



2º Ofício de Justiça de Niterói-RJ
Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição
RUA MIGUEL DE FRIAS 169, LOJA 01, ICARAÍ, Niterói / RJ
E-mail: cartorio@2oficioniteroi.com.br
Telefone: (21)99305-1284

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 10271 / CNM: 089052.2.0010271-60 / Recibo: 126914 / Data da Certidão: 17/08/2026.

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica e fiel da ficha da matrícula a que se refere, transportada de seu respectivo livro manuscrito contendo o inteiro teor de todos os atos válidos e eficazes, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e/ou citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias que recaiam sobre o imóvel. Certifico, ainda, que a presente certidão reflete a situação da matrícula a que se refere até a data de ontem. O referido é verdade e dou fé. Eu, Erik Pereira de Oliveira, Matrícula 94/26016, assino eletronicamente. Niterói, 17 de Agosto de 2026.

Custas da Certidão:

20.4.6.* Certidão de ônus reais / int. teor / vintenárias / de arquivo até 20 fls., s/ contar pág. de rosto: 124,08 x 1 = 124,08.
Emolumentos: R\$ 124,08 | Fetj: R\$ 24,81 | Fundperj: R\$ 10,54 | Funperj: R\$ 10,54 | Funarpen: R\$ 7,44 | Pmcnmv: R\$ 2,48.
Funpgalerj: R\$ 1,24 | Funpgt: R\$ 1,24 | Fundacpguerj: R\$ 1,24 | Iss: R\$ 2,53 | Selo: R\$ 3,27 | Total: R\$ 189,41.



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico

EFEJ 00007 VJX

Consulte a validade do selo em:

www3.tjrj.jus.br/PORTALEXTRAJUDICIAL/consultaselo/

ONR

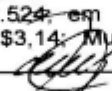
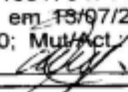
Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Sapec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 10271 / CNM: 089052.2.0010271-60 / Recibo: 126914 / Data da Certidão: 17/08/2026.

089052.2.0010271-60

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE NITERÓI		
REGISTRO DE IMÓVEIS		
1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI		
MATRÍCULA Nº	10.271	FICHA Nº 01
REGISTRO GERAL		
CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº. 10.271, VINDA DE FLS. 184, LIVRO 2-AI.		
IMÓVEL: Apartamento nº. 901, do Edifício Bay Park, sito a rua Professor Francisco Pimentel, nº. 37, com direito ao uso de 02 vagas indiscriminadas de garagem, conforme instituição e convenção de condomínio, e sua respectiva fração ideal de 1/8 do lote de terreno próprio nº. 37"A", no 2º subdistrito do 1º distrito deste município, que mede: 14,40m. de largura na frente, igual largura nos fundos, por 23,30m. de extensão de frente a fundos pelo lado direito e 23,00m. pelo lado esquerdo, com a área de 334,41m².; confrontando na frente com a rua Professor Francisco Pimentel, do lado direito com o prédio nº. 35, da mesma rua, do lado esquerdo com o prédio nº. 186, antigo 182 da rua Presidente Pedreira e fundos com os prédios nºs. 34 e 30 da rua Dr. Pereira Nunes; inscrito na PMN sob o nº. 177.200-3.- PROPRIETÁRIA: MARCELLE FONTES BOYD DA CUNHA, brasileira, separada consensualmente, advogada, portadora da C.I. nº. 79007, expedida pela OAB/RJ, em 18/05/1994, inscrita no CIC sob o nº. 953.279.167-15, residente e domiciliada na Rua Dr. Francisco Pimentel, nº. 37, apto. 901, Ingá, nesta cidade.- A Escrevente:  - O Responsável: 		
AV. Nº. 11 – MAT. 10.271 – 17/08/2011.- Por certidão extraída em 09/06/2003, pelo Cartório da 8ª. Circunscrição do Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelionato – Freguesia do Engenho Velho – 4ª. Zona - Estado do Rio de Janeiro, livro nº. BR-56, folhas 73, sob o número de ordem 7472, consta averbado o DIVÓRCIO de MARCELLE FONTES BOYD DA CUNHA, conforme sentença proferida pelo Juiz de Direito da 3ª Vara de Família da Comarca de Niterói/RJ, datada de 06/05/2003.- O ex-cônjuge mulher voltará ao nome de solteira, ou seja: MARCELLE DO CARMO FONTES.- A presente averbação foi feita mediante requerimento assinado em 10/08/2011, com firma reconhecida.- Prenotação: livro 1-G, folhas 46vº., número 82.524, em 10/08/2011.- (Emols.: R\$62,91; FETJ: R\$12,58; Fundperj: R\$3,14; Funperj: R\$3,14; Mut/Act.: R\$9,63; Total: R\$91,40).- A Escrevente:  - O Responsável: 		
R. Nº. 12 – MAT. 10.271 – 17/08/2011.- TRANSMITENTE: MARCELLE DO CARMO FONTES, brasileira, divorciada, advogada, portadora da carteira de identidade nº. 79007, expedida pela OAB/RJ em 18/05/1994, inscrita no CPF/MF sob o nº. 953.279.167-15, residente e domiciliada na Avenida Almirante Benjamin Sodré, nº. 274/801, Boa Viagem, Niterói/RJ.- ADQUIRENTES: TERESA CRISTINA DA SILVA LOBO e seu marido LUIZ ROBERTO NOGUEIRA LOBO, brasileiros, ela aposentada, ele militar da reserva, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei nº. 6.515/77, portadores das identidades nºs. 03.129.547-0 e 343.736, expedidas pelo DETRAN/RJ e Marinha do Brasil, em 13/02/2011 e 03/04/2008, inscritos no CPF/MF sob os nºs. 385.211.307-59 e 345.138.097-87, residentes e domiciliados no imóvel objeto desta.- TÍTULO: Compra e Venda.- Escritura lavrada em 26/05/2011, no Cartório do 2º Ofício de Justiça de Niterói/RJ, livro 884, folhas 125, ato nº. 50.- VALOR: R\$300.000,00.- Consulta de Informação nº. 0106811081704714, realizada em 17/08/2011.- Prenotação: livro 1-G, folhas 34vº., número 82.147, em 13/07/2011.- (Emols.: R\$656,02; FETJ: R\$131,20; Fundperj: R\$32,80; Funperj: R\$32,80; Mut/Act.: R\$9,63; Total: R\$862,45).- A Escrevente:  - O Responsável: 		

