CNM: **163139.2.0003100-98**

4º Ofício de Registro de Imóveis de Niterói
Gustavo Sebastião Lessa Ráfare
Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição
Estrada Caetano Monteiro, nº 1650, Loja 228, Pendotiba, Niterói
Tel.: (21) 3741-5499

MATRICULA: 3100 FICHA Nº: 1

IMÓVEL: Sala 1213, da Avenida Amaral Peixoto, nº 467, do Edifício Forum, 1º subdistrito do 1º distrito deste Município, inscrito na PMN sob o nº. 127.484-4, e sua respectiva fração ideal de 0,00502%, do terreno, resultante dos antigos lotes 61 e 63 da dita avenida, medindo no seu todo: 24,00m de largura na frente; 24.03m nos fundos, por 25,85m de extensão de do lado direito e 27,27m do lado esquerdo, confrontando pela frente com a Avenida Amaral Peixoto, de um lado com o prédio 455, de outro com o de nº. 479, ambos da mesma Avenida; nos fundos com o prédio nº. 366 da Rua Visconde de Sepetiba. **PROPRIETÁRIO(S): JOAO ALVES DE GOES,** brasileiro, advogado, solteiro, portador da C.I. nº 28213,-OAB/RJ, inscrito no C.P.F/M.F. sob o nº 487.268.187-87, residente na Rua Alcides Figueiredo, nº 59, apartamento 802, nesta cidade. **REGISTRO ANTERIOR:** Livro 2-J, folhas 113, matrícula nº 3100. Niterói, 12/01/2011. Eu,(a.) Alessandra do Outão Gama, Escrevente, cadastro nº 94/4860, digitei. E eu,(a.) Raul Ferreira da Veiga Filho, Matrícula nº 06/1826, Oficial, subscrevo.

AV.1.M-3100.(CASAMENTO)- Protocolo 1-A, fls. 186vº, sob o nº 34.955, em 06/01/2011. Foi apresentado requerimento instruído pela certidão expedida pelo RCPN da 5ª Zona Judiciária de Niterói, extraída do livro B-11, folhas 233, sob o nº 2775, pela qual prova-se que, **JOAO ALVES DE GOES** e **MARIA DE FATIMA LEITE TEIXEIRA,** contraíram matrimônio pelo regime da comunhão universal de bens na vigência da lei 6515/77, conforme escritura de pacto antenupcial lavrada em 17/03/2003, nas Notas da 5ª Zona Judiciária de Niterói, no livro 176, folhas 4, passando ela a assinar, **MARIA DE FATIMA LEITE TEIXEIRA DE GOES,** fazendo-se a presente para os devidos efeitos legais. Niterói, 12/01/2011. Eu,(a.) Alessandra do Outão Gama, Escrevente, cadastro nº 94/4860, digitei. E eu,(a.) Raul Ferreira da Veiga Filho, Matrícula nº 06/1826, Oficial, subscrevo.

AV.2.M-3100.(AVERBAÇÃO DE PACTO ANTENUPCIAL)- Protocolo 1-A, fls. 189, sob o nº 35.073, em 07/02/2011. Por escritura lavrada em 17/03/2003, nas Notas da 5ª Zona Judiciária de Niterói, no livro 176, folhas 4, **JOÃO ALVES DE GOES** e **MARIA DE FATIMA LEITE TEIXEIRA,** convencionaram para o seu casamento o regime da **comunhão universal de bens,** que livremente escolheram, tendo o pacto devidamente registrado no Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição, anexo ao Cartório do 16º Ofício de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, no Registro Auxiliar nº 824, em 02/02/2011. Niterói,

Continua no verso.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/4RBN7-G7BSD-B7QDW-XSE9W.

10/02/2011. Eu,(a.) Alessandra do Outão Gama, Escrevente, cadastro nº 94/4860, digitei. E eu,(a.) Raul Ferreira da Veiga Filho, Oficial, Matrícula nº 06/1826, subscrevo.

R.3.M-3100.(ALIENACAO)- Protocolo 1-A, fls. 185, sob o nº 34880, em 15/12/2010. **DEVEDOR(A)(ES)- JOAO ALVES DE GOES**, advogado, portador da C.I. nº 028213,-OAB/RJ, inscrito no C.P.F/M.F. sob o nº 487.268.187-87, e sua mulher **MARIA DE FATIMA LEITE TEIXEIRA DE GOES**, artista plástica, portadora da C.I. nº 01161903000,-DETRAN/RJ, inscrita no C.P.F/M.F. sob o nº 570.026.306-87, casados pelo regime de comunhão de bens na vigência da lei 6515/77, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua 10, Quadra 13, Lote 13, Maravista, Itaipu, nesta cidade. **CREDOR(A)(ES) - CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, com sede em Brasília, D/F, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04. **TÍTULO -** Instrumento Particular de Mútuo de Dinheiro com Obrigações e Alienação Fiduciária datado de 03/12/2010, pelo qual o(s) devedor(es) deu (ram) à credora em propriedade fiduciária nos termos da Lei 9.514/97, o imóvel objeto desta matrícula, transferindo a sua propriedade resolúvel à fiduciária, garantindo um empréstimo no valor de **R$54.600,00 (cinquenta e quatro mil e seiscentos reais)**, a ser pago em 120 meses, calculado pelo Sistema de Amortização Constante - SAC, resgatável em prestações mensais, vencendo-se a primeira trinta dias a contar da data do contrato, no valor total de R$1.401,99, sento a taxa de juros representada pela TR - Taxa Referencial de Juros, acrescida do CUPOM de 16,2000 ao ano, proporcional a 1,3500% ao mês. Para os efeitos do artigo 24 inciso VI da Lei 9.514/97, foi atribuido o valor de R$78.000,00. Niterói, 10/02/2011. Eu,(a.) Alessandra do Outão Gama, Escrevente, cadastro nº 94/4860, digitei. E eu,(a.) Raul Ferreira da Veiga Filho, Oficial, Matrícula nº 06/1826, subscrevo.

AV.4.M-3100.(INTIMAÇÃO) - Prenotação sob o nº 49791, em 11/10/2018. A requerimento datado de 05/12/2018, instruído pela Certidão de Intimação datada de 26/12/2018, pela qual prova-se que **foi realizada diligência no endereço Avenida Amaral Peixoto, nº 467, Centro, Niterói-RJ, no dia 19/12/2018 e na Rua Doutor Cássio Rother do Amaral, s/n, quadra 13, lote 13, Itaipu, Niterói-RJ, que é a mesma Rua Dez, Loteamento Maravista, s/n, quadra 13, lote 13, Itaipu, Niterói-RJ, no dia 26/12/2018, para intimar JOÃO ALVES DE**

Continua na próx. ficha

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/4RBN7-G7BSD-B7QDW-XSE9W.

4º Ofício de Registro de Imóveis de Niterói
Gustavo Sebastião Lessa Ráfare
Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição
Estrada Caetano Monteiro, nº 1650, Loja 228, Pendotiba, Niterói
Tel.: (21) 3741-5499

GOES (CPF: 487.268.187-87) e MARIA DE FATIMA LEITE TEIXEIRA DE GOES (CPF: 570.026.306-87), no dia 26/12/2018, a Sra. Maria, foi notificada, tomando ciência da intimação e assinando a mesma. SELO ELETRÔNICO nº ECTE 21314 DUE. Consulte em https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico. Niterói, 11/02/2019. Eu, Afonso Nunes Rodrigues, auxiliar de cartório, cadastro 94/20444, digitei. E eu,(a.) Zildene Peixoto Lima, Substituta, cadastro 94/19488, assino.

AV.5-M.3100(NOTA). Matrícula atualizada com base nos atos vigentes na matrícula nº 3100A, anteriormente aberta, que fica saneada nesta data, consoante o Provimento CNJ nº 143/2023. Niterói/RJ, 17/10/2025. Eu, _____ Jessica Maria de o Felipe - escrevente - substituta - Matr. 94/17341, digitei e assino.

AV.6.M-3100(INTIMAÇÃO) - Prenotação sob o nº 62035, em 18/06/2026. A requerimento datado de 07/01/2025, instruído pela Certidão de Intimação datada de 06/03/2025, **pela qual prova-se que foi realizada diligência no endereço RUA DEZ, MARAVISTA, Niterói-RJ, no dia 27/02/2025, para intimar JOÃO ALVES DE GOES (CPF: 487.268.187-87) e MARIA DE FATIMA LEITE TEIXEIRA DE GOES (CPF:570.026.306-87), no qual foi constatado a inexistência** do endereço indicado, em virtude disso, a intimação pessoal foi sem êxito. SELO ELETRÔNICO nº EFES 50966 BIU. Niterói/RJ, 02/10/2026. Eu, Nathalia Andrade Silva Guimarães - auxiliar de cartorio - Matr. 94/20469, digitei. E eu, Assinado digitalmente por JÉSSICA MARIA DE OLIVEIRA FELIPE, SUBSTITUTA, 94/17341. -

AV.7.M-3100(INTIMAÇÃO POR EDITAL) - Prenotação sob o nº 62035, em 18/06/2026. Conforme **publicações nos dias 17/10/2025, 20/10/2025 e 21/10/2025, pelo edital eletrônico, prova-se a intimação por edital dos devedores fiduciários.** Ficando ciente de que o não cumprimento da obrigação no prazo estipulado implica na consolidação de propriedade do imóvel, em favor do credor fiduciário, nos termos do art. 26, §7°, da Lei nº 9.514/97. SELO ELETRÔNICO nº EFES 50967 QRO. Niterói/RJ, 02/10/2026. Eu, Nathalia Andrade Silva Guimarães - auxiliar de cartorio - Matr. 94/20469, digitei. E eu, Assinado digitalmente por JÉSSICA MARIA DE OLIVEIRA FELIPE, SUBSTITUTA, 94/17341. - - - - - - - - -

AV.8.M-3100(CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE) - Prenotação sob o nº 62035, em 18/06/2026. Conforme Ofício expedido em 02/06/2026 pela credora, instruído pela Certidão de Intimação datada de 06/03/2025, nos termos do artigo 26 § 1° da Lei 9.514/97, decorrido o prazo legal, procede-se a consolidação da propriedade objeto da presente matrícula em nome da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada anteriormente. **VALOR - R$ 128.744,91 (cento e vinte e oito mil, setecentos e quarenta e quatro reais e noventa e um centavos). IMPOSTO DE TRANSMISSÃO** - Foi recolhido em 19/05/2026, no valor de R$ 2.574,90, conforme Guia de Recolhimento nº SMF/15106166/2026, controle nº 34775328, sob avaliação de R$

CONTINUA NO VERSO

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/4RBN7-G7BSD-B7QDW-XSE9W.

4º Ofício de Registro de Imóveis de Niterói
Gustavo Sebastião Lessa Ráfare
Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição
Estrada Caetano Monteiro, nº 1650, Loja 228, Pendotiba, Niterói
Tel.: (21) 3741-5499

REGISTRO GERAL
LIVRO 2
MATRÍCULA ELETRÔNICA

MATRÍCULA: 3.100 **FICHA Nº: 02-V**

128.744,91. O credor fiduciário deverá promover os leilões públicos disciplinados no art. 27 da Lei 9.514/97. SELO ELETRÔNICO nº EFES 50968 GPJ. Niterói/RJ, 02/10/2026. Eu, Nathalia Andrade Silva Guimarães - auxiliar de cartorio - Matr. 94/20469, digitei. E eu, Assinado digitalmente por JÉSSICA MARIA DE OLIVEIRA FELIPE, SUBSTITUTA, 94/17341. - - - - - - - - - - - - - - - - -

Certifico que a presente certidão é cópia fiel da matrícula 3100 referente ao protocolo 62035, sendo extraída na forma do artigo 19§ 1º da Lei 6.015 de 31/12/1973, constando desta certidão, todos os eventuais, ônus, citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, que recaiam sobre o imóvel. **Certifico** ainda que está certidão foi emitida pelo atual 4º Ofício de Registro de Imóveis, conforme provimento 55/2021. Eu,(a.) Gustavo Sebastião Lessa Ráfare, Oficial do Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição da Comarca de Niterói, matrícula 06/1849, conferi e assino, em público dou fé.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo Eletrônico de Fiscalização
EFES 50969 XXO
Consulte a validade do selo em:
https://www3.tjrj.js.br/sitepublico

Niterói/RJ, 02/10/2026.

Emol.:	124,08
Ressag:	2,48
FETJ:	24,81
Fundperj:	10,54
Funperj:	10,54
Funarpen:	7,44
Mútua:	0,00
Acoterj:	0,00
Total:	189,41

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/4RBN7-G7BSD-B7QDW-XSE9W.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: 4RBN7-G7BSD-B7QDW-XSE9W

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

GUSTAVO SEBASTIAO LESSA RAFARE (CPF 040.526.687-15)

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

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/4RBN7-G7BSD-B7QDW-XSE9W

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

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/4RBN7-G7BSD-B7QDW-XSE9W.