



Valide aqui  
este documento



## Em Busca da Excelência em Serviços Cartorários

40.045

001

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

**IMÓVEL:** Fração ideal de 0,00211051, que corresponderá ao apartamento nº 702 (setecentos e dois), do Bloco V, do Empreendimento denominado "RESIDENCIAL OURO VERDE", situado na Estrada Frei Orlando, que após concluído receberá o nº 567 (quinhentos e sessenta e sete), no terreno constituído pela Área de Terras, com aproximadamente 12,0 (doze) Hectares, no lugar denominado "SÍTIO SÃO JORGE", em Piratininga, no 2º Distrito do Município de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, inscrita na PMN sob o nº 219.229-2, medindo o terreno no seu todo: 103,00m de frente para a Estrada Frei Orlando, nos fundos, em linha reta acompanhando as vertentes do morro, mede 100,00m, confrontando com terras do Condomínio Jardim Ubá, pelo lado direito com 04 segmentos de reta, mede a saber: 280,00m mais 165,00m confrontando novamente com terras do Condomínio Jardim Ubá e mais 241,30 e 158,60m, respectivamente, confrontando nestas duas últimas metragens até chegar a Estrada Frei Orlando, com terras de Maria da Conceição Araujo Cruz, seus herdeiros ou sucessores; pelo lado esquerdo, com três segmentos, mede a saber: o 1º segmento mede: 585,00m confrontando com a área de Ricardo Guilherme Rodrigues da Cunha ou sucessores o 2º segmento mede em curva sinuosa para a direita 230,00m, confrontando com o Córrego do Jacaré e finalmente o 3º e o último segmento reto até encontrar novamente a Estrada Frei Orlando, mede: 150,00m confrontando com terras de Antonio Fonseca, seus herdeiros ou sucessores, a dimensão da área de terras em questão é de aproximadamente 137.138,00m², sendo a descrição supra no sentido de quem olha de dentro da área para o logradouro, por onde faz o acesso a propriedade.

**PROPRIETÁRIA:** SPE19 GLOBAL PRÊMIO RECANTO VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade do Rio de Janeiro, na Rua José de Figueiredo, nº 320, loja 104, bloco 04, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o nº 12.156.517/0001-63. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 27.795-A. Niterói, 20 de março de 2017. Eu, *Nelson Leal Bastos Filho* Escrevente, digitei. E eu, *[Assinatura]* Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.-.

**AV.01 / 40.045. (ÔNUS - HIPOTECA).** Existe registrada sob o nº R.09, na matrícula nº 27.795-A (ficha), em 18/12/2013, hipoteca incidente sobre o imóvel objeto desta matrícula, constando como parte credora, CAIXA ECONOMICA FEDERAL, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 3/4, Brasília/DF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, na forma estabelecida no contrato particular datado de 30/09/2013. Niterói, 20 de março de 2017. Eu, *Nelson Leal Bastos Filho* Escrevente, digitei. E eu, *[Assinatura]* Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.

**AV.02 / 40.045. Protocolo 143.830. (REMISSÃO - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO).** Através do instrumento particular datado de 21/09/2016, a Convenção do Condomínio do Empreendimento denominado "RESIDENCIAL OURO VERDE", foi registrada nesta Circunscrição sob o nº 1055 - Registro Auxiliar, em 20/03/2017. Selo de Fiscalização Eletrônico: EBZW42474 IJW. Niterói, 20 de março de 2017. Eu, *Nelson Leal Bastos Filho* Escrevente, digitei. E eu, *[Assinatura]* Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.-.

**AV.03 / 40.045. Protocolo 144.333. (CONSTRUÇÃO).** De acordo com a Certidão nº 341928, expedida em 04/11/2016 pela Prefeitura Municipal de Niterói, constando Planta Aprovada em 25/05/2015, Boletim de Aceite nº 51.111 de 13/09/2016, Petição nº 80/1715/12, foi construído no terreno constituído pela Área de Terras, com aproximadamente 12,0 (doze) Hectares, no lugar denominado "SÍTIO SÃO JORGE", em Piratininga,



Valide aqui  
este documento



## Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

40.045

001

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

o Empreendimento denominado "**RESIDENCIAL OURO VERDE**", com frente para a **Estrada Frei Orlando, nº 567 (quinhentos e sessenta e sete), apartamento 702 (setecentos e dois), do Bloco 05 (cinco), inscrito na PMN sob o nº 257.127-1. Selo de Fiscalização Eletrônico: ECGO46049 TPF Niterói 18, de setembro de 2017. Eu, [assinatura] Escrevente, digitei. E eu, [assinatura] substituído, subscrevo.-**

**AV.04 / 40.045. Protocolo 147944. (CANCELAMENTO DE HIPOTECA).** De acordo com o Parágrafo Primeiro da Cláusula Primeira do Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Vinculada a Empreendimento, com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e outras Obrigações - Recursos SBPE, nº 155553438794 datado de 06/07/2015, fica averbado que a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, antes qualificada, autorizou o cancelamento da hipoteca mencionada na AV.01 acima, que onerava o imóvel objeto desta matrícula. Selo de Fiscalização Eletrônico: ECRC 34736 LWH. Niterói, 15 de agosto de 2018. Eu, [assinatura] Escrevente, digitei. E eu, [assinatura] Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.-

