



Em Busca da Excelência em Serviços Cartorários

4.501-A

001

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

IMÓVEL: Prédio Residencial nº 69(sessenta e nove) da Rua 27, edificado no lote de terreno nº 07 (sete), da quadra 76 (setenta e seis), do loteamento denominado "SOTER", inscrito na PMN sob o nº 086.824, no 2º Distrito do Município de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, medindo: 15,00m de frente para a Rua 27; 15,00m de fundos para o lote nº 15; por 30,00m do lado direito para o lote nº 08 e 30,00m do lado esquerdo para o lote nº 06, com a área de 450,00m². **PROPRIETÁRIOS:** 1)-**FELIPE DA FONSECA MASSIERE**, brasileiro, solteiro, maior, estudante, portador da carteira de identidade nº 11.554.378-7, expedida pelo IFP, inscrito no CPF sob o nº 057.242.557/07, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Ary Guanabara nº 69, Itaipu e 2)-**RENATO DA FONSECA MASSIERE**, brasileiro, solteiro, maior, estudante, portador da carteira de identidade nº 11.554.301-9, expedida pelo IFP, inscrito no CPF sob o nº 054.180.147/30, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Ary Guanabara nº 69, Itaipu. **REGISTRO ANTERIOR:** Livro 2-P, folha 299, matrícula nº 4501. Niterói, 13 de abril de 2012. Eu, [assinatura] Escrevente, digitei. E eu, [assinatura] Oficial do Registro de Imóveis, subscrevo.

AV.01 / 4.501-A. (CONSIGNAÇÃO DE OFÍCIO). A matrícula nº 4501 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, 13 de abril de 2012. Eu, [assinatura] Escrevente, digitei. E eu, [assinatura] Oficial do Registro de Imóveis, subscrevo.

AV.02/4.501-A. Protocolo 124.298. (NOVA DENOMINAÇÃO DE LOGRADOURO PÚBLICO). De acordo com requerimento datado de 20/03/2012, instruído com o Certificado nº 031470918/2012, expedido em 14/03/2012 pela Prefeitura Municipal de Niterói, o logradouro público do imóvel objeto desta matrícula, de acordo com a Lei nº 2237, publicado no Diário Oficial de 2005, passou a ser denominado **RUA TENOR ROBERTO CALHEIROS DE MIRANDA**. Niterói, 13 de abril de 2012. Eu, [assinatura] Escrevente, digitei. E eu, [assinatura] Oficial do Registro de Imóveis, subscrevo.

(R).1 ato
RS219748 LLH

R.03/4.501-A. Protocolo. 123.754. (AQUISIÇÃO). TRANSMITENTES: 1)-**FELIPE DA FONSECA MASSIERE**, empresário e 2)-**RENATO DA FONSECA MASSIERE**, empresário, já acima qualificados. **ADQUIRENTES:** 1)-**DIOGO COSTA DE ARAÚJO**, brasileiro, solteiro, maior, vendedor, portador da carteira de identidade nº 213917677, expedida pelo DIC/RJ, inscrito no CPF sob o nº 127.794.277/36, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua José Florêncio Pereira, nº 59 e 2)- **PAULO JOSÉ COSTA DE ARAÚJO**, brasileiro, solteiro, maior, bancário, portador da carteira de identidade nº 101165082, expedida pelo IFP/RJ, inscrito no CPF sob o nº 115.363.627/19, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua José Florêncio Pereira, nº 59. Através do instrumento particular de compra e venda de imóvel, financiamento com garantia de alienação fiduciária e outras avenças, contrato nº 070127230002530, datado em 30/01/2012, os transmitentes venderam aos adquirentes o imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de **R\$350.000,00(trezentos e cinquenta mil reais)**, integralizados da seguinte forma a)-R\$ 70.000,00, com recursos próprios e os restantes de b)-R\$ 280.000,00, concedido pelo Banco Santander (Brasil) S/A, através do financiamento abaixo mencionado. O imposto de transmissão foi recolhido em 15 de fevereiro de 2012, no valor de R\$7.402,60, pela guia nº 120000200, controle nº 2015956, sendo atribuído para base de cálculo pela Secretaria Municipal de Fazenda o valor de R\$ 370.000,00. Niterói, 13 de abril de 2012. Eu, [assinatura] Escrevente, digitei. E eu, [assinatura] Oficial do Registro de Imóveis, subscrevo.

