. **VALOR -R\$ 342.000,00 (trezentos e quarenta e dois mil reais).** **IMPOSTO DE TRANSMISSÃO** - Foi recolhido em 28/02/2025, no valor de R\$ 6.840,00, conforme Guia de Recolhimento nº SMF/15091120/2025, controle nº 27996330, sob avaliação de R\$ 342.000,00. O credor fiduciário deverá promover os leilões públicos disciplinados no art. 27 da Lei 9.514/97. SELO ELETRÔNICO nº EFAQ 71317 PIE. Niterói/RJ, 25/11/2025. Eu, Nathalia Andrade Silva Guimarães - auxiliar de cartório - Matr. 94/20469, digitei. E eu, Assinado digitalmente por BRUNNA DO OUTÃO GAMA, SUBSTITUTA, 94/15159. - - - - -

Continua ...



**Certifico** que a presente certidão é cópia fiel da matrícula 6411 referente ao prenotação 60511 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, Brunna do Outão Gama, Substituta, cadastro 94/15159, conferi e assino, em público dou fê.

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo Eletrônico de Fiscalização  
**EFAQ 71318 SQL**  
25/11/2025  
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: NM2UC-2SPXM-AKRAU-76DRU

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

Brunna Do Outao Gama (CPF 109.466.517-79)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/NM2UC-2SPXM-AKRAU-76DRU>

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

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