RUA ALMIRANTE TEFFÊ Nº 645 - LOJAS 101/102 - NITERÓI - TELS. 2719-1277 / 2717-2173

CONTINUA NO VERSO

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 10271 / CNM: 089052.2.0010271-60 / Recibo: 126914 / Data da Certidão: 17/08/2026.

089052.2.0010271-60

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE NITERÓI		
REGISTRO DE IMÓVEIS		
1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI		
MATRÍCULA Nº	10.271	FICHA Nº 01
REGISTRO GERAL		
R. Nº. 13 – MAT. 10.271 – 07/11/2022.- COMPRA E VENDA - TRANSMITENTES: LUIZ ROBERTO NOGUEIRA LOBO, nascido em 18/05/1954, brasileiro, militar reformado, filho de Rozalina de Almeida Nogueira, portador da identidade nº. 343736 da Marinha do Brasil, expedida em 01/08/2019, e inscrito no CPF sob o nº. 345.138.097-87, e sua cônica TERESA CRISTINA DA SILVA LOBO, nascida em 18/10/1954, brasileira, aposentada, filha de Paulo Lins da Silva e de Carmelinda Cinellida Silva, portadora da identidade nº. 03.129.547-0, do Detran/RJ, expedida em 01/08/2013, e inscrita no CPF sob o nº. 385.211.307-59, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei nº. 6.515/77, em 21/02/1976, residentes e domiciliados na Travessa Francisco Dutra, nº. 80, apto. 605, Icaraí, Niterói/RJ.- ADQUIRENTE: ANA CAROLINA DO ESPÍRITO SANTO RAYMUNDO, nascida em 05/02/1995, brasileira, engenheira civil, solteira, maior e capaz, não mantém união estável, filha de Antônio José Raymundo Sobrinho e de Katia Aguiar do Espírito Santo Raymundo, portadora da identidade nº. 27.743.075-7, do DETRAN/RJ, expedida em 05/12/2018, e inscrita no CPF nº. 159.445.327-69, residente e domiciliada na Avenida Jornalista Alberto Francisco Torres, nº. 99/1.102, Icaraí, Niterói/RJ.- TÍTULO: Escritura lavrada em 19/10/2022, livro 980, folhas 141/148, ato nº. 043; do Cartório do 2º Ofício de Justiça de Niterói/RJ.- Preço: R\$1.250.000,00, pagos da seguinte forma: R\$1.000.000,00 pagos anteriormente e R\$250.000,00 com financiamento adiante pactuado.- O ITBI foi pago no valor de R\$26.248,87, em 13/10/2022, através da Guia de Recolhimento nº. SMF/15066272/2022, Código de Arrecadação: 99184396. Valor de Avaliação: R\$1.312.443,40.- Foram realizadas as consultas ao Banco de Indisponibilidade de Bens – BIB da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, bem como à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB.- Prenotação nº. 118.644, em 24/10/2022.- A Escrevente: <u>(Amábele Pettine da Rocha – Matrícula 94/13861).</u>- O Oficial: <u>(Bruno Mangini de Paula Machado – Matrícula 90/319).</u>-.-.- Selo Eletrônico Número: EEIM 44099 PFE R. Nº. 14 - MAT. 10.271 – 07/11/2022.- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – Pela Escritura do citado registro, a adquirente identificada e qualificada no registro R. nº. 13 acima, na qualidade de devedora fiduciante, alienou em caráter fiduciário o imóvel objeto desta matrícula a LUIZ ROBERTO NOGUEIRA LOBO e TERESA CRISTINA DA SILVA LOBO, retros qualificados, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº. 9.514/97, pelo valor de R\$250.000,00 que serão quitados por meio de cinco parcelas mensais e consecutivas, no valor de R\$50.000,00, cada uma; representadas por igual número de notas promissórias, com primeiro vencimento na data de 19/11/2022, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes. O valor de avaliação do imóvel objeto para fins de público leilão, é de R\$1.250.000,00 (um milhão e duzentos e cinquenta mil reais).- Demais condições na escritura.- Prenotação nº. 118.644, em 24/10/2022.- A Escrevente: <u>(Amábele Pettine da Rocha – Matrícula 94/13861).</u>- O Oficial: <u>(Bruno Mangini de Paula Machado – Matrícula 90/319).</u>-.-.- Selo Eletrônico Número: EEIM 44100 CBN AV. Nº. 15 - 22/11/2023.- CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Por Termo de Quitação assinado em 13/11/2023, com firma reconhecida, pelos credores fiduciários LUIZ ROBERTO NOGUEIRA LOBO e TERESA CRISTINA DA SILVA LOBO, retros qualificados, procede-se a presente averbação para constar o cancelamento da alienação fiduciária registrada acima, que gravava e onerava o imóvel objeto desta matrícula.- Prenotação nº. 122.199, em 07/11/2023.- A		

