



Validate this document here

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KG6E4-8GRMM-8XJMA-3ZV85>

CARTÓRIO 8º OFÍCIO DE NITERÓI.

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 8ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI.

RUA JOSÉ CLEMENTE Nº 38 - CENTRO - NITERÓI - RJ - TEL. 2620-0286 - CEP. 24.020-100
GUSTAVO SEBASTIÃO LESSA RÁFARE - TABELIÃO E OFICIAL

MATRÍCULA Nº 31454

FICHA Nº 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 pela **FRAÇÃO IDEAL** de 0,01164; que corresponderá ao **APARTAMENTO TIPO N.º102**, do **EDIFÍCIO** que se denominará "**RESERVA PENDOTIBA RESIDENCIAL II**", que após ser construído tomará o N.º472 da **ESTRADA WASHINGTON LUIZ**, atual Lote 1A-2, Quadra 6, no mencionado Logradouro, **ONDE EXISTE CONSTRUÍDO O IMÓVEL N.º739 DA ESTRADA WASHINGTON LUIZ**, no Sapê, que mede: 98,91m de frente para a Estrada Washington Luiz; uma linha quebrada com 02 segmentos de 16,84m + 63,00m nos fundos para a Travessa "E"; uma linha quebrada com 05 segmentos de 25,10m + 12,52m + 12,28m + 11,64m + 10,95m pelo lado direito confrontando com a Rua E e Lote 1A-1; e, 48,16m pelo lado esquerdo confrontando com a Rua F; com a área total de 3.868,80m². O terreno está inscrito na PMN sob o N.º: 094529-5. **PROPRIETÁRIO(A,S): FOX ENGENHARIA LTDA**, inscrita no CNPJ sob o n.º 00.375.755/0001-70, c/ sede na Rua José Nicolau de Queiroz n.º202, Centro, Conselheiro Lafaiete-MG. **FORMA DE AQUISIÇÃO:** Adquiriu o Terreno onde será construído o Edifício antes mencionado por **COMPRA** feita a Heloisa Beatriz Fraga de Faria e outros, através de uma Escritura do Cartório do 8.º Ofício de Niterói-RJ, Livro 632, Fls.128, Ato 065, de 25 de maio de 2011, devidamente registrada no R.1 da Matrícula 31.140, Ficha(s) 001 verso/002, em 14 de julho de 2011. **REGISTRO(S) ANTERIOR(ES):** Matrícula 31.140, Ficha 001/006 verso, desta Serventia Imobiliária. Niterói, 12 de julho de 2012. Eu, Eliane da Costa Antunes, escrevente, digitei e assino; e eu, o Oficial, Gustavo Sebastião Lessa Ráfara, assino..

AV.1. ÔNUS - HIPOTECA. Por Contrato Particular de 28 de fevereiro de 2012, devidamente registrado no R.3 da Matrícula 31.140, Ficha(s) 006/006 verso, em 11 de maio de 2012, a proprietária deu em **HIPOTECA** em **PRIMEIRO LUGAR** em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob o n.º 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 03/04, Brasília-DF, dentre outros, o imóvel antes descrito, pela quantia de R\$3.248.312,39. Niterói, 12 de julho de 2012. Eu, Marcio Roberto Moreira da Silva, escrevente, digitei e assino; e eu, o Oficial, Gustavo Sebastião Lessa Ráfara, subscrevo.

AV.2. ANOTAÇÃO (RETIFICAÇÃO DE NUMERAÇÃO). PROT. n.º.

Continua no verso

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

ri digital

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

onr



Validate this document here

CARTÓRIO 8º OFÍCIO DE NITERÓI.
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 8ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI.

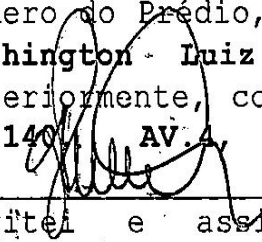
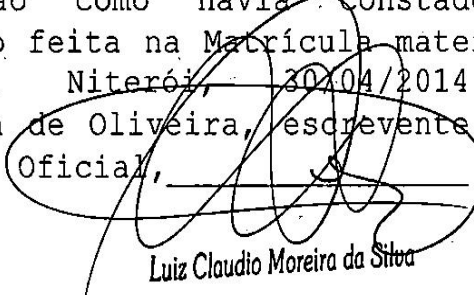
RUA JOSÉ CLEMENTE Nº 38 - CENTRO - NITERÓI - RJ - TEL. 2620-0286 - CEP. 24.020-100
GUSTAVO SEBASTIÃO LESSA RÁFARE - TABELIÃO E OFICIAL