(R).1 ato
RS219749 ENN



Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

4.501-A

001

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

R.04/4.501-A. Protocolo. 123.754. (CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA). DEVEDORES FIDUCIANTES: 1)-DIOGO COSTA DE ARAÚJO e 2)- PAULO JOSÉ COSTA DE ARAÚJO, já acima qualificados. CREDOR FIDUCIÁRIO: BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2041 e 2235, bloco A, Vila Olímpia, São Paulo/SP, inscrito no CNPJ/MJ sob o nº 90.400.888/0001-42. Através do instrumento particular de compra e venda de imóvel, financiamento com garantia de alienação fiduciária e outras avenças, contrato nº 070127230002530, datado em 30/01/2012, 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 aos devedores fiduciários destinado ao pagamento de parte do seu preço de aquisição, no valor de **R\$280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais), a ser reposto no prazo de 360 (trezentos e sessenta) meses à taxa de juros de: 10,48% a.a. (nominal) 11,00% a.a. (efetiva) 0,87% (mensal), a primeira prestação com vencimento em 28/02/2012, sendo o valor Total da Prestação Mensal calculada pela soma do valor da parcela de amortização de R\$ 777,78 mais os juros de R\$ 2.445,69, mais os prêmios dos seguros estipulados na apólice nos valores de R\$ 47,60 e R\$ 35,00, e mais a Tarifa de Serviços Administrativos – T.S.A. no valor de R\$ 25,00, totalizando o valor de R\$ 3.331,07, tudo de acordo com o SAC – Sistema de Amortização Constante, ficando estipulado que os valores das prestações mensais subsequentes à primeira, decrescerão em progressão aritmética, de uma para a outra, na razão de decréscimo de R\$ 6,79. Por força da Lei a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se os devedores fiduciários possuidores diretos e o credor fiduciário possuidor indireto. Para os efeitos do artigo 24 inciso VI da Lei 9.514/97 foi indicado o valor de R\$ 350.000,00, além de outras cláusulas e condições constantes do instrumento particular acima mencionado. Niterói, 13 de abril de 2012. Eu, _____ Escrevente, digitei. E eu, _____ Oficial do Registro de Imóveis, subscrevo.**

(R).1 ato
R\$219750 ULS

AV.05 / 4.501-A. Protocolo 153.422. (INTIMAÇÃO). Conforme Ofício de Intimação nº 443/2019 expedido pelo Cartório do 16º Ofício de Niterói, contendo no verso notificação negativa, procedida pelo Cartório do 5º Ofício de Justiça de Niterói em 01/07/2019, além do Edital de Intimação em face do Srº **DIOGO COSTA DE ARAÚJO** e do Srº **PAULO JOSÉ COSTA DE ARAÚJO**, publicado por três vezes consecutivas no Jornal "O Fluminense" em 03/09/2019, 04/09/2019 e 05/09/2019, fica averbado que os devedores fiduciários acima qualificados **foram intimados a efetuar a purga da mora relativa ao débito** oriundo do Contrato nº 1070127230002530 firmado em 30/01/2012 acima registrado sob o nº 04 no valor de R\$9.090,16, sob pena de consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário, não havendo entretanto, a realização da referida purga junto a esta Serventia no prazo estipulado em Lei. Selo de Fiscalização Eletrônico:EDGC36977 UIF. Niterói, 11 de novembro de 2019. Eu, _____ Escrevente, digitei. E eu, _____ Oficial do Registro de Imóveis, subscrevo.-.

AV.06 / 4.501-A. Protocolo 155.248. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA COM RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE). De acordo com o requerimento datado de 17/10/2019, através de Instrumento Particular, firmado pelo credor fiduciário, constante do R.04 desta matrícula, nos termos do artigo 26 parágrafo 7º da Lei nº 9.514/97, e após serem cumpridas todas as formalidades constantes do mesmo diploma legal, procede-se ao presente registro para constar a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** do imóvel objeto da presente matrícula, em favor do **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, acima qualificado, no valor do saldo devedor, tendo em vista o decurso do prazo legal sem purgação do débito. O ITBIM devido



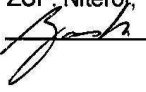
Em Busca da Excelência em Serviços Cartorários

4.501-A

002

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

pela presente no montante de R\$ 8.400,00, foi recolhido em 20/09/2019, pela guia nº SMF/15035559/2019, constando valor atribuído pela Secretaria de Fazenda em R\$ 420.000,00, sendo que sobre a propriedade ora consolidada incide a restrição de disponibilidade decorrente do art. 27 do mesmo diploma legal, ou seja, o proprietário somente poderá alienar o imóvel levando-o a público leilão. Foi realizada em 11/11/2019 as consultas de nºs 0108019111116615 e 0108019111154623, previstas no artigo 242, VI, "h", item 02 da Consolidação Normativa e Aviso nº 995/2012 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro e nesta data a CNIB nºs 5001. 99f3. 3eeb. 32ac. b74e. 1a79. 6019. 60f8. 28cd. 63da e 867d. 128f. bee9. 02ae. daf4. 4723. 48a7. 14a5. 7c54. 539f. Selo de Fiscalização Eletrônico: EDGC36978 ZUF, Niterói, 11 de novembro de 2019. Eu,  Escrevente, digitei. E eu,  Oficial de registro de Imóveis, subscrevo.