RUA ALMIRANTE TEFFÉ Nº 645 - LOJAS 101/102 - NITERÓI - TELS. 2719-1277 / 2717-2173

CONTINUA NA FICHA SEGUINTE

ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Coronela Margri de Paula Machado
Tabelião / Oficial Substituto
Matr. 94/22462

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 10271 / CNM: 089052.2.0010271-60 / Recibo: 126914 / Data da Certidão: 17/08/2026.

089052.2.0010271-60

2º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE NITERÓI		
REGISTRO DE IMÓVEIS		
1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI		
MATRÍCULA Nº	10.271	FICHA Nº 02
REGISTRO GERAL		
gravava e onerava o imóvel objeto desta matrícula.- Prenotação nº. 122.199, em 07/11/2023.- A Oficial Substituta, Giovanna Mangini de Paula Machado - Matrícula 94/22462.- Selo Eletrônico Número: EEQB 09460 CXQ		
R. Nº. 16 - 11/12/2023.- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Por Instrumento Particular assinado eletronicamente em 27/11/2023, a proprietária <u>ANA CAROLINA DO ESPÍRITO SANTO RAYMUNDO</u>, retro qualificada, na qualidade de devedora fiduciante, <u>ALIENOU FIDUCIARIAMENTE</u> o imóvel objeto desta matrícula à credora fiduciária <u>GALLERIA SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A</u>, instituição financeira inscrita no CNPJ sob o nº. 51.604.356/0001-75, com sede na Av. Gisele Constantino, 1850, Sala 1207, Parque Bela Vista, Votorantim/SP, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº. 9.514/97, nos termos e pelas condições constantes do citado instrumento, a saber: Valor do Empréstimo: Valor total do crédito: R\$510.000,00. Valor líquido do crédito: R\$407.870,83. Custo de emissão: R\$25.500,00. Valor do Imposto sobre Operações Financeiras (IOF): R\$17.589,77. Valor destinado à pagamento de despesas acessórias à pedido da devedora: R\$59.039,40. Tarifa Mensal de Administração do contrato: R\$25,00, na hipótese de carência, as tarifas desses meses serão cobradas na 1ª parcela. Forma de Pagamento do Crédito: Prazo de pagamento do crédito: 180 meses. Número de parcelas: 178. Data de vencimento da primeira parcela mensal: 27/02/2024. Taxa de juros efetiva: Mês: 1,4900%. Ano: 19,4200%. Custo Efetivo Total ("CET"): Mês: 1,6500%. Ano: 21,7500%. Índice de Reajuste Mensal: IPCA (IBGE) sobre o saldo devedor (somente variação positiva). Sistema de Amortização: Tabela Price. Valor da primeira parcela mensal: R\$8.976,20. Seguro de Morte e Invalidez Permanente do mês: R\$326,11. Seguro de Danos Físicos ao Imóvel do mês: R\$141,69. Parcela mensal de amortização e juros: R\$8.433,40. Valor de avaliação do imóvel em da garantia para fins de leilão previsto na Lei 9.514/97: R\$884.600,00.- Demais condições no instrumento.- Prenotação nº. 122.396, em 29/11/2023.- A Escrevente, Amábele Pettine da Rocha - Matrícula 94/13861.- A Oficial Substituta, Giovanna Mangini de Paula Machado - Matrícula 94/22462.- Selo Eletrônico Número: EEQB10994 YVS AV. Nº. 17 - 11/12/2023.- CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - Pelo citado instrumento objeto do registro acima, e nos termos do artigo 18, parágrafos 5º e 6º, da Lei nº. 10.931/04, procede-se a presente averbação para constar a emissão da Cédula de Crédito Imobiliário - CCI - Série: 728 - Número: 756591123, data de vencimento: 27/11/2038, tendo como Instituição Custodiante a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo/SP, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº. 2277, conjunto 202, inscrita no CNPJ sob o nº. 22.610.500/0001-88, com valor da emissão de R\$510.000,00.