MATRÍCULA Nº 31454

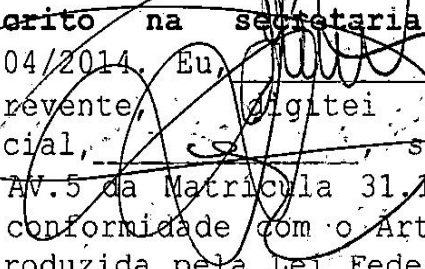
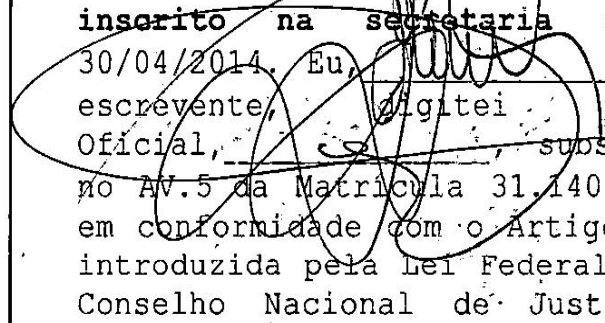
FICHA Nº 001

REGISTRO GERAL

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

119.659. por Certidão nº 0696/2013, Petição nº 080/001289/2013 e Certidão de averbamento nº 327882, Processo nº 030/005755/14, de 20/03/2014, devidamente instruída requerimento de 28 de Fevereiro de 2014, que ficam arquivados, fica retificado a matrícula acima, quanto ao numero do Prédio, sendo o correto: **PRÉDIO Nº 739, da Estrada Washington Luiz - Sapê**, e não como havia constado anteriormente, conforme retificação feita na Matrícula mater 31.140, AV. 4, em 30/04/2014. Niterói, 30/04/2014. Eu, , Patricia Silva de Oliveira, escrevente, digitei e assino; e eu, o Oficial, , subscrevo.

Luiz Claudio Moreira da Silva

AV.3. CONSTRUÇÃO. PROT. n.º 119.659. Por Certidão de Averbamento de IPTU N.º 327882, expedida pela Secretaria de Fazenda de Niterói-RJ, Processo nº 030/005755/14 em 20 de Março de 2014, instruídas de Requerimento de 28 de Fevereiro de 2014, que ficam arquivados, **foi comprovado a construção no terreno antes descrito do EMPREENDIMENTO "RESERVA PENDOTIBA RESIDENCIAL II, composto de um prédio de nº 739 na Estrada Washington Luiz, no Sapê, constituído de Apartamentos nºs: 101 à 112 até 701 à 712 e coberturas 801 à 806, averbados na secretaria sob os nºs: 232.447-3 à 232.536-3; com área total construída de 6.125,74m². Planta aprovada em 26/11/2013. Boletim de Aceite nº 50.172 de 20/02/2014. Petição nº 80/5481/10. Ficando cancelada a Inscrição Municipal n.º 094.529-5. Ficando a unidade acima inscrito na secretaria sob o nº 232.448-1.** Niterói, 30/04/2014. Eu, , Patricia Silva de Oliveira, escrevente, digitei e assino; e eu, o Oficial, , subscrevo. (SELO EACM.22.221 postado no AV.5 da Matrícula 31.140, utilizado na citada averbação, em conformidade com o Artigo 237-A da Lei Federal 6.015/73, introduzida pela Lei Federal 11.977/2009; e, pela decisão do Conselho Nacional de Justiça no julgamento do PCA n.º 0005525-75.2009.2.00.0000).

Luiz Claudio Moreira da Silva

AV.4. CANCELAMENTO DE HIPOTECA. (Prot.n.º 123294). Por Instrumento particular de 17 de outubro de 2014, que fica uma via arquivada, o credor, antes qualificado, autorizou

Continua na próxima ficha

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KG6E4-8GRMM-8XJMA-3ZV85>

370

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



Validate this document here

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KG6E4-8GRMM-8XJMA-3ZV85>

371

CARTÓRIO 8º OFÍCIO DE NITERÓI.

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 8ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI.