AV.07 / 4.501-A. Protocolo 156.792. (AUTO DE LEILÃO NEGATIVO). Nos termos do Auto de Leilões Negativos, o 1º Leilão datado de 06/02/2020, às 14h:30min, por preço não inferior a R\$ 561.606,34, realizado através do portal de leilão eletrônico (www.frazaoleiloes.com.br), na Rua da Mooca nº 3.547, da Comarca de São Paulo, pela Leiloeira Pública Srª. Ana Claudia Carolina Campos Frazão (matrícula nº 836 - JUCESP) e acompanhado das fotocópias comprobatórias das publicações do edital de leilão em jornal de grande circulação, datada em 25/01/2020, fica averbado que no referido leilão não houve nenhum lance. Selo de Fiscalização Eletrônico: EDKR 91381, BRL, Niterói, 14 de maio de 2020. Eu,  Escrevente, digitei. E eu,  Substituto, subscrevo.-.

AV.08 / 4.501-A. Protocolo 156.793. (AUTO DE LEILÃO NEGATIVO). Nos termos do Auto de Leilões Negativos, o 2º Leilão datado de 18/02/2020, às 14h:30min, por preço não inferior a R\$ 298.749,47, realizado através do portal de leilão eletrônico (www.frazaoleiloes.com.br), na Rua da Mooca nº 3.547, da Comarca de São Paulo, pela Leiloeira Pública Srª. Ana Claudia Carolina Campos Frazão (matrícula nº 836 - JUCESP) e acompanhado das fotocópias comprobatórias das publicações do edital de leilão em jornal de grande circulação, datada em 25/01/2020, fica averbado que no referido leilão não houve nenhum lance. Selo de Fiscalização Eletrônico: EDKR 91383, FPV, Niterói, 14 de maio de 2020. Eu,  Escrevente, digitei. E eu,  Substituto, subscrevo.-.

AV.09 / 4.501-A. Protocolo 156.717. (QUITAÇÃO POR EXTINÇÃO DE DÍVIDA GARANTIDA POR ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). De acordo com o Termo de Quitação de Dívidas face Leilões Negativos, datado de 28/02/2020, com firma reconhecida, fica averbado que o credor **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, já acima qualificado, em cumprimento ao que dispõe o parágrafo sexto do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, declara quitada a dívida referente ao contrato constante do R.04 acima, uma vez que foi consolidada a propriedade do imóvel em favor do BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A e da realização dos públicos leilões acima averbados. Selo de Fiscalização Eletrônico: EDKR 91382, COO, Niterói, 14 de maio de 2020. Eu,  Escrevente, digitei. E eu,  Substituto, subscrevo.-.

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

Continua no verso
Tel/Fax. 2722.0065



Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

4.501-A

002

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

AV.10 / 4.501-A. Protocolo 167.567. (CANCELAMENTO DA CONSOLIDAÇÃO). Através do instrumento particular, datado de 11/07/2022, juntamente com a sentença, expedida em 29/01/2022, pelo Cartório da 1ª Vara Cível da Região Oceânica de Niterói, RJ, extraído do processo nº 0072665-42.2019.8.19.0002, fica **cancelada a consolidação da propriedade fiduciária averbada sob a AV.06 acima**, conforme determinação da MMª. Juíza de Direito, Drª. Daniela Ferro Affonso Rodrigues Alves, o que ora fica cancelada. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEIR 05336 NDJ. Niterói, 22 de novembro de 2022. Eu,  (Flávia Ribeiro Vidinha, Mat. 94/13277) Escrevente, digitei. E eu,  Substituto(a), subscrevo.-.

Cartório 16º Niterói
Andreia Ferraz de Brito
Substituto
Mat. 94/5841

AV.11 / 4.501-A. Protocolo 167.567. (CANCELAMENTO DO 1º LEILÃO). Através do instrumento particular, datado de 11/07/2022, juntamente com a sentença, expedida em 29/01/2022, pelo Cartório da 1ª Vara Cível da Região Oceânica de Niterói, RJ, extraído do processo nº 0072665-42.2019.8.19.0002, fica **cancelado o 1º Leilão averbado sob a AV.07 acima**, conforme determinação da MMª. Juíza de Direito, Drª. Daniela Ferro Affonso Rodrigues Alves, o que ora fica cancelada. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEIR 05337 IBS. Niterói, 22 de novembro de 2022. Eu,  (Flávia Ribeiro Vidinha, Mat. 94/13277) Escrevente, digitei. E eu,  Substituto(a), subscrevo.-.

Cartório 16º Niterói
Andreia Ferraz de Brito
Substituto
Mat. 94/5841

AV.12 / 4.501-A. Protocolo 167.567. (CANCELAMENTO DO 2º LEILÃO). Através do instrumento particular, datado de 11/07/2022, juntamente com a sentença, expedida em 29/01/2022, pelo Cartório da 1ª Vara Cível da Região Oceânica de Niterói, RJ, extraído do processo nº 0072665-42.2019.8.19.0002, fica **cancelado o 2º Leilão averbado sob a AV.08 acima**, conforme determinação da MMª. Juíza de Direito, Drª. Daniela Ferro Affonso Rodrigues Alves, o que ora fica cancelada. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEIR 05338 JLZ. Niterói, 22 de novembro de 2022. Eu,  (Flávia Ribeiro Vidinha, Mat. 94/13277) Escrevente, digitei. E eu,  Substituto(a), subscrevo.-.

Cartório 16º Niterói
Andreia Ferraz de Brito
Substituto
Mat. 94/5841

AV.13 / 4.501-A. Protocolo 167.567. (CANCELAMENTO DA QUITAÇÃO POR EXTINÇÃO DE DÍVIDA). Através do instrumento particular, datado de 11/07/2022, juntamente com a sentença, expedida em 29/01/2022, pelo Cartório da 1ª Vara Cível da Região Oceânica de Niterói, RJ, extraído do processo nº 0072665-42.2019.8.19.0002, fica **cancelado a quitação por extinção de dívida garantida por alienação fiduciária averbado sob a AV.09 acima**, conforme determinação da MMª. Juíza de Direito, Drª. Daniela Ferro Affonso Rodrigues Alves, o que ora fica cancelada. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEIR 05339 HEA. Niterói, 22 de novembro de 2022. Eu,  (Flávia Ribeiro Vidinha, Mat. 94/13277) Escrevente, digitei. E eu,  Substituto(a), subscrevo.-.

Cartório 16º Niterói
Andreia Ferraz de Brito
Substituto
Mat. 94/5841

AV.14 / 4.501-A. Protocolo 183.112. (INTIMAÇÃO). Conforme Ofício de Intimação nº 637366/2025, expedido e assinado eletronicamente, por Rafael Barioni, em 10/12/2025, contendo Edital de Intimação em face de **DIOGO COSTA DE ARAÚJO** e

CONTINUA NA FOLHA 3

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/YKCCM-73Y2A-BA6V6-9NNPJ>.

PAULO JOSÉ COSTA DE ARAÚJO, n.ºs. #1801, #1802, #1803, publicado por três vezes consecutivas em 11/02/2026, 12/02/2026 e 13/02/2026, todos eletronicamente, fica averbado que os devedores fiduciários acima qualificados **foram intimados a efetuar a purga da mora relativa ao débito** no valor de **R\$ 437.408,59 (quatrocentos e trinta e sete mil e quatrocentos e oito reais e cinquenta e nove centavos)**, posicionado em 17/10/2025, sujeito à atualização monetária, oriundo do Contrato Habitacional nº 07012723000253-0, firmado em 30/01/2012, registrado sob o nº 04 acima, sob pena de consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário, não havendo entretanto, a realização da referida purga junto a esta Serventia no prazo estipulado em Lei. Niterói, 18 de março de 2026. Selo de Fiscalização Eletrônico: EFCH 76803 RPE. Assinado Eletronicamente por Gisele Mello Pontes Braz Matrícula 94/13219 - - - - -

AV.15 / 4.501-A. Protocolo 184.916. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA COM RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE). Através do requerimento datado de 02/04/2026, firmado pelo credor fiduciário **BANCO SANTANDER BRASIL S.A**, antes qualificado, fica averbada a **consolidação da propriedade** do imóvel objeto da presente matrícula, em favor do mesmo, pelo valor de **R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais)**, 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\$ 8.400,00, foi recolhido em 20/09/2019, através da guia de ITBI nº SMF/15035559/2019, da qual consta que o imóvel foi avaliado pelo valor de R\$ 420.000,00. Niterói, 15 de abril de 2026. Selo de Fiscalização Eletrônico: EFCQ 36508 CQF. Assinado Eletronicamente por Gisele Mello Pontes Braz Matrícula 94/13219 - - - - -

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 **INTEIRO 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 § 1º 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.:124,08
5%:10,54
6%:7,44
ISS: 2,53
Total: 189,41

20%:24,81
5%:10,54
2%:2,48
Selo :9,81

Pedido:184916



Data:15/04/26

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo Eletrônico de Fiscalização
EFCQ 36509 WTB
Consulte a validade do selo em:
<http://www.4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: YKCCM-73Y2A-BA6V6-9NNPJ

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

GISELE MELLO PONTES BRAZ (CPF 006.615.297-62)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/YKCCM-73Y2A-BA6V6-9NNPJ>

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

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