

CNM: 163139.2.0012935-81

CARTÓRIO DO 18º OFÍCIO DE NITERÓI
Vinícius de Souza Magliano Dias

Responsável pelo Expediente do Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição

Alessandra do Outão Gama

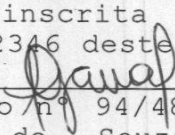
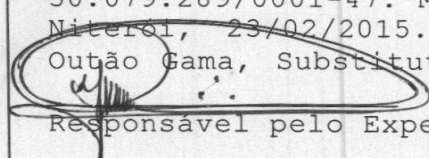
Substituta

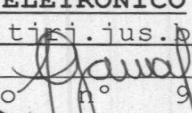
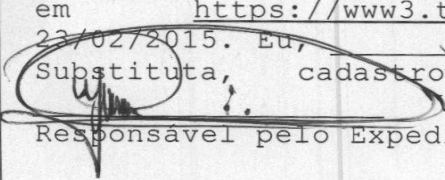
Rua Luiz Leopoldo Fernandes Pinheiro, 555 - S/205/209
Tels.: 2719-3595 - 2709-2255 - (Antiga Rua Barão do Amazonas)
12935

MATRÍCULA Nº

FICHA Nº 1

REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Fração ideal de 0,0057349172, que corresponderá ao apartamento 210, do bloco 2 (Edifício Orion), do empreendimento denominado "Portal do Sol", situado a Estrada Caetano Monteiro, nº 4087, empreendimento este a ser edificado no lote de terreno nº 5-A, situado à Estrada Caetano Monteiro, oriundo do remembramento dos lotes 5, 6, 7 e 8, outrora desmembrados da gleba 4, em Pendotiba, 6º Subdistrito do 1º Distrito deste Município, medindo: 61,22m de frente para Estrada Caetano Monteiro; uma linha com quatro segmentos de 3,32m (em curva) mais 39,33m mais 2,19m (em curva) mais 21,02m (em curva) nos fundos para a Rua 5; por 59,42m pelo lado direito para a Avenida 1; e 62,25m do lado esquerdo para o lote 17-B (Espólio de Léia Silva Rezende Maciel), perfazendo um total de 3.580,10m², inscrito na PMN sob o nº 222.747-8. **PROPRIETÁRIO(S): PINTO DE ALMEIDA ENGENHARIA S/A**, com sede na Rua Miguel de Frias nº 77, 19º andar, Icarai, nesta cidade, inscrita no CNPJ sob o nº 30.079.289/0001-47. Matrícula 12346 deste Serviço Registral. Niterói, 23/02/2015. Eu,  Alessandra do Outão Gama, Substituta, cadastro nº 94/4860, digitei. E eu,  Vinícius de Souza Magliano Dias, Responsável pelo Expediente, cadastro nº 94/4858, subscrevo.

AV.1.M- 12935. (VINCULAÇÃO DE VAGA) - Protocolo 1-B, sob o nº 42355, em 09/02/2015. Nos termos do requerimento datado de 22/01/2015, com firmas reconhecidas, fica vinculada a presente fração que corresponderá ao imóvel objeto da presente matrícula, a vaga de garagem nº 89, localizada no pavimento semienterrado, com a correspondente fração ideal de 0,0007445366, fazendo-se a presente para os devidos efeitos legais. **SELO ELETRÔNICO** nº EAKN 55734 XJO. Consulte em <https://www3.tirj.jus.br/sitepublico>. Niterói, 23/02/2015. Eu,  Alessandra do Outão Gama, Substituta, cadastro nº 94/4860, digitei. E eu,  Vinícius de Souza Magliano Dias, Responsável pelo Expediente, cadastro nº 94/4858, subscrevo.

AV.2.M- 12935. (CONSTRUÇÃO) - Protocolo 1-B, sob o nº 42354,

Continua no verso...

CARTÓRIO DO 18º OFÍCIO DE NITERÓI
Vinícius de Souza Magliano Dias

Responsável pelo Expediente do Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição

Alessandra do Outão Gama

Substituta

Rua Luiz Leopoldo Fernandes Pinheiro, 555 - S/205/209

Tels.: 2719-3595 - 2709-2255 - (Antiga Rua Barão do Amazonas)

MATRÍCULA Nº 12935

FICHA Nº 1

REGISTRO GERAL

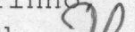
em 09/02/2015. Nos termos do requerimento instruído pela certidão nº 338281 expedida pela PMN em 12/02/2015, planta aprovada em 02/02/2012, boletim de aceite nº 50496 de 28/11/2014, pela qual prova-se que na fração ideal objeto da presente matrícula, foi construído o apartamento supracitado, do empreendimento denominado "Portal do Sol", situado a Estrada Caetano Monteiro, nº 4087, inscrito na PMN sob o nº 250.751-5, com as seguintes características: 1 (uma) sala, 1 (uma) varanda, 1(uma) galeria, 2 (dois) quartos sendo um deles suíte, 1 (uma) circulação, 2 (dois) banheiros sendo um deles da suíte, 1 (uma) cozinha e 1 (uma) área de serviço. Deixando de ser apresentada a CND em virtude do provimento CGJ nº 41/2013 (processo administrativo nº 2012/168131 e ADI 394/DF do STF), publicado no D.J.E.R.J. de 21/06/2013, que revoga o disposto no artigo 589 e parágrafo único da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro. **SELO ELETRÔNICO** nº EAKN 55888 SIR. Consulte em <https://www3.tri.jus.br/sitepublico>. Niterói, 24/02/2015. Eu, Alessandra do Outão Gama, Substituta, cadastro nº 94/4860, digitei. E eu, Vinícius de Souza Magliano Dias, Responsável pelo Expediente, cadastro nº 94/4858, subscrevo.

AV.3.M- 12935.(ONUS EXISTENTE - HIPOTECA)- Existe registrada na matrícula nº 12346, uma hipoteca sobre o imóvel objeto desta matrícula, constando como credor HSBC BANK BRASIL S/A BANCO MULTIPLO, com sede na Travessa Oliveira Bello nº 34, 4º andar, Curitiba-PR, inscrita no CNPJ sob o nº 01.701.201/0001-89, nos termos do instrumento particular de abertura de crédito para construção de empreendimento imobiliário, com garantia hipotecária de 1º Grau e outras avenças datado de 20/09/2012 e aditivo datado de 21/11/2012. Niterói, 24/02/2015. Eu, Alessandra do Outão Gama, Substituta, cadastro nº 94/4860, digitei. E eu, Vinícius de Souza Magliano Dias, Responsável pelo Expediente, cadastro nº 94/4858, subscrevo.

Continua na ficha 2

18º Ofício de Justiça de Niterói
Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição
Estr. Caetano Monteiro, 1650 Lojas 219, 220 e 221
Pondotuba - Niterói/RJ - Tel.: (21) 2709-2255

FICHA N°: 2

AV.5.M-12935. (AVERBAÇÃO EX OFFICIO) - Procede-se a presente averbação, nos termos do artigo 213, I, a da Lei 6.015/73, para constar que o título aquisitivo do imóvel objeto da presente foi da seguinte forma: o apartamento, por construção própria; e o lote de terreno nº 5-A, situado à Estrada Caetano Monteiro é oriundo do remembramento dos lotes 5, 6, 7 e 8, outrora desmembrados da gleba 4, adquiridos por Escritura de Compra e Venda, lavrada em 14/09/2011, nas Notas do Cartório do 10º Ofício do Rio de Janeiro, no livro 6833, fls. 145/147. Niterói, 19/04/2017. Eu, Carina Rosa Marinho, auxiliar de cartório, cadastro 94/19790, digitei. E eu,  Zildene Peixoto Lima, Substituta, cadastro 94/19488, assino. x x x x x x x x x x x x x x x x

Continua no verso...

[illegible]

CNM: 163139.2.0012935-81

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: 12.935

FICHA Nº: 03

RODRIGUES DE MENEZES JUNIOR (CPF/MF sob o nº 105.250.807-32), protocolo nº 202508.2103.04204641-IA-252, processo nº 01007132020185010221, data de cadastramento 21/08/2025, às 03:53:49, Emissor da Ordem e Aprovado por CARLOS RENATO MEDEIROS DA COSTA, da 1ª Vara do Trabalho de Nova Iguaçu/RJ. HASH: j332t23iah. SELO ELETRÔNICO nº EEZI 80213 RTL. Niterói/RJ, 21/08/2025. Eu, Emanuele dos Santos de Moraes - Auxiliar de Cartório - Matr. 94/24583, digitei. E eu, Assinado digitalmente por JÉSSICA MARIA DE OLIVEIRA FELIPE, SUBSTITUTA, . - - - - -

AV.9.M-12935 (INTIMAÇÃO) - Prenotação sob o nº 60882, em 18/09/2025. A requerimento datado de 26/08/2025, instruído pela Certidão de Intimação datada de 06/10/2025, pela qual prova-se que foi realizada diligência no endereço da Estrada Caetano Monteiro, nº 4087, apartamento 207, bloco 01, nos dias 26/09/2025, 03/10/2025 e 06/10/2025 e na Rua Miguel de Frias nº 37, apartamento 202, Icarai, Niterói-RJ, no dia 26/09/2025, para intimar GILBERTO RODRIGUES DE MENEZES JUNIOR (CPF: 105.250.807-32) e TAINA COELHO DE AGUIAR (CPF:124.289.977-42), os quais não se encontravam nos locais, em virtude disso, a intimação pessoal foi sem êxito. SELO ELETRÔNICO nº EFDJ 08664 PFP. Niterói/RJ, 18/06/2026. Eu, Nathalia Andrade Silva Guimarães - auxiliar de cartório - Matr. 94/20469, digitei. E eu, Assinado digitalmente por BRUNNA DO OUTÃO GAMA, SUBSTITUTA, 94/15159. - - - - -

AV.10.M-12935 (INTIMAÇÃO POR EDITAL) - Prenotação sob o nº 60882, em 18/09/2025. Conforme publicações nos dias 17/06/2024, 18/06/2024, 18/06/2024, 19/06/2024, 11/11/2025, 12/11/2025 E 13/11/2025 pelo edital eletrônico, prova-se a intimação

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: 12.935

FICHA Nº: 03-V

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, §7º, da Lei nº 9.514/97.. SELO ELETRÔNICO nº EFDJ 08665 FPT. Niterói/RJ, 18/06/2026. Eu, Nathalia Andrade Silva Guimarães - auxiliar de cartorio - Matr. 94/20469, digitei. E eu, Assinado digitalmente por BRUNNA DO OUTÃO GAMA, SUBSTITUTA, 94/15159. - - - - -

AV.11.M-12935 (CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE) - Prenotação sob o nº 60882, em 18/09/2025. Conforme Ofício expedido em 20/01/2026 pela credora, instruído pela Certidão de Intimação datada