



Valide aqui
este documento



Em Busca da Excelência em Serviços Cartorários

42.768

001

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

IMÓVEL: Fração ideal de 0,01463 que corresponderá ao apartamento nº 106 (cento e seis), do Bloco 03 (três) com direito a 01 (uma) vaga de garagem numerada de 75 (descoberta) com a fração ideal de 0,00082, existentes no local destinado a estacionamento de carros de passeio, perfeitamente numeradas e identificadas no projeto aprovado, do Grupamento Residencial denominado "RAVELLO RESIDENZIALE", que receberá o nº 360, com frente para a Rua Roma, edificado no lote de terreno nº 11-A, da quadra 35, do loteamento Bairro Piratininga, inscrito na PMN sob nº 261.295-0, no 2º Distrito do Município de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, medindo o terreno no seu todo: 73,50m de frente para a Rua Roma; 97,50m nos fundos para a Rua Brasília (antiga Rua 49); uma linha quebrada com 03 (três) segmentos de 30,00m + 24,00m + 30,00m para os lotes números 10 e 26 da quadra 35 pelo lado direito; uma linha com 03 (três) segmentos de 7,80m (em curva) + 50,00m + 7,80m (em curva) para a Rua Dr. Salomão Vergueiro da Cruz (antiga Rua 52) pelo lado esquerdo, com a área total de 5.420,00m². **PROPRIETÁRIA:** ITAÚBA ARQUITETURA E CONSTRUÇÕES LTDA, com sede na Rua Mem de Sá, nº 34, grupo 1.301, Icaraí, Niterói/RJ, inscrita no CNPJ sob nº 31.895.808/0001-08. **TÍTULO E REGISTRO ANTERIOR:** Escritura lavrada em 06/09/2017, nas Notas do Cartório do 4º Ofício de Niterói/RJ, no livro 1.223, folhas 057/058, ato nº 28, registrada em 22/09/2017, sob nº R.07 na matrícula 8809-A (ficha). Niterói, 30 de agosto de 2021. Eu, [assinatura] Escrevente, digitei. E eu, [assinatura] Substituto, subscrevo.-.

AV.01 / 42.768. (CONSIGNAÇÃO - AFETAÇÃO PATRIMONIAL). Existe na AV.10 da matrícula nº 8.809-A, em 27/04/2018, o Memorial de Incorporação do Empreendimento "RAVELLO RESIDENZIALE", no qual consta que o imóvel objeto da presente matrícula será submetido ao regime da AFETAÇÃO PATRIMONIAL, conforme o disposto no artigo 30-A da Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964". Niterói, 30 de agosto de 2021. Eu, [assinatura] Escrevente, digitei. E eu, [assinatura] Substituto, subscrevo.-.

AV.02 / 42.768. Protocolo 160.660. (REMISSÃO - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO). Através do instrumento particular datado de 05/01/2018, a Convenção do Condomínio do Empreendimento denominado "RAVELLO RESIDENZIALE", foi registrada nesta Circunscrição sob o nº 1278 - Registro Auxiliar, em 30/08/2021. Selo de Fiscalização Eletrônico: EDXH 96214 TNM. Niterói, 30 de agosto de 2021. Eu, [assinatura] Escrevente, digitei. E eu, [assinatura] Substituto, subscrevo.-.

AV.03 / 42.768. Protocolo 162.825. (CONSTRUÇÃO). De acordo com o requerimento datado de 19/07/2021, instruído com a Certidão nº 1245 expedida em 16/07/2021 pela PMN, constando planta aprovada em 28/11/2017, boletim de aceite nº 52.143 de 19/05/2021, petição nº 080/0475/2016, foi construído no lote de terreno nº 11-A da quadra 35 do loteamento Bairro Piratininga, em Piratininga, o **apartamento nº 106 (cento e seis) do Bloco 03 (três) da Rua Roma, (antiga Rua 048), nº 360 (trezentos e sessenta), inscrito na PMN sob o nº 265.096-8.** Foi cancelada a Inscrição nº 261.295-0. Selo de Fiscalização Eletrônico: EDXQ18115 BMD. Niterói, 30 de agosto de 2021. Eu, [assinatura] Escrevente, digitei. E eu, [assinatura] Substituto, subscrevo.-.

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

Continua no verso ...
Tel/Fax. 2722.0065

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2JV3M-8QNT3-F92CC-AHZBV>

onr

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

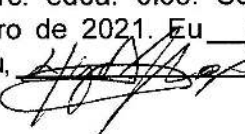
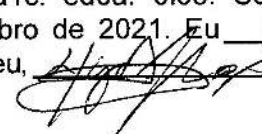


Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

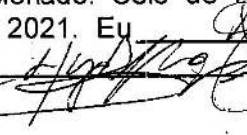
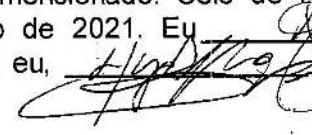
42.768

001

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

R.04 / 42.768. Protocolo 164.573. (AQUISIÇÃO). TRANSMITENTE: ITAUBA ARQUITETURA E CONSTRUÇÕES LTDA, já acima qualificada. **ADQUIRENTE: IGOR SANTOS DE ALBUQUERQUE**, brasileiro, solteiro, maior, diretor de estabelecimento de ensino, portador da Carteira de Identidade nº 291917763, expedida pelo SECC/RJ, inscrito no CPF sob o nº 179.643.337-39, residente e domiciliado na Rua Ari Gomes da Silva, nº 163, Piratininga, Niterói - RJ. Através do contrato por instrumento particular de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, contrato nº 1.4444.1639778-9, datado de 06/10/2021, a transmitente vendeu ao adquirente o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de **R\$ 681.407,53 (seiscentos e oitenta e um mil e quatrocentos e sete reais e cinquenta e tres centavos)**, integralizados da seguinte forma: a) R\$ 143.807,53 com recursos próprios e b) R\$ 537.600,00 com recursos do financiamento concedido pela CAIXA, para compra e venda. O ITBI devido foi recolhido em 18/10/2021, no valor de R\$ 13.628,15, através da guia nº SMF/15055231/2021, código de arrecadação nº 92235868, tendo para base de cálculo o valor de avaliação de R\$ 681.407,53. Foi realizada em 02/12/2021 a consulta de nº 0108021120217583, prevista 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 nº 65d4. 7fec. 6f0a. 24d6. 67f3. bbbb. 88d2. ea1c. ed0a. 0f35. Selo de Fiscalização Eletrônico:EDZP18768 SV. Niterói, 09 de dezembro de 2021. Eu  Janice Oliveira da Silva, Mat.94/4666) Escrevente, digitei. E eu,  Substituto, subscrevo.-.

Cartório 16º Niterói
Hugo Alexandre S. J. Lopes
Substituto
Mat. 94/9488

R.05 / 42.768. Protocolo 164.573. (CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA). DEVEDOR FIDUCIANTE: IGOR SANTOS DE ALBUQUERQUE, 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 de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, contrato nº 1.4444.1639778-9, datado de 06/10/2021, 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\$ 537.600,00 (quinhentos e trinta e sete mil e seiscentos reais)**, a ser reposto no prazo de 420 (quatrocentos e vinte) meses, à taxa anual de juros nominal de 7,3708% e efetiva de 7,6250%, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 06/11/2021, prestação essa calculada pelo Sistema de Amortização - SAC, composta da soma da parcela de amortização e juros no valor de R\$ 4.582,11, com os acessórios que são os prêmios de seguros estipulados na apólice no valor de R\$ 94,29 e mais a taxa de administração no valor de R\$ 25,00, totalizando o valor de R\$ 4.701,40. Por força da Lei a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-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\$ 672.000,00, além de outras cláusulas e condições constantes do contrato acima mencionado. Selo de Fiscalização Eletrônico:EDZP18769 QAG. Niterói, 09 de dezembro de 2021. Eu  (Janice Oliveira da Silva, Mat.94/4666) Escrevente, digitei. E eu,  Substituto, subscrevo.-.

Cartório 16º Niterói
Hugo Alexandre S. J. Lopes
Substituto
Mat. 94/9488

AV.06 / 42.768. Protocolo 164.574. (CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI). Nos

Continua na ficha 002

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2JV3M-8QNT3-F92CC-AHZBV>



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento



CNM: 088666.2.0042768-53

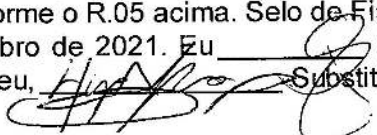
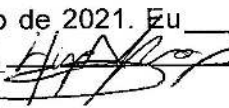
Em Busca da Excelência em Serviços Cartorários

42.768

002

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

termos do instrumento particular acima mencionado, fica averbado que a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, também configurando como instituição custodiante, acima qualificada, formalizou em 06/10/2021 a emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) Integral nº 1.4444.1639778-9, série 1021, representativa do crédito imobiliário decorrente da propriedade de alienação fiduciária, pela qual é devedor **IGOR SANTOS DE ALBUQUERQUE**, já qualificado, cujo valor do crédito na data da emissão é de **R\$ 537.600,00**, ficando a integralidade do Crédito Imobiliário representado pela CCI, sendo o valor amortizado conforme o R.05 acima. Selo de Fiscalização Eletrônico: EDZP18770 GW. Niterói, 09 de dezembro de 2021. Eu  (Janice Oliveira da Silva, Mat.94/4666) Escrevente, digitei. E eu,  Substituto, subscrevo.-.

Cartório 16º Niterói
Hugo Alexandre S.J. Lopes
Substituto
Mat. 94/9488

AV.07 / 42.768. Protocolo 184.350. (INTIMAÇÃO). Conforme Ofício de Intimação nº 669890/2026, expedido e assinado eletronicamente por Leni Franco Dias, contendo notificação positiva assinada pelo Sr. **IGOR SANTOS DE ALBUQUERQUE**, inscrito no CPF sob o nº 179.643.337-39, procedida pelo Cartório do 4º Ofício de Justiça de Niterói/RJ, em 16/03/2026, fica averbado que o devedor fiduciante acima qualificado foi intimado a efetuar a purga da mora relativa ao débito no valor de R \$ 27.361,59 (vinte e sete mil, trezentos e sessenta e um reais e cinquenta e nove centavos), posicionado em 10/02/2026, sujeito à atualização monetária, oriundo do Contrato Habitacional nº 1.4444.1639778-9, firmado em 06/10/2021, registrado sob o R.05 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, 20 de abril de 2026. Selo de Fiscalização Eletrônico: EFCQ 36440 XCZ. Assinado Eletronicamente por PAMELA FONSECA CORREA Matrícula 94/14574. - - - - -

AV.08 / 42.768. Protocolo 185.791. (CANCELAMENTO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO). De acordo com o Requerimento de Consolidação e Cancelamento da CCI, datado de 19/06/2026, fica autorizado pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já anteriormente qualificada, o cancelamento da AV.06 acima. Niterói, 06 de julho de 2026. Selo de Fiscalização Eletrônico: EFDP 57960 JSD. Assinado Eletronicamente por PAMELA FONSECA CORREA Matrícula 94/14574. - - - - -

AV.09 / 42.768. Protocolo 185.791. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA COM RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE). Através do requerimento datado de 19/06/2026, firmado pela credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, antes qualificada, fica averbada a consolidação da propriedade do imóvel objeto da presente matrícula, em seu favor, pelo valor de **R\$ 718.344,44 (setecentos e dezoito mil, trezentos e quarenta e quatro reais e quarenta e quatro centavos)**, 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

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

Tel/Fax. 2722.0065

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2JV3M-8QNT3-F92CC-AHZBV>



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento



CARTÓRIO de
NITERÓI

CNM: 088666.2.0042768-53

Matricula: **42.768** Página: **02-V**

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

Registro Geral | Livro Nº 2 | Matrícula Eletrônica

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\$ 14.366,89, foi recolhido em 10/06/2026, através da guia de ITBI nº SMF/15107043/2026, da qual consta que o imóvel foi avaliado pelo valor de R\$ 718.344,44. Niterói, 06 de julho de 2026. Selo de Fiscalização Eletrônico: EFDN 57961 PGR. Assinado Eletronicamente por PAMELA FONSECA CORREA Matrícula 94/14574.

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

Emol.:124,08	20%:24,81	Pedido:26/004506	Poder Judiciário - TJERJ
5%:10,54	5%:10,54		Corregedoria Geral da Justiça
6%:7,44	2%:2,48		Selo Eletrônico de Fiscalização
ISS: 2,53	Selo :3,27		EFDN 47169 HNR
Total: 189,41		Data:07/07/26	Consulte a validade do selo em: http://www.4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2JV3M-8QNT3-F92CC-AHZBV>



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

