



Valide aqui
este documento



Em Busca da Excelência em Serviços Cartorários

36.573

001

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

IMÓVEL: Lote de terreno nº 041-A (quarenta e um - A), da quadra 075 (setenta e cinco), com frente para a Rua João Cabete (antiga Rua 034), do loteamento denominado "SOTER", no 2º Distrito do Município de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, inscrito na PMN sob o nº 087.020-4, medindo no seu todo: 7,50m de frente; 10,00m (em curva) nos fundos para o Rio João Mendes; por, 65,00m pelo lado direito confrontando com o lote 040; e, 62,03m pelo lado esquerdo confrontando com o lote 041-B, com a área total de 510,50m². **PROPRIETÁRIO:** FLAVIO SOARES PEREIRA, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, residente e domiciliado na Rua 34, lote 49, quadra 75, Itaipu, nesta cidade, portador da cédula de identidade nº MG-10419730, expedida pelo SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº 064.541.996-65. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 32.571. Niterói, 12 de junho de 2012. Eu, Renata Nunes Escrevente, digitei. E eu, Nelson Leal Bastos Filho Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.

AV.01 / 36.573. Protocolo 126.078. (CONSTRUÇÃO). De acordo com o requerimento datado de 16/08/2012, instruído com a Certidão nº 299499 expedida em 12/07/2012 pela PMN, constando planta aprovada em 27/03/12, boletim de aceite nº 49.297 de 26/06/12, petição nº 80/6055/11, foi legalizado no lote de terreno nº 41-A da quadra 75, do loteamento "Soter", em Serra Grande, o **prédio nº 130 (cento e trinta), da Rua João Cabete, (antiga Rua 34)**, inscrito na PMN sob o nº 087.020-4, com as seguintes características: Estacionamento com 01 vaga, sala, cozinha, varanda, lavabo, 03 quartos, área de serviço, copa, circulação, 02 banheiros, garagem e banheiro de empregada, com a área construída de 141,75m², sendo apresentada nesta oportunidade CND nº 000472012-17023308, CEI: 70.009.12308/65 emitida em 16/08/2012 pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, com validade até 12/02/2013. Niterói, 26 de setembro de 2012. Eu, Nelson Leal Bastos Filho Substituto, digitei. E eu, Nelson Leal Bastos Filho Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.

(R).1 ato
RTI69298 XPL

AV.02 / 36.573. Protocolo 128.037. (AVERBAÇÃO DE DOCUMENTO DE IDENTIDADE). De acordo com o requerimento datado em 14/01/2013, instruído com a cópia autenticada do documento de identidade do proprietário do imóvel objeto da presente matrícula, fica averbado nos termos do parágrafo único, do artigo 246 da Lei 6.015/73, que o mesmo é portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 03126771476 expedida pelo DETRAN/MG em 24/09/2008. Niterói, 14 de fevereiro de 2013. Eu, Renata Nunes Escrevente, digitei. E eu, Nelson Leal Bastos Filho Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.

(R).1 ato
RUI41712 UQC

R.03 / 36.573. Protocolo 128.036. (AQUISIÇÃO). TRANSMITENTE: FLAVIO SOARES PEREIRA, residente e domiciliado na Rua José Marcazel, nº 347, Itaipu, Niterói/RJ. **ADQUIRENTES:** ELDON BARROS COUTINHO, brasileiro, maior, pastor evangélico, portador da carteira de identidade CNH nº 04229252205, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrito no CPF sob o nº 950.785.337-53, casado aos 24/11/2007, pelo regime da comunhão parcial de bens, com **RENATA GOMES DE OLIVEIRA COUTINHO**, a qual também comparece neste ato como compradora, brasileira, maior, fisioterapeuta, portadora da carteira de identidade CNH nº 049936338814, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrita no CPF sob o nº 078.701.627-60, residentes e domiciliados na Rua João Cabete, nº 130, loteamento Soter, Serra Grande, Niterói/RJ. Através do instrumento particular de venda e compra de imóvel,

Continua no verso ...



Valide aqui
este documento



Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

36.573

001

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

financiamento com garantia de alienação fiduciária e outras avenças contrato nº 071533230001733, datado de 30/11/2012, o transmitente vendeu aos adquirentes o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de **R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais)**, integralizados da seguinte forma: a) R\$ 46.000,00 com recursos próprios; e b) R\$ 184.000,00 com recursos do financiamento adiante mencionado. O ITBIM foi recolhido em 10/01/2013, no valor de R\$ 6.202,74, através da guia nº 130000100, controle 3002235, tendo para base de cálculo o valor de avaliação de R\$ 310.000,00. Niterói, 14 de fevereiro de 2013. Eu, Renata Gomes de Oliveira Coutinho. Escrevente, digitei. E eu, Nelson Leal Bastos Filho Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.

(R).1 ato
RUI41713 QFH

R.04 / 36.573. Protocolo 128.036. (CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA). DEVEDORES FIDUCIANTES: ELDON BARROS COUTINHO, e sua mulher RENATA GOMES DE OLIVEIRA COUTINHO acima qualificados. **CREDOR FIDUCIÁRIO: BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek 2041 e 2235, Bloco A, Vila Olímpia, São Paulo/SP, inscrito no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42. Através do instrumento particular de venda e compra de imóvel, financiamento com garantia de alienação fiduciária e outras avenças contrato nº 071533230001733, datado de 30/11/2012, o imóvel objeto desta matrícula foi constituído em propriedade fiduciária, nos termos e para os efeitos do artigo 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 às devedoras fiduciárias, destinado ao pagamento de parte do seu preço de aquisição e das despesas acessórias, sendo: a) R\$ 46.000,00 relativos a recursos próprios; e b) R\$ 184.000,00 relativos ao recursos deste financiamento, a ser amortizado no prazo de 360 (trezentos e sessenta) meses pelo sistema de amortização SAC Sistema de Amortização Constante, com taxa de juros de 8,46% a.a. (nominal); 8,80% a.a. (efetiva) e 0,70% (mensal descapitalizada), tendo o primeiro encargo mensal vencimento em 30/12/2012, sendo o valor total da prestação mensal de R\$ 1.943,52, calculada pela soma da parcela de amortização no valor de R\$ 511,11 com a parcela de juros no valor de R\$ 1.297,79, acrescendo-se ainda os encargos mensais incidentes nas prestações, que são os prêmios de seguros estipulados na apólice nos valores de R\$ 100,92 (MIP) e R\$ 33,70 (DFI), tendo Razão de Decréscimo mensal das prestações no valor de R\$ 3,60. Por força da Lei a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se as devedoras fiduciárias possuidoras diretas 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\$ 337.000,00, além de outras cláusulas e condições constantes do instrumento particular acima mencionado. Niterói, 14 de fevereiro de 2013. Eu, Renata Gomes de Oliveira Coutinho. Escrevente, digitei. E eu, Nelson Leal Bastos Filho Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.

(R).1 ato
RUI41714 UEU

AV.05 / 36.573. Protocolo 155.530. (CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA). De acordo com o Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH- Sistema Financeiro da Habitação (contrato nº 1.4444.1181569-8) datado de 11/10/2019, com firmas reconhecidas, fica averbado que o credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, já acima qualificado, autorizou o cancelamento do registro da propriedade fiduciária que onerava o imóvel objeto desta matrícula, conforme R.04 acima. Selo de Fiscalização Eletrônico:EDIB78758 ISS. Niterói, 03

Continua na
ficha 002

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QPMTT-EBNCF-ULQ4Y-ZFG9M>



Valide aqui
este documento



Em Busca da Excelência em Serviços Cartorários

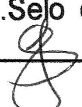
36.573

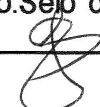
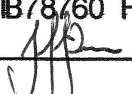
002

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

de janeiro de 2020. Eu,  Escrevente, digitei. E eu, , Substituto, subscrevo.-.

R.06 / 36.573. Protocolo 155.530. (AQUISIÇÃO). TRANSMITENTES: ELDON BARROS COUTINHO, administrador e sua mulher **RENATA GOMES DE OLIVEIRA COUTINHO**, administradora, residentes e domiciliados na Rua João Cabete, nº 130, Serra Grande, Niterói - RJ, já acima qualificados. **ADQUIRENTE: NELSON DIAS BUSSINGER JUNIOR**, brasileiro, solteiro, maior, funcionario publico municipal, portador da Carteira de Identidade nº 00765806444, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrito no CPF sob o nº 084.066.027-83, residente e domiciliado na Rua Barão de Amazonas, nº 261, aptº 707, Centro, Niterói/RJ.. Através do Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH- Sistema Financeiro da Habitação (contrato nº 1.4444.1181569-8) datado de 11/10/2019, os transmitentes venderam ao adquirente o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de **R\$ 315.000,00 (trezentos e quinze mil reais)**, integralizados da seguinte forma: a) R\$ 120.000,00 com recursos próprios e b) R\$ 195.000,00 com recursos do financiamento concedido pela CAIXA, para compra e venda. O ITBIM devido foi recolhido em 05/11/2019, no valor de R\$ 7.020,00, através da guia nº SMF/15036470/2019, controle 0000000, tendo para base de cálculo o valor de avaliação de R\$ 351.000,00. Foram realizadas em 17/12/2019 as consultas de nºs 0108019121725014 e 0108019121735027, 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 453c. d4cc. 9d8c. 765e. b01a. ae55. 48f7. 3147. 0c59. 17ec e ef76. 6335. 84d8. cb1c. 9c5d. 01be. 32d7. 52b2. a63d. c1f1. Selo de Fiscalização Eletrônico:EDIB78759 HWV. Niterói, 03 de janeiro de 2020. Eu  Escrevente, digitei. E eu, , Substituto, subscrevo.-.

R.07 / 36.573. Protocolo 155.530. (CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA). DEVEDOR FIDUCIANTE: NELSON DIAS BUSSINGER JUNIOR, já acima qualificado. **CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, Brasília, Distrito Federal, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04. Através do Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH- Sistema Financeiro da Habitação (contrato nº 1.4444.1181569-8) datado de 11/10/2019, o imóvel objeto desta matrícula foi constituído em propriedade fiduciária nos termos e para os efeitos do artigo 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 ao devedor fiduciante, no valor total de **R\$ 195.000,00 (cento e noventa e cinco mil reais)**, a ser reposto no prazo de 360 (trezentos e sessenta) meses, à taxa anual de juros nominal balcão de 9.3396%, reduzida de 8.1858% e efetiva balcão de 9.7500%, reduzida de 8.50%, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 11/11/2019, prestação essa calculada pelo Sistema de Amortização - PRICE, composta da soma da parcela de amortização e juros no valor balcão de R\$ 1.616,89, reduzida de R\$ 1.456,17, com os acessórios que são os prêmios de seguros estipulados na apólice no valor balcão de R\$ 55,29 reduzida de R\$ 55,29 e mais a taxa de administração no valor balcão de R\$ 25,00, reduzida de R\$ 25,00, totalizando o valor balcão de R\$ 1.697,18 e reduzida de R\$ 1.536,46. 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\$ 384.000,00, além de outras cláusulas e condições constantes do contrato acima mencionado. Selo de Fiscalização Eletrônico:EDIB78760 HAD. Niterói, 03 de janeiro de 2020. Eu,  Escrevente, digitei. E eu, , Substituto, subscrevo.-.



Valide aqui
este documento



AV.08 / 36.573. Protocolo 182639. (CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). De acordo com o termo de quitação datado de 12/09/2025 (referente ao contrato nº 144441181569), assinado digitalmente, fica averbado que a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, antes qualificada, autorizou o cancelamento da alienação fiduciária, registrada sob o R.07 acima, que onerava o imóvel objeto desta matrícula. Niterói, 29 de setembro de 2025. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEQS 67277 DPE. Assinado Eletronicamente por Hugo Alexandre Souza Junqueira Lopes Matrícula 94/9488. - - - - -

R.09 / 36.573. Protocolo 182.790. (AQUISIÇÃO). TRANSMITENTE: NELSON DIAS BUSSINGER JUNIOR, já acima qualificado. **ADQUIRENTES: EDSON AGOSTINHO DA SILVA**, brasileiro, casado, autônomo, portador da carteira de identidade CNH nº 02081837258, expedida pelo SENATRAN/RJ, inscrito no CPF sob o nº 013.924.307-04, e seu cônjuge **REGINA CELIA SANTA RITA BASTOS DA SILVA**, brasileira, casada, autônoma, portadora da carteira de identidade nº 09.328.275-4, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrita no CPF sob o nº 029.667.987-93, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Araraquara, Nº 10, Quadra 117, Trindade, São Gonçalo - RJ. Através do contrato por instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, nº 9266764, datado de 10/09/2025, o transmitente vendeu aos adquirentes o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de **R\$ 824.000,00 (oitocentos e vinte e quatro mil reais)**, integralizados da seguinte forma: **a)** R\$ 41.200,00 com recursos próprios; e **b)** R\$ 782.800,00 com recursos do financiamento concedido pelo credor, conforme adiante registrado. O imposto de transmissão no valor de R\$ 16.480,00, foi recolhido em 19/09/2025, conforme a guia de ITBI nº 15098270, da qual consta que o imóvel foi avaliado pelo valor de R\$ 824.000,00. Niterói, 20 de outubro de 2025. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEQE 54040 AXO. Assinado Eletronicamente por Gisele Mello Pontes Braz Matrícula 94/13219 - - - - -

R.10 / 36.573. Protocolo 182.790. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). DEVEDORES FIDUCIANTES: EDSON AGOSTINHO DA SILVA, e seu cônjuge **REGINA CELIA SANTA RITA BASTOS DA SILVA**, já acima qualificados. **CREDOR FIDUCIÁRIO: BANCO BRADESCO S.A**, inscrito no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12, com sede em núcleo administrativo denominado "cidade de Deus", s/n, Vila Yara, Osasco - SP. Pelo mesmo instrumento que deu origem ao registro acima, o imóvel objeto desta matrícula foi alienado fiduciariamente ao credor, na forma da Lei nº 9.514/97, em garantia da dívida no valor de **R\$ 824.000,00 (oitocentos e vinte e quatro mil reais)**, sendo R\$ 782.800,00, o valor destinado ao pagamento de parte do preço e R\$ 41.200,00, o valor destinado ao pagamento das despesas, a ser pago em 306 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização - SAC, sendo a primeira prestação, composta da parcela de amortização e demais encargos, no valor de R\$ 11.434,29, com vencimento para 10/10/2025, tornando-se os devedores fiduciários possuidores diretos e o credor fiduciário possuidor indireto, sendo atribuído ao imóvel para fins de venda em público leilão, o valor de R\$ 1.030.000,00, além de outras cláusulas e condições constantes do contrato acima mencionado. Niterói, 20 de outubro de 2025. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEQE 54041 HEK. Assinado Eletronicamente por Gisele Mello Pontes Braz Matrícula 94/13219 - - - - -

AV.11 / 36.573. Protocolo 184.411. (INTIMAÇÃO). Conforme Ofício de Intimação nº 673187/2026, expedido 19/02/2026, contendo notificação positiva, procedida pelo **BANCO BRADESCO S.A**, em 06/05/2026, fica averbado que os devedores fiduciários **EDSON AGOSTINHO DA SILVA**, e seu cônjuge **REGINA CELIA SANTA RITA BASTOS DA SILVA**, acima qualificados foram intimados a efetuar a purga da mora relativa ao débito no valor de **R\$ 57.278,42 (cinquenta e sete mil e duzentos e setenta e oito reais e quarenta e dois centavos)**, posicionado em 19/02/2026, sujeito à atualização monetária, oriundo do Contrato Habitacional nº 9266764, firmado em 10/09/2025, registrado sob o nº 10 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, 25 de junho de 2026. Selo de Fiscalização Eletrônico: EFDJ 87253 VTP. Assinado Eletronicamente por Gisele Mello Pontes Braz Matrícula 94/13219 - - - - -

AV.12 / 36.573. Protocolo 185.959. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA COM RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE). Através do requerimento datado de 03/07/2026, firmado pelo credor fiduciário **BANCO BRADESCO S.A**, antes qualificado, fica averbada a

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QPMTT-EBNCF-ULQ4Y-ZFG9M>



Valide aqui
este documento



CARTÓRIO de
NITERÓI

CNM: 088666.2.0036573-14

Matricula: **36.573** Página: **03**

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

Registro Geral | Livro Nº 2 | Matrícula Eletrônica

consolidação da propriedade do imóvel objeto da presente matrícula, em favor do mesmo, pelo valor de **R\$ 1.030.000,00 (um milhão e trinta 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\$ 20.600,00, foi recolhido em 02/07/2026, através da guia de ITBI nº SMF/15107926/2026, da qual consta que o imóvel foi avaliado pelo valor de R\$ 1.030.000,00. Niterói, 28 de julho de 2026. Selo de Fiscalização Eletrônico: EFDP 57740 LYH. 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 **INTERO TEOR** nesta cópia reprográfica, abrangendo **ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, INDISPONIBILIDADES, ÔNUS REAIS, AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS** 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

Emol.:124,08	20%:24,81
5%:10,54	5%:10,54
6%:7,44	2%:2,48
ISS: 2,53	Selo :3,27
Total: 189,41	

Pedido:26/005962



Data:02/09/26

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo Eletrônico de Fiscalização
EFEO 49982 ZGD
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/QPMTT-EBNCF-ULQ4Y-ZFG9M>