**R.05 / 40.045. Protocolo 147.944. (AQUISIÇÃO). TRANSMITENTE / ENTIDADE ORGANIZADORA / FIADORA: SPE19 GLOBAL PREMIO RECANTO VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, acima qualificada. **CONSTRUTORA: PRÊMIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede na Rua José de Figueiredo, nº 320, bloco 4, loja 110, Barra da Tijuca, no Rio de Janeiro/RJ, inscrito no CNPJ sob o nº 07.295.944/0001-82. **ADQUIRENTE: ROBSON INACIO DA SILVA**, brasileiro, solteiro, servidor público federal, portador da Carteira de Identidade nº 00156552072, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrito no CPF sob o nº 074.670.547-69, residente e domiciliado na Rua Carlos Maximiano, nº 256, Fonseca, Niterói - RJ. Através do Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Vinculada a Empreendimento, com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e outras Obrigações - Recursos SBPE, nº 155553438794 datado de 06/07/2015, a transmitente vendeu aos adquirentes a fração ideal do terreno objeto desta matrícula, pelo valor de R\$ 4.625,35 (quatro mil, seiscentos e vinte e cinco reais e trinta e cinco centavos), cujo pagamento será efetivado mediante crédito bloqueado, na data da contratação em conta titulada pela vendedora, e a aquisição da unidade habitacional que compõe o empreendimento **RESIDENCIAL OURO VERDE**, equivale a **R\$ 195.000,00 (cento e noventa e cinco mil reais)**, a ser integralizado pelas parcelas abaixo mencionadas: a) R\$ 43.000,00 com recursos próprios; e, b) R\$ 152.000,00 com recursos do financiamento concedido pela CAIXA. O ITBM devido foi recolhido em 25/11/2015, no valor de R\$ 4.200,00, através da guia de recolhimento nº SMF/15009524/2015, código de arrecadação 49906932, tendo para base de cálculo o valor de avaliação de R\$ 210.000,00. Foi realizada em 07/08/2018 a consulta de nº 0108018080705029, prevista no artigo 242, VI, "h", item 2 da Consolidação Normativa e Aviso nº 995/2012 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, e nesta data a CNIB nº 8fa7. 1bb8. ae84. b075. 6a48. 76da. 0402. b37f. 28d6. 0a28. Selo de Fiscalização Eletrônico: ECRC 34737 KIP. Niterói, 15 de agosto de 2018. Eu, [assinatura] Escrevente, digitei. E eu, [assinatura] Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.-

**R.06 / 40.045. Protocolo 147.944. (CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA). DEVEDOR FIDUCIANTE: ROBSON INACIO DA SILVA**, acima qualificado. **CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, 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-

Continua na ficha 002

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MFM6L-X55ZF-QJKWS-GEM46>



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento



CNM: 088666.2.0040045-74


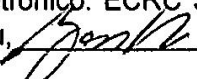
## Em Busca da Excelência em Serviços Cartorários

40.045

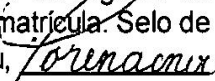

002

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

04. Conforme Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Vinculada a Empreendimento, com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e outras Obrigações - Recursos SBPE, nº 155553438794 datado de 06/07/2015, o imóvel objeto desta 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 concedido ao devedor fiduciante, destinado ao pagamento de parte do preço da construção e aquisição de uma das unidades habitacionais que compõe o empreendimento **RESIDENCIAL OURO VERDE**, no valor de **R\$152.000,00 (cento e cinquenta e dois mil reais)**, a ser reposto no prazo de 360 (trezentos e sessenta) meses, à taxa anual de juros nominal de 9,0638% e efetiva de 9,4501%, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 06/08/2015, prestação essa calculada pelo SAC - Sistema de Amortização Constante Novo, composta da soma da parcela de amortização e juros no valor de R\$ 1.570,30, com os acessórios que são os prêmios de seguro estipulados na apólice no valor de R\$ 50,78, e mais a taxa de administração no valor de R\$ 25,00, totalizando o valor de R\$ 1.646,08. Por força da Lei a posse do imóvel fica desdobrada, tomando-se o devedor fiduciante possuidor direto 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\$ 195.000,00, de acordo com as cláusulas e condições constantes do contrato supracitado. Selo de Fiscalização Eletrônico: ECRC 34738 PVK . Niterói, 15 de agosto de 2018. Eu,  Escrevente, digitei. E eu,  e Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.-

### AV.07 / 40.045. Protocolo 152.647. (CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA).

De acordo com o instrumento particular de autorização para cancelamento da propriedade fiduciária - financiamento de crédito imobiliário, datado de 20/02/2019, com firmas reconhecidas, fica averbado que o credor fiduciário autorizou o cancelamento do registro da propriedade fiduciária, constante do R.06, que onerava o imóvel objeto desta matrícula. Selo de Fiscalização Eletrônico: EDAZ74114 LSO. Niterói, 14 de junho de 2019. Eu,  Escrevente, digitei. E eu,  Substituto, subscrevo.-

### R.08 / 40.045. Protocolo 173.809. (AQUISIÇÃO). TRANSMITENTE: ROBSON INACIO

**DA SILVA**, já acima qualificado. **ADQUIRENTE: FABIOLA PASTORE**, brasileira, administradora, solteira, portadora da carteira de identidade nº 076770320, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrita no CPF sob o nº 004.379.207-39, residente e domiciliada na Rua Afonso Pena nº 66, apartamento 610, Tijuca, no Rio de Janeiro-RJ. Conforme contrato por instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, nº **8.4444.2980073-9**, datado de **12/06/2023**, o(a/s) transmitente(s) vendeu(ram) ao(s) adquirente(s) o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de **R\$210.000,00 (duzentos e dez mil reais)**, integralizados da seguinte forma: a) R\$47.500,00 com recursos próprios; e, b) R\$162.500,00 do financiamento concedido pelo(a) credor(a). O ITBI devido foi recolhido em 05/07/2023, no valor de R\$4.200,00, através da guia nº SMF/15072618/2023, tendo para base de cálculo o valor de R\$210.000,00. Niterói, 10 de agosto de 2023. Ato praticado por GMP - Matrícula nº 94/13219. Selo de Fiscalização Eletrônico: EENX 50606 UWT.-

### R.09 / 40.045. Protocolo 173.809. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). DEVEDORA

**FIDUCIANTE: FABIOLA PASTORE**, antes qualificada. **CREDOR(A/ES) FIDUCIÁRIO(A): CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em

Continua no verso



Valide aqui  
este documento



CNM: 088666.2.0040045-74

## Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

40.045

002

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04. 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\$162.500,00 (cento e sessenta e dois mil, e quinhentos reais)**, a ser pago em 315 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização - Tabela PRICE, sendo a primeira prestação, composta da parcela de amortização e demais encargos, no valor de R\$1.314,54, com vencimento para 10/07/2023. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$236.196,75, tornando-se a devedora fiduciante possuidora direta e a credora fiduciária possuidora indireta, além de outras cláusulas e condições constantes do contrato acima mencionado. Niterói, 10 de agosto de 2023. Ato praticado por GMP - Matrícula nº 94/13219. Selo de Fiscalização Eletrônico: EENX 50607 IXD.-.

**AV.10 / 40.045. Protocolo 181.870. (INTIMAÇÃO).** Conforme Ofício de Intimação nº 609933/2025 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL - 1, expedido e assinado eletronicamente em 17/07/2025, juntamente com notificação de intimação positiva assinada pela Sr<sup>a</sup> FABIOLA PASTORE, procedida pelo Cartório do 6º Ofício de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro, fica averbado que a devedor fiduciante acima qualificada **foi intimado a efetuar a purga da mora relativa ao débito** no valor de R\$ 7.510,43, posicionado em 17/07/2025, sujeito à atualização monetária, oriundo do Contrato Habitacional nº 844442980073-9, firmado em 12/06/2023, registrado sob o nº 09 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, 19 de dezembro de 2025. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEE0 35658 PLV. Assinado Eletronicamente por LORENA CHAGAS NASCIMENTO Matrícula 94/14593.-. - - - - -

**AV.11 / 40.045. Protocolo 184.397. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA COM RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE).** Por meio do requerimento datado de 13/02/2026, 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\$ 244.633,80**, 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 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\$ 4.892,68, foi recolhido em 04/02/2026, conforme guia de ITBI nº SMF/15103027/2026, da qual consta que o imóvel foi avaliado pelo valor de R\$ 244.633,80. Niterói, 27 de fevereiro de 2026. Selo de Fiscalização Eletrônico: EFCA 71855 CCT. Assinado Eletronicamente por LORENA CHAGAS

CONTINUA NA FOLHA 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MFM6L-X55ZF-QJKWS-GEM46>



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento



CARTÓRIO de  
**NITERÓI**

CNM: 088666.2.0040045-74

Matricula: **40.045** Página: **03**

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

**Registro Geral | Livro Nº 2 | Matrícula Eletrônica**

NASCIMENTO Matrícula 94/14593.-. - - - - -

**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 REPERSECUTÓRIAS** 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](http://www.indisponibilidade.org.br)

|               |            |
|---------------|------------|
| Emol.:124,08  | 20%:24,81  |
| 5%:6,20       | 5%:6,20    |
| 6%:7,44       | 2%:2,48    |
| ISS: 2,53     | Selo :3,27 |
| Total: 177,01 |            |

Pedido:26/001316



Data:02/03/26

Poder Judiciário - TJERJ  
 Corregedoria Geral da Justiça  
 Selo Eletrônico de Fiscalização  
 EFCA 72142 AQR  
 Consulte a validade do selo em:  
<http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MFM6L-X55ZF-QJKWS-GE46>



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