- Prenotação nº. 122.396, em 29/11/2023.- A Escrevente, Amábele Pettine da Rocha - Matrícula 94/13861.- A Oficial Substituta, Giovanna Mangini de Paula Machado - Matrícula 94/22462.- Selo Eletrônico Número: EEQB10995 DWS AV. Nº. 18 - 30/04/2024.- CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Por Declaração da Instituição Custodiante e Liberação de Alienação Fiduciária assinado eletronicamente em 22/03/2024, firmado pela instituição custodiante VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., procede-se a presente averbação para constar o cancelamento da alienação fiduciária registrada sob o nº. 16 acima, que gravava e onerava o imóvel objeto desta matrícula.- Prenotação nº. 123.718, em 15/04/2024.- O Escrevente, Leonardo Giannini Araujo - Matrícula 94/22666.- A Oficial Substituta, Giovanna Mangini de Paula Machado - Matrícula 94/22462.- Selo Eletrônico Número: EESA 86507 PIO AV. Nº. 19 - 30/04/2024.- CANCELAMENTO DE CCI - Por Declaração da Instituição Custodiante e Liberação de Alienação Fiduciária assinado eletronicamente em 22/03/2024, firmado pela instituição custodiante VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., procede-se a presente averbação para constar o cancelamento da cédula de crédito imobiliário, Série: 728 -		

CONTINUA NO VERSO

ONR

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 10271 / CNM: 089052.2.0010271-60 / Recibo: 126914 / Data da Certidão: 17/08/2026.

089052.2.0010271-60

2º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE NITERÓI		
REGISTRO DE IMÓVEIS		
1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI		
MATRÍCULA Nº	10.271	FICHA Nº02
REGISTRO GERAL		
Número: 756591123, averbada sob o nº. 17 acima, que gravava e onerava o imóvel objeto desta matrícula.- Prenotação nº. 123.718, em 15/04/2024.- O Escrevente, Leonardo Giannini Araujo – Matrícula 94/22666.- A Oficial Substituta, Giovanna Mangini de Paula Machado – Matrícula 94/22462.- Selo Eletrônico Número: EESA 86508 CND R. Nº. 20 – 30/04/2024.- COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE: ANA CAROLINA DO ESPÍRITO SANTO RAYMUNDO, retro qualificada.- ADQUIRENTE: ENF SPE ROOFTOP S.A., sociedade empresária com sede na Avenida Carlos Grimaldi, 1701, 05 a Torre 01, Jardim Conceição, Campinas - SP, CEP 13091-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 47.980.077/0001-39 e NIRE nº 35300600975.- TÍTULO: Escritura lavrada em 09/04/2024, no Cartório do 6º Tabelião de Notas de Campinas/SP, livro 582, folhas 245/250.- Preço: R\$913.000,00.- Foram realizadas as consultas ao Banco de Indisponibilidade de Bens – BIB da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, bem como à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB.- Prenotação nº. 123.718, em 15/04/2024.- O Escrevente, Leonardo Giannini Araujo – Matrícula 94/22666.- A Oficial Substituta, Giovanna Mangini de Paula Machado – Matrícula 94/22462.- Selo Eletrônico Número: EESA 86509 FTQ		

ONR

www.registradores.onr.org.br

Certidão emitida pelo SREI

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec