Valide aqui
este documento

CARTÓRIO 16º NITERÓI

Em Busca da Excelência em Serviços Cartorários

6.481-A | 001

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

IMÓVEL: Prédio nº 104 (cento e quatro), com frente para a Rua Adalgisa Monteiro, antiga Rua 05, edificado no lote de terreno nº 09 (nove), da quadra 54 (cinquenta e quatro), do loteamento denominado "MARAVISTA", no 2º Distrito deste Município, Estado do Rio de Janeiro, inscrito na PMN sob o nº 072.072-2, medindo o terreno no seu todo: 17,00m de frente; 9,00m de fundos para um córrego existente; por 28,00m do lado direito para o lote 10; e 30,00m do lado esquerdo o lote 08, com área de 377,00m². **PROPRIETÁRIA: AIDIA DIAS CARDOZO,** brasileira, solteira, maior, bancária, portadora da carteira de identidade nº 07094803-9 expedida pelo IFP/RJ, inscrita no CPF sob o nº 698.928.227-49, residente e domiciliada na Rua 05, nº 18, quadra 05, Niterói. **REGISTRO ANTERIOR**: Livro 2-T-1, folha 040, Matrícula nº 6.481. Niterói, 16 de agosto de 2013. Eu, _____ Substituta, digitei. E eu, _____ Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.

AV.01 / 6.481-A. (CONSIGNAÇÃO DE OFÍCIO). A matrícula nº 6.481 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, 16 de agosto de 2013. Eu, _____ Substituta, digitei. E eu, _____ Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.

AV.02 / 6.481-A. (ÔNUS - HIPOTECA). Existe registrada sob o nº 08, da matrícula nº 6.481, em 10/04/2001, uma hipoteca incidente sobre o imóvel objeto desta matrícula, constando como credor, BANCO ABN AMRO REAL S/A, com sede na Avenida Paulista nº 1.374, 3º andar, São Paulo, SP, inscrito no CNPJ sob o nº 33.066.408/0001-15, na forma estabelecida no contrato particular datado de 29/03/2001. Niterói, 16 de agosto de 2013. Eu, _____ Substituta, digitei. E eu, _____ Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.

AV.03 / 6.481-A. Protocolo 130.103. (CANCELAMENTO DE HIPOTECA). De acordo com o Termo de Quitação nº 25321 datado em 09 de agosto de 2010, com firmas reconhecidas, fica averbado que o credor BANCO ABN AMRO REAL S/A, autorizou o cancelamento da hipoteca que onerava o imóvel objeto desta matrícula. Niterói, 16 de agosto de 2013. Eu, _____ Substituta, digitei. E eu, _____ Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.

(R).1 ato
RUD87438 UUM

R.04 / 6.481-A. Protocolo 139.491. (AQUISIÇÃO). TRANSMITENTE: AIDIA DIAS CARDOZO, residente e domiciliada na Rua Adalgisa Monteiro, nº 104, quadra 54, lote 09, Maravista, Niterói - RJ, antes qualificada. **ADQUIRENTES: 1) SERGIO RICARDO MARTINS MONTEIRO**, brasileiro, divorciado, empresário, portador da Carteira de Identidade RG nº 0089781793, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrito no CPF sob o nº 014.991.857-74; e, **2) ANA CLAUDIA GONÇALVES DA SILVA**, brasileira, solteira, empresária, portadora da Carteira de Identidade nº 081041865, expedida pelo IFP/RJ, inscrita no CPF sob o nº 022.507.067-78, residente e domiciliados na Rua Mascarenhas de Moares, nº 331, Casa 01, Matuá, São Gonçalo - RJ, **na proporção de 50% para cada um**. Através do contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças, nº 10133605106, datado de 27/07/2015, a transmitente vendeu aos adquirentes o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de **R$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais)**, integralizados da seguinte forma: a) R$ 127.000,00 com recursos

Continua no verso ...

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VLJHL-E6WET-M84SY-RPUTL

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

próprios; e, b) R$ 273.000,00 com recursos do financiamento concedido a para compra e venda. O ITBIM devido foi recolhido em 13/08/2015, no valor de R$ 9.000,00, através da guia de recolhimento nº SMF/15007254/2015, código de arrecadação 45880640, tendo para base de cálculo o valor de avaliação de R$ 450.000,00. Foi realizada em 23/09/2015 a consulta de nº 0108015092327489, 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 7e60.9f37.cc1d.3cc5.8493.e99a.bd74.3672.7519.9ec2. Selo de Fiscalização Eletrônico: EBEF65294 GDA. Niterói, 06 de outubro de 2015. Eu _____ Escrevente, digitei. E eu, _____ Substituto, subscrevo.-.

R.05 / 6.481-A. Protocolo 139.491. (CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA). DEVEDORES FIDUCIANTES: 1) SERGIO RICARDO MARTINS MONTEIRO; e, **2) ANA CLAUDIA GONÇALVES DA SILVA**, acima qualificados. **CREDOR FIDUCIÁRIO: ITAÚ UNIBANCO S.A.**, com sede em São Paulo/SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100 - Torre Olavo Setubal, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04. Através do Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças, contrato nº 10133605106, datado de 27/07/2015, 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 aos devedores fiduciantes destinado ao pagamento de parte do seu preço de aquisição e despesas, sendo: a) R$ 273.000,00 (duzentos e setenta e três mil reais) o valor destinado ao pagamento do preço; e b) R$ 22.050,00 o valor destinado ao pagamento de despesas acessórias ao financiamento, totalizando o o valor de **R$ 295.050,00 (duzentos e noventa e cinco mil, e cinquenta reais)**, com prazo de amortização de 360 (trezentos e sessenta) meses, com taxas efetivas de juros: anual de 11.5000%; mensal de 0.9112%; anual com benefício de 10.2000%; e mensal com benefício de 0.8126%, e com taxas nominais de juros: anual de 10.9349%; mensal de 0.9112%; anual com benefício de 9.7520%; e mensal com benefício de 0.8126%, constando ainda Custo Efetivo Total - CET (anual) com taxa de juros de 13.4500% e taxa de juros com benefício de 12.1800%, tendo as prestações reajustamento mensal, vencendo-se a primeira prestação em 27/08/2015, de acordo com o SAC - Sistema de Amortização Constante, sendo o valor da prestação mensal calculado pela soma da amortização do saldo devedor no valor de R$ 819,58, com os juros no valor de R$ 2.397,79 mais os prêmios de seguros estipulados na apólice nos valores de R$ 157,55 e R$ 35,06 e mais os custos de administração no valor de R$ 25,00, sendo R$ 3.434,98 o valor total do encargo mensal. Por força da Lei a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se os devedores fiduciantes possuidores diretos e o credor fiduciário possuidor indireto. Para os efeitos do artigo 24, VI, da Lei 9.514/97, foi indicado o valor de R$ 390.000,00, tudo de acordo com as cláusulas e condições constantes do instrumento particular acima mencionado. Selo de Fiscalização Eletrônico: EBEF65295 TDV. Niterói, 06 de outubro de 2015. Eu, _____ Escrevente, digitei. E eu, _____ Substituto, subscrevo.-.

AV.06 / 6.481-A. Protocolo 173.925. (CASAMENTO). De acordo com o requerimento datado de 11/07/2023, instruído com a cópia autenticada da Certidão de Casamento expedida em 26/06/2023, pelo Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais da 5ª Zona Judiciária de Niterói/RJ, fica averbado o casamento de **SÉRGIO RICARDO MARTINS MONTEIRO** e **ANA CLAUDIA GONÇALVES DA SILVA**, realizado em 15/12/2017, registrado no livro nº B-00024,

Continua na ficha 002

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VLJHL-E6WET-M84SY-RPUTL

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

à folha 169, sob o nº 6611, atual matrícula nº 092593 01 55 2017 2 00024 169 0006611 75, pelo regime da Comunhão Parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77. O cônjuge feminino passou a usar o nome de **ANA CLAUDIA GONÇALVES DA SILVA MARTINS**. Niterói, 26 de julho de 2023. Ato praticado por PFC - Matrícula nº 94/14574. Selo de Fiscalização Eletrônico: EENX 50418 OYN.

AV.07 / 6.481-A. Protocolo 173.924. (CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA). De acordo com a cláusula "A4" do contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro de Habitação, nº 1.4444.2114743-4, datado de 21/06/2023, fica averbado que o credor fiduciário / interveniente quitante **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, acima qualificado, autorizou o cancelamento da constituição de propriedade fiduciária, registrada sob o R.05 acima, que onerava o imóvel objeto desta matrícula. Niterói, 26 de julho de 2023. Ato praticado por PFC - Matrícula nº 94/14574. Selo de Fiscalização Eletrônico: EENX 50414 GEU.

R.08 / 6.481-A. Protocolo 173.924. (AQUISIÇÃO). TRANSMITENTES: SERGIO RICARDO MARTINS MONTEIRO, portador da carteira nacional de habilitação nº 00255316740, expedida pelo DETRAN/RJ, e sua esposa **ANA CLAUDIA GONÇALVES DA SILVA MARTINS**, casados sob o regime da Comunhão Parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Adalgisa Monteiro, nº 104, casa, Maravista, Niterói/RJ, ambos acima qualificados. **ADQUIRENTE: JOYCE EDUARDA DE SOUZA SANTOS**, brasileira, solteira, empresária, portadora da carteira de identidade nº 4014374, expedida pela SSP/PA, inscrita no CPF sob o nº 122.938.624-61, residente e domiciliada na Rua São Januário, nº 85, São Cristovão, Rio de Janeiro/RJ. Através do contrato por instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, nº 1.4444.2114743-4, datado de 21/06/2023, os transmitentes venderam à adquirente o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de **R$ 770.000,00 (setecentos e setenta mil reais)**, integralizados da seguinte forma: **a)** R$ 154.000,00 com recursos próprios; e, **b)** R$ 616.000,00 do financiamento concedido pela credora Caixa Econômica Federal, para compra e venda. O ITBI devido foi recolhido em 20/06/2023, no valor de R$ 15.400,00, através da guia nº SMF/15071858/2023, tendo para base de cálculo o valor de R$ 770.000,00. Niterói, 26 de julho de 2023. Ato praticado por PFC - Matrícula nº 94/14574. Selo de Fiscalização Eletrônico: EENX 50415 SIF.

R.09 / 6.481-A. Protocolo 173.924. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). DEVEDORA FIDUCIANTE: JOYCE EDUARDA DE SOUZA SANTOS, já acima qualificada. **CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede em Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Asa Sul, Brasília/DF. Pelo mesmo instrumento que deu origem ao registro acima, o imóvel objeto desta matrícula foi alienado fiduciariamente, na forma da Lei nº 9.514/97, à credora em garantia da dívida no valor de **R$ 616.000,00 (seiscentos e dezesseis mil reais)**, a ser paga em 420 (quatrocentos e vinte) prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização - SAC, sendo a primeira prestação, composta da parcela de amortização e demais encargos, no valor de R$ 6.462,88, com vencimento para 21/07/2023, tornando-se a devedora fiduciante possuidora direta e a credora fiduciária possuidora indireta, além de outras cláusulas e condições constantes do contrato acima mencionado. Valor do imóvel

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VLJHL-E6WET-M84SY-RPUTL

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

para fins de leilão extrajudicial: R$ 813.000,00. Niterói, 26 de julho de 2023. Ato praticado por PFC - Matrícula nº 94/14574. Selo de Fiscalização Eletrônico: EENX 50416 KVU.

AV.10 / 6.481-A. Protocolo 173.924. (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 21/06/2023 a emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) Integral nº 1.4444.2114743-4, série 0623, representativa do crédito imobiliário decorrente da propriedade de alienação fiduciária, pela qual é devedora **JOYCE EDUARDA DE SOUZA SANTOS**, já qualificada, cujo valor do crédito na data da emissão é de **R$ 616.000,00 (seiscentos e dezesseis mil reais)**, ficando a integralidade do Crédito Imobiliário representado pela CCI, sendo o valor amortizado conforme o R.09 acima. Niterói, 26 de julho de 2023. Ato praticado por PFC - Matrícula nº 94/14574. Selo de Fiscalização Eletrônico: EENX 50417 GKL.

AV.11 / 6.481-A. Protocolo 184.561. (INTIMAÇÃO). Conforme Ofício de Intimação nº 676025/2026 expedido e assinado eletronicamente em 05/03/2026, contendo Edital de Intimação em face de **JOYCE EDUARDA DE SOUZA SANTOS,** nºs. 1884/2026, 1885/2026, 1886/2026, publicado por três vezes consecutivas em 17/06/2026, 18/06/2026 e 19/06/2026, todos eletronicamente, fica averbado que a devedora fiduciante acima qualificada **foi intimada a efetuar a purga da mora relativa ao débito** no valor de **R$ 26.910,64 (vinte e seis mil e novecentos e dez reais e sessenta e quatro centavos),** posicionado em 26/02/2026, sujeito à atualização monetária, oriundo do Contrato Habitacional nº 144442114743-4 firmado em 21/06/2023, registrado sob o nº 09 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, 24 de julho de 2026. Selo de Fiscalização Eletrônico: EFDP 57737 DCB. Assinado Eletronicamente por Gisele Mello Pontes Braz Matrícula 94/13219 -

AV.12 / 6.481-A. Protocolo 186.414. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA COM RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE). Através do requerimento datado de 10/08/2026, 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, pelo valor de **R$ 850.506,31 (oitocentos e cinquenta mil e quinhentos e seis reais e trinta e um 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

CONTINUA NA FOLHA 3

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VLJHL-E6WET-M84SY-RPUTL

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

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$ 17.010,13, foi recolhido em 06/08/2026, através da guia de ITBI nº SMF/15108921/2026, da qual consta que o imóvel foi avaliado pelo valor de R$ 850.506,31. Niterói, 18 de agosto de 2026. Selo de Fiscalização Eletrônico: EFBM 52755 VKD. Assinado Eletronicamente por Janice Oliveira da Silva Matrícula 94/4666 - - -

AV.13 / 6.481-A. Protocolo 186.414. (CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA). De acordo com o instrumento de autorização para cancelamento da propriedade fiduciária - financiamento de crédito imobiliário datado de 10/08/2026 (referente ao contrato nº 144442114743), com firma(s) reconhecida(s), fica averbado que a credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, antes qualificada, autorizou o cancelamento da propriedade fiduciária, averbada sob o **AV.10** acima, que onerava o imóvel objeto desta matrícula. Niterói, 18 de agosto de 2026. Selo de Fiscalização Eletrônico: EFBM 52756 RZJ. Assinado Eletronicamente por Janice Oliveira da Silva Matrícula 94/4666 - - - - - - - - - - - - - - -

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:26/005657 Data:19/08/26	Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral da Justiça Selo Eletrônico de Fiscalização EFBM 52373 NLM 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/VLJHL-E6WET-M84SY-RPUTL

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar