



Valide aqui
este documento



Em Busca da Excelência em Serviços Cartorários

37.412

001

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

IMÓVEL: Área Privativa nº 05 (cinco), da quadra 04 (quatro), com frente para a Rua 06 (seis), e sua respectiva fração ideal de 0,007046742, do Condomínio denominado "SÍTIO SANTO ANTÔNIO I", situado na Estrada Senador Fernandes da Cunha nº 1.330 (mil trezentos e trinta), antigo Caminho Velho do Rio do Ouro, no 2º Distrito do Município de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, inscrita na PMN sob o nº 201.202-9, medindo: uma linha quebrada com 02 seguimentos de 20,73m (em reta) mais 17,00m (em curva) de frente para a Rua 06; 30,61m pelo lado direito para a AP 06; e, 46,00m pelo lado esquerdo para uma Servidão A, com a área total de 651,04m². **PROPRIETÁRIA:** SELLING CORRETANGEM IMOBILIÁRIA LTDA, com sede nesta cidade, na Rua Miguel de Frias, nº 77, salas 1.801 e 1.802, Icaraí, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.200.728/0001-78. **REGISTRO ANTERIOR:** Livro 2-G-4, folha 044, matrícula nº 27.954. Niterói, 13 de junho de 2013. Eu, _____ Substituto, digitei. E eu, _____ Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.

AV.01 / 37.412. (CONSIGNAÇÃO). Existe averbado sob o nº 06, na matrícula nº 27.954, a Convenção do Condomínio "SÍTIO SANTO ANTÔNIO I", nos termos do instrumento particular datado de 25/02/2003, registrada nesta Circunscrição sob o nº 597, livro 3B aux., folhas 111vº, em 25/09/2003. Niterói, 13 de junho de 2013. Eu, _____ Substituto, digitei. E eu, _____ Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.

R.02 / 37.412. Protocolo 128.960. (AQUISIÇÃO). TRANSMITENTE: SELLING CORRETANGEM IMOBILIÁRIA LTDA, acima qualificada. **ADQUIRENTES:** 1) FERNANDA MORAES DE ALMEIDA, brasileira, solteira, designer, portadora da Carteira de Identidade nº 092733997, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrita no CPF sob o nº 037.001.447-25; e, 2) RODRIGO BORCHETTA FERNANDES, brasileiro, solteiro, administrador, portador da Carteira de Identidade nº 113082945, expedida pelo IFP/RJ, inscrito no CPF sob o nº 073.671.837-02, ambos residentes e domiciliados na Travessa Martins Moreira, nº 59, casa 01, Neves, São Gonçalo - RJ. Através do contrato por instrumento particular de compra e venda de imóvel residencial quitado, mútuo e alienação fiduciária em garantia, carta de crédito com recursos do SBPE - fora do SFH - no âmbito do sistema de financiamento imobiliário - SFI, nº 1.4444.0246539-6, datado de 18/03/2013, a transmitente vendeu aos adquirentes o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de **R\$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais)**, integralizados da seguinte forma: a) R\$ 5.523,50 com recursos próprios; e, b) R\$ 49.476,50 com recursos do financiamento concedido pela CAIXA. O ITBIM devido foi recolhido em 18/04/2013, no valor de R\$ 1.219,19, através da guia nº 130000100, controle nº 3032844, tendo para base de cálculo o valor de avaliação de R\$ 97.929,70. Foi realizada em 05/06/2013 a consulta de nº 0108013060503483, 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. Niterói, 13 de junho de 2013. Eu, _____ Substituto, digitei. E eu, _____ Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.

(R).1.ato
RUI79061 TIH

R.03 / 37.412. Protocolo 128.960. (CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA). DEVEDORES FIDUCIANTES: 1) FERNANDA MORAES DE ALMEIDA e 2) RODRIGO BORCHETTA FERNANDES, acima qualificados. **CREDORA FIDUCIÁRIA:** CAIXA ECONOMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 3/4. O imóvel objeto desta matrícula foi constituído em propriedade fiduciária nos termos e para os efeitos do artigo 22 e seguintes da

Continua no verso ...



Valide aqui
este documento



CNM: 088666.2.0037412-19

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

37.412

001

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

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, no valor total de **R\$ 49.476,50 (quarenta e nove mil e quatrocentos e setenta e seis reais e cinquenta centavos)**, a ser reposto no prazo de 420 (quatrocentos e vinte) meses, à taxa anual de juros nominal de 9,0178% e efetiva de 9,4000%, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 18/04/2013, prestação essa calculada pelo Sistema de Amortização SAC, composta da soma da parcela de amortização e juros no valor de R\$ 486,60, com os acessórios que são os prêmios de seguros estipulados na apólice no valor de R\$ 10,39, totalizando o valor de R\$ 499,99. Por força da Lei a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se os devedores fiduciários possuidores diretos 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\$ 55.000,00, além de outras cláusulas e condições constantes do contrato acima mencionado. Niterói, 13 de junho de 2013. Eu, _____ Substituto, digitei. E eu, _____ Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.

(R).1 ato
RUI79062 ZGF

AV.04 / 37.412. Protocolo 128.961. (CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO CCI). Nos termos do instrumento particular acima mencionado, fica averbado que a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, também configurando como instituição custodiante, acima qualificada, formalizou em 18/03/2013 a emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) Integral nº 1.4444.0246539-6, série 0313, representativa do crédito imobiliário decorrente da propriedade de alienação fiduciária, pela qual são devedores **1) FERNANDA MORAES DE ALMEIDA** e **2) RODRIGO BORCHETTA FERNANDES**, acima qualificados, cujo valor do crédito na data da emissão é de **R\$ 49.476,50**, ficando a integralidade do Crédito Imobiliário representado pela CCI, sendo o valor amortizado conforme o R.03 acima. Niterói, 13 de junho de 2013. Eu, _____ Substituto, digitei. E eu, _____ Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.

(R).1 ato
RUI79063 BZH

AV.05 / 37.412. Protocolo 183502. (INTIMAÇÃO). Conforme Ofício nº 646864/2025 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL - 1, datado de 25/11/2025, assinado eletronicamente por Leni Franco Dias, instruído com as respectivas certidões datadas de 09/01/2026 e 12/01/2026, expedidas pelo Cartório do 1º Ofício de São Gonçalo/RJ, contendo as notificações positivas dos devedores fiduciários **FERNANDA MORAES DE ALMEIDA** - CPF: 037.001.447-25; e, **RODRIGO BORCHETTA FERNANDES** - CPF: 073.671.837-02, ficando averbado que os mesmos foram **intimados a efetuar a purga da mora** relativa ao débito, cujo valor dos encargos posicionados em 25/11/2025, corresponde a **R\$ 3.287,55**, sujeitos à atualização monetária, aos juros de mora e às despesas de cobrança até a data do efetivo pagamento, somando-se, também, o(s) encargo(s) que vencer(em) no prazo da intimação, referente ao contrato nº 144440246539-6, firmado em 18/03/2013, registrado sob o nº 03 da presente matrícula, sob pena de consolidação da propriedade em favor da credora fiduciária, caso não ocorra a realização da referida purga junto a esta Serventia no prazo estipulado em Lei. Niterói, 17 de abril de 2026. Selo de Fiscalização Eletrônico: EFCQ 36581 RPA. Assinado Eletronicamente por Hugo Alexandre Souza Junqueira Lopes Matrícula 94/9488. - - - - -

CONTINUA NA FOLHA 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PFB77-4NVZD-MJ6JV-KRM43>



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: 088666.2.0037412-19

Matricula: **37.412** Página: **02**

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

Registro Geral | Livro Nº 2 | Matrícula Eletrônica

R.06 / 37.412. Protocolo 185869. (PENHORA). DEVEDORES / EXECUTADOS: 1) RODRIGO BORCHETTA FERNANDES; e, 2) FERNANDA MORAES DE ALMEIDA, antes qualificados. CREDOR / EXEQUENTE: CONDOMINIO SITIO SANTO ANTONIO I. Através do Termo de Penhora na forma do art. 845, §1º do Código de Processo Civil, expedido pelo Cartório da 2ª Vara Cível - Regional da Região Oceânica de Niterói/RJ, assinado por Flavia de Azevedo Faria Rezende Chagas - Juiz Titular, em 27/10/2025, extraído do processo: 0007688-61.2017.8.19.0212, incidindo a penhora sobre o imóvel objeto desta matrícula, sendo o valor da execução de **R\$ 65.895,91 (sessenta e cinco mil, oitocentos e noventa e cinco reais e noventa e um centavos)**, ficando nomeado depositário RODRIGO BORCHETTA FERNANDES e FERNANDA MORAES DE ALMEIDA. Niterói, 27 de julho de 2026. Selo de Fiscalização Eletrônico: EFDP 58275 AOP. Assinado Eletronicamente por Hugo Alexandre Souza Junqueira Lopes Matrícula 94/9488. - -

AV.07 / 37.412. Protocolo 186149. (CANCELAMENTO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO). De acordo com o requerimento da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, antes qualificada, datado de 17/07/2026, fica averbado o cancelamento da CCI consignada na AV.05 desta matrícula, para a conclusão da consolidação de propriedade que será adiante averbada. Niterói, 25 de agosto de 2026. Selo de Fiscalização Eletrônico: EFBM 52684 NXZ. Assinado Eletronicamente por Hugo Alexandre Souza Junqueira Lopes Matrícula 94/9488. - - - - -

AV.08 / 37.412. Protocolo 186149. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA COM RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE). Através do requerimento datado de 17/07/2026, firmado pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, antes qualificada, fica averbada a **consolidação da propriedade** do imóvel objeto da presente matrícula em favor da mesma, 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 informado para a transação o valor de **R\$ 62.215,32 (sessenta e dois mil, duzentos e quinze reais e trinta e dois centavos)**, incidindo sobre a propriedade ora consolidada, 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\$ 1.754,80, foi recolhido em 10/06/2026, através da guia de ITBI nº SMF/15106913/2026, da qual consta que o imóvel foi avaliado pelo valor de R\$ 87.740,05. Fica expressamente consignado que esta consolidação **não** importa no cancelamento da **penhora** registrada sob o R.06 acima, a qual permanece ativa e subsistente na presente matrícula, por sua natureza propter rem, recaindo sobre a propriedade plena ora consolidada. Niterói, 25 de agosto de 2026. Selo de Fiscalização Eletrônico: EFBM 52685 LLR. Assinado Eletronicamente por Hugo Alexandre Souza Junqueira Lopes Matrícula 94/9488. - - - - -

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 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:26/005829



Data:26/08/26

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo Eletrônico de Fiscalização
EFBM 52502 RTI

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/PFB77-4NVZD-MJ6JV-KRM43>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