RUA JOSÉ CLEMENTE Nº 38 - CENTRO - NITERÓI - RJ - TEL. 2620-0286 - CEP. 24.020-100
GUSTAVO SEBASTIÃO LESSA RÁFARE - TABELIÃO E OFICIAL

MATRÍCULA Nº 31454

FICHA Nº 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)

o cancelamento da **HIPOTECA**, que gravava(m) o(s) imóvel(eis) antes descrito. Niterói, 11/02/2015. Eu, Eliane da Costa Antunes, escrevente, digitei e assino; e eu, o Oficial, Gustavo Sebastião Lessa Ráfare, subscrevo. (EAJC 56056 NAL)

R.5. COMPRA E VENDA. (Prot. n.º123294. Transmittente(s) - FOX ENGENHARIA LTDA, inscrita no CNPJ sob o n.º00.375.755/0001-70, c/ sede na Rua José Nicolau de Queiroz n.º202, Centro, Conselheiro Lafaiete, MG. Adquirente(s): FELIPE PEREZ BANDEIRA, bancário, portador da carteira de identidade n.º04808148830, expedida pelo DETRAN/RJ, em 07/07/2014, inscrito no CPF/MF sob n.º051.842.227-58, união estável com FLAVIA MACHADO YAMADA, psicólogo, portadora da carteira de identidade n.º 111478368, expedida pelo SECC/RJ, em 17/03/2014, inscrita no CPF/MF sob n.º079.241.927-86, ambos brasileiros, solteiros, residentes e domiciliados à Rua General Rondon n.º568, apto 402, São Francisco, Niterói-RJ. Agente Financeiro: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ sob o n.º00.360.305/0001-04, com sede na Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, Brasília-DF. Instrumento Particular de 17 de outubro de 2014, que fica uma via arquivada, que fica uma via arquivada. O(a,s) Transmittente(s) vendeu(ram) para o (a,s) Adquirente(s), o(s) imóvel(eis) antes descrito(s) pela quantia de **R\$209.175,00; quantia esta satisfeita da seguinte forma: a) **R\$5.957,01** pagos ao(s) transmittente(s) pelo(a,s) adquirente(s) com recursos próprios; b) **R\$26.743,99** por conta e ordem do(s) Adquirente(s) importância esta correspondente ao valor debitado na conta vinculada no FGTS, operação esta realizada em conformidade da instruções pertinentes ao Sistema Financeiro de Habitação; e, c) o restante, **R\$176.474,00** mediante financiamento concedido pelo (a,s) agente(s) financeiro(s), antes qualificado(a,s), tudo em conformidade com os termos, cláusulas e condições constantes do Título supra mencionado. O(s) imposto(s) de transmissão foi(ram) pago(s) em **07/11/2014**, no valor de **R\$4.402,90**. Demais condições no título apresentado. Niterói, 11/02/2015. Eu, Eliane da Costa Antunes, escrevente, digitei e assino; e eu, o Oficial, Gustavo Sebastião Lessa Ráfare, subscrevo. (SELO EAJC 56057 VQK)**

R.6. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. (Prot.n.º123294). Devedor(a,s,es) fiduciante(s): FELIPE PEREZ BANDEIRA, e FLAVIA MACHADO

Continua no verso



Validate this document here

CNM: 089714.2.0031454-06

CARTÓRIO 8º OFÍCIO DE NITERÓI.

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 8ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI.

RUA JOSÉ CLEMENTE Nº 38 - CENTRO - NITERÓI - RJ - TEL. 2620-0286 - CEP. 24.020-100

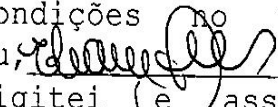
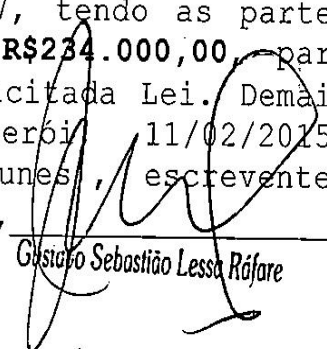
GUSTAVO SEBASTIÃO LESSA RÁFARE - TABELIÃO E OFICIAL

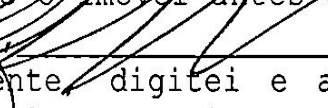
MATRÍCULA Nº 31454

FICHA Nº 002

REGISTRO GERAL

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

YAMADA, antes qualificada. Credor(a,s,es) fiduciário(a,s): **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, antes qualificada. Instrumento Particular de 17 de outubro de 2014, que fica uma via arquivada. O(a,s) Devedor(a,s,es) fiduciante(s) alienou (aram) fiduciariamente o(s) imóvel(eis) antes descrito(s), pelo valor de **R\$176.474,00**, ao(a) 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(a) proprietário(a,s) fiduciário(a) o (a,s) Credor(a,s,es) fiduciário(a,s). O empréstimo será pago em **420 meses**, com vencimento do 1º(primeiro) encargo mensal em **17/11/2014**, que acrescido dos acessórios será no valor de **R\$1.791,24**, taxa de juros nominal de **8,7873% ao ano** e efetiva de **9,1501% ao ano**, reajuste monetário e demais encargos constantes do título apresentado, 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\$234.000,00** para efeitos do artigo 24, inciso VI, da supracitada Lei. Demais condições no título apresentado. Niterói, 11/02/2015. Eu, , (Eliane da Costa Antunes), escrevente, digitei e assino; e eu, o Oficial, , subscrevo. (EAJC 56058 LJJ)

AV.7. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. PROT. n.º144962. Consta, registrado integralmente no Registro Auxiliar desta Serventia sob o N.º1.444, em 28 de julho de 2.021, a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO do Edifício "RESERVA PENDOTIBA RESIDENCIAL II"**, situado na **ESTRADA WASHINGTON LUIZ N.º739, SAPÊ, NITERÓI-RJ**, da qual faz parte o imóvel antes descrito. Niterói, 28 de julho de 2.021. Eu, , Marcio Roberto Moreira da Silva, escrevente, digitei e assino; e eu, o Oficial, , subscrevo. (SELO EDVW96196 YYE)

AV.8. ANOTAÇÃO (RESULTADO NEGATIVO COM EDITAL). PROT. n.º 166413. Conforme diligências feitas pelos Oficiais dos Registros de Títulos e Documentos do 1º e 12º Ofício, certificada em 20/08/2025 e 19/09/2025, que fica arquivada, foram notificados os Devedores fiduciantes **FELIPE PEREZ BANDEIRA e FLAVIA MACHADO YAMADA**, ambos anteriormente qualificados, para efetuar o pagamento do débito no valor de

Continua na próxima ficha



Validate this document here

CNM: 089714.2.0031454-06

CARTÓRIO 7º OFÍCIO DE REGISTRO IMÓVEIS DE NITERÓI

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 8ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI

MATRICULA N.º 31454

FICHA 3

REGISTRO GERAL

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

R\$13.345,50, posicionado em 13/08/2025, 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 1749, 1750, 1751, sendo publicadas em 27/11/2025, 28/11/2025 e 01/12/2025, 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 n.º199/2025 fica explicitado o § 2º do art. 26-A da Lei n.º9.514/1997 - 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, 23/12/2025. Eu, Rafael Jorge de Aguiar, substituto - mat. 94/15044, digitei, assino e subscrevo. (EFAZ 75991 EII)

AV.9. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. PROT. n.º 168282. Por Requerimento de Consolidação de Propriedade, em 05/02/2026, devido ao não comparecimento do ao(s) devedor (es) fiduciante(s) FELIPE PEREZ BANDEIRA e FLAVIA MACHADO YAMADA, 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\$260.537,10.** O imposto de transmissão foi pago em **03/02/2026**, no valor de

Continua no verso

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KG6E4-8GRMM-8XJMA-3ZV85>



Validate this document here

CNM: 089714.2.0031454-06

CARTÓRIO 7º OFÍCIO DE REGISTRO IMÓVEIS DE NITERÓI

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 8ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI

MATRICULA N.º 31454

FICHA 3v

REGISTRO GERAL

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

R\$5.210,74, conforme guia n.º15102994/2026, sobre a avaliação fiscal de R\$260.537,10. Demais condições no título apresentado. NITEROI, 20/02/2026. Eu, Rafael Jorge de Aguiar, substituto - mat. 94/15044, digitei, assino e subscrevo. (EFBX 15326 YKG)

AV.10. CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. PROT.n.º 168282. Nos termos do Requerimento de Consolidação de Propriedade, que fica arquivado, exarado pela, Credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, antes qualificada, fica CANCELADA A PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA, constituída no R.6. Niterói, 20/02/2026. Eu, Rafael Jorge de Aguiar, substituto - mat. 94/15044, digitei, assino e subscrevo. (EFBX 15327 OEU)

Protocolo Nº168282

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. 20/02/2026

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça

Selo Eletrônico de Fiscalização

EFBX 15328 DCK



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

Emol.:	124,08
Ressag:	2,48
FETJ:	24,81
Fundperj:	6,20
Funperj:	6,20
Funarpen:	7,44
I.S.S.	13,08
Selo:	2,53
Total:	177,01

Continua na próxima ficha

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KG6E4-8GRMM-8XJMA-3ZV85>