

CARTÓRIO 7º OFÍCIO DE REGISTRO IMÓVEIS DE NITERÓI

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 8ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI

MATRICULA N.º 38239 FICHA 1

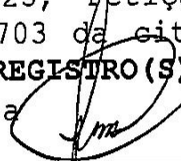
REGISTRO GERAL

(De acordo com o facultado pelo parágrafo único do artigo 173 da Lei 6.015 de 31 de Dezembro De 1.973)

IMÓVEL - Constituído pelo(a,s) **Apartamento 707, do BLOCO 02, do EDIFÍCIO "FLOW SANTA ROSA", à RUA DOUTOR MARIO VIANA N° 441, com direito a 01 (uma) vaga de garagem indistinta.** Tendo a Unidade antes descrita a fração ideal **0,005669** do terreno, designado por Lote de Terreno 441-A, situado na RUA DR. MÁRIO VIANA, resultante do remembramento dos lotes de terreno dos imóveis n.ºs 441, 445, 447, 451, 455 e 455 fundos, todos da Rua Doutor Mario Viana, em Santa Rosa, que mede: 38,58m de frente para Rua Doutor Mario Viana; uma linha com 5 segmentos com 6,30m + 6,97m + 7,68m + 8,02m + 9,11m nos fundos para o n° 24ª da Travessa Santa Rosa do Viterbo; 50,04m do lado direito para o n° 439; 59,59m do lado esquerdo para o n° 459. Área total de 2.078,80m². **INSCRIÇÃO PMN N.º: 2702868.**

PROPRIETÁRIO(A,S): THIAGO AGUIAR CAMPANARIO, advogado, portador da carteira de identidade n.º 183388, expedida pelo OAB/RJ, em 16/09/2013, inscrito no CPF/MF sob n.º 057.244.947-01, filho de Jane de Aguiar Campanario e Joaquim Olavo Nery Campanario, endereço eletrônico: tcampanario@hotmail.com, casado sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, com **MARCELE MATARAZZO SANTOS ROSA,** advogada, portadora da carteira de identidade n.º 183409, expedida pelo OAB/RJ, em 16/09/2013, inscrita no CPF/MF sob n.º 088.383.267-46, filha de Sandra Matarazzo Santos Rosa e Wellyngton dos Santos Rosa, endereço eletrônico: marcelematarazzo@yahoo.com.br, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Alvares de Azevedo, n°32, apto 304, Icaraí, Niterói/RJ. **FORMA DE AQUISIÇÃO:** Adquirido através do Instrumento Particular (Contrato n.º1.7877.0174837-6), de 27/05/2022, devidamente registrada no R.321 da Matrícula 37.019, consta registrada no R.705 da Matrícula 37.019, em 30/09/2025, a Instituição de Condomínio do Edifício da qual faz parte o Imóvel antes descrito, onde houve a individualização e fracionamento das Unidades que o compõe; e, a Unidade por **CONSTRUÇÃO PRÓPRIA**, em conformidade com a Certidão de Averbamento de IPTU n.º 5691, expedida pela Secretaria de Fazenda da Prefeitura Municipal de Niterói-RJ, em 30 de junho de 2025, Planta aprovada em 21/12/2021, pelo Processo n.º 650/0089/2020, Boletim de Aceite n.º 53.502, de 15/05/2025, Petição n.º 650/0089/2020, devidamente averbada no AV. 703 da citada Matrícula 37.019, em 30 de setembro de 2025.

REGISTRO(S) ANTERIOR(ES): Matrícula 37.019, desta Serventia Imobiliária. Niterói, 30/09/2025.

Eu,  Fábio Moreira Santana, escrevente,

Continua no verso

CARTÓRIO 7º OFÍCIO DE REGISTRO IMÓVEIS DE NITERÓI**REGISTRO DE IMÓVEIS DA 8ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI**

MATRICULA N.º 38239

FICHA 1v

REGISTRO GERAL*(De acordo com o facultado pelo parágrafo único do artigo 173 da Lei 6.015 de 31 de Dezembro De 1.973)*

(Mat. 94/4967), digitei e assino; e eu Rafael Jorge de Aguiar (Mat. Mat. 94/15044), Responsável pelo Expediente, _____, subscrevo.

AV. 1 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Consta registrada no ato R.322, da Matrícula n.º 37.019, a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel antes descrito, na qual figura como **Devedor(a,s,es) fiduciante(s): THIAGO AGUIAR CAMPANARIO**, e s/m **MARCELE MATARAZZO SANTOS ROSA**, antes qualificado(a,s). **Credor(a,s,es) fiduciário(a,s): CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, antes qualificado(a,s). Instrumento Particular (Contrato n.º 1.7877.0174837-6), de 27/05/2022, que fica uma via arquivada. O(a,s) **Devedor(a,s,es) fiduciante(s)** alienou(aram) fiduciariamente o **APTO 707 BLOCO 2** do(s) imóvel (eis) antes descrito pelo valor de R\$401.400,00; ao **Credor (a,s,es) fiduciário(a,s)**, em garantia do empréstimo do mesmo valor, ficando constituída a propriedade fiduciária do(s) imóvel(eis) antes descrito(s), sendo o proprietário(a,s) **fiduciário o(a,s) Credor(a,s,es) fiduciário(a,s)**, devendo o empréstimo ser pago em 420 meses, com vencimento do 1º (primeiro) encargo mensal em 24/06/2022, que acrescido dos acessórios será no valor de R\$3.962,77; taxa de juros balcão nominal de 8.6395% ao ano e efetiva de 8.9900% ao ano; tudo nos termos do Artigo 22 e seguintes da Lei 9.514/97, tendo as partes atribuído ao(s) imóvel(eis) o valor de R\$462.000,00 para efeitos do Artigo 24, Inciso VI, da supracitada Lei. Demais condições no título apresentado. Niterói, 30 de setembro de 2025. Eu, _____ **Fábio Moreira Santana**, escrevente, (Mat. 94/4967), digitei e assino; e eu **Rafael Jorge de Aguiar** (Mat. Mat. 94/15044), Responsável pelo Expediente, _____, subscrevo.

AV.2 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. Consta registrada no Registro Auxiliar desta Serventia, sob o n.º 1708, Ficha 01, no Livro 3 - Auxiliar, em 30/09/2025, a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO Edifício Residencial Multifamiliar "FLOW SANTA ROSA"**, localizado na **RUA DOUTOR MARIO VIANA, N.º 441, Santa Rosa - Niterói - RJ**, da qual fazem parte dentre outros o imóvel antes descrito. Niterói, 30/09/2025. Eu, _____ **Fábio Moreira Santana**, escrevente, (Mat. 94/4967), digitei e assino; e eu **Rafael Jorge de Aguiar** (Mat. Mat. 94/15044), Responsável pelo Expediente, _____, subscrevo.

Continua na próxima ficha

CARTÓRIO 7º OFÍCIO DE REGISTRO IMÓVEIS DE NITERÓI**REGISTRO DE IMÓVEIS DA 8ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI**

MATRICULA N.º 38239

FICHA 2

REGISTRO GERAL*(De acordo com o facultado pelo parágrafo único do artigo 173 da Lei 6.015 de 31 de Dezembro De 1.973)*

AV.3. ANOTAÇÃO (RESULTADO NEGATIVO COM EDITAL). PROT. n.º 168312. Conforme diligências feitas pelo Oficial do Registro de Títulos e Documentos do 1º Ofício DE Niterói, certificada em **25/02/2026**, que fica arquivada, foi(ram) notificado(a,os,as) o(s) Devedor(es) fiduciante(s) **THIAGO AGUIAR CAMPANARIO, casado sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, com MARCELE MATARAZZO SANTOS ROSA, ambos anteriormente qualificados**, para efetuar o pagamento do débito no valor de **R\$30.640,68**, posicionado em **13/02/2026**, no prazo improrrogável de 15 (quinze) dias úteis, contados da data da notificação e cientificado que o não cumprimento da obrigação no prazo estipulado, implica na consolidação da propriedade do imóvel acima mencionado em favor do credor fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrito no CNPJ sob o n.º 00.360.305/0001-04, c/ sede na Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, Brasília, DF (artigo 26, § 7º, da Lei 9.514/97). Nos termos do artigo 10º e 12º do Provimento CGJ n.º 02/2017, publicado no D.O. em 16/01/2017, fica averbado na presente matrícula que **não foram encontrados o(s) Devedor(es) fiduciante(s)** para purgação da mora, por estar(em) em local ignorado, incerto ou inacessível, portanto foram promovidas as intimações por Edital Eletrônico, n.º 1828, 1829, 1830, sendo publicadas em **25/03/2026, 26/03/2026 e 27/03/2026**, não tendo o devedor providenciado o pagamento do débito no prazo informado em edital até a presente data. Por esse motivo é averbado o resultado da intimação por edital para que o Credor Fiduciário, promova a consolidação da propriedade em seu nome, à vista da prova do pagamento por este, do ITBIM e, se for o caso, do laudêmio. **Conforme aviso CGJ nº199/2025 fica explicitado o § 2º do art. 26-A da Lei nº9.514/1997 - Até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, é assegurado ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante pagar as parcelas da dívida vencidas e as despesas de que trata o inciso II do § 3º do art. 27 desta Lei, hipótese em que convalidará o contrato de alienação fiduciária.** Demais condições nos documentos apresentados que ficam arquivados. Niterói, 27/04/2026. Eu, Rafael Jorge de Aguiar, substituto - mat. 94/15044, digitei, assino e subscrevo. (EFCQ 42651 PPH)

Continua no verso

CARTÓRIO 7º OFÍCIO DE REGISTRO IMÓVEIS DE NITERÓI

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 8ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI

MATRICULA N.º 38239

FICHA 2v

REGISTRO GERAL

(De acordo com o facultado pelo parágrafo único do artigo 173 da Lei 6.015 de 31 de Dezembro De 1.973)

AV.4. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. PROT. n.º 170082. Por Requerimento de Consolidação da Propriedade, em 29/06/2026, devido ao não comparecimento dos devedores fiduciários THIAGO AGUIAR CAMPANARIO, casado sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, com MARCELE MATARAZZO SANTOS ROSA, ambos anteriormente qualificados, para purgação da mora, fica CONSOLIDADA A PROPRIEDADE do imóvel antes descrito em favor da Credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, antes qualificada, nos termos do parágrafo 7º do art. 26 da Lei 9.514/97. Foi atribuído ao imóvel o valor de R\$492.527,47. O imposto de transmissão foi pago em 15/06/2026, no valor de R\$9.850,55, conforme guia n.º15107195/2026, sobre a avaliação fiscal de R\$492.527,47. Demais condições no título apresentado. NITEROI, 14/08/2026. Eu, Rafael Jorge de Aguiar, substituto - mat. 94/15044, digitei, assino e subscrevo. (EFEF 89117 ETZ)

AV.5. CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. PROT.n.º 170082. Nos termos do Requerimento de Consolidação da Propriedade, que fica arquivado, exarado pela Credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, antes qualificada, fica CANCELADA A PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA antes constituída. Niterói, 14/08/2026. Eu, Rafael Jorge de Aguiar, substituto - mat. 94/15044, digitei, assino e subscrevo. (EFEF 89118 OGO)

Protocolo Nº170082 - Hora: 16:49

CERTIFICO E DOU FÉ que a presente cópia é reprodução autêntica e fiel da Ficha - Matrícula a que se refere, extraída nos termos do artigo 19, §1º da Lei 6.015, de 31/12/1973, dela constando todos os eventuais ônus legais, convencionais, CITAÇÃO DE AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS. Certifico mais que, conforme PORTARIA CGJ n.º46/2023, publicada no Diário Oficial de 04/09/2023, o Cartório do 8º Ofício de Justiça de Niterói foi transformado em 7º Ofício de Registro de Imóveis de Niterói. Certifico finalmente que, em 01/11/2025, foi designado o SENHOR HELIO LIMOEIRO JUNIOR, nos termos da portaria CGJ nº 2247/2025, na condição de RESPONSÁVEL PELO EXPEDIENTE . Eu, Rafael Jorge de Aguiar, Substituto Legal, mat. 94/15044, assino eletronicamente. O REFERIDO É VERDADE. Niterói, 14/08/2026

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça

Selo Eletrônico de Fiscalização
EFEF 89119 UAW



Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.js.br/sitepublico>

Emol.:	124,08
Ressag:	2,48
FETJ:	24,81
Fundperj:	10,54
Funperj:	10,54
Funarpen:	7,44
Selo:	13,08
ISS:	2,53
Total:	189,41



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: G2LPA-5L7G5-F2W3V-PEYQY

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

Rafael Jorge De Aguiar (CPF ***.696.697-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/G2LPA-5L7G5-F2W3V-PEYQY>

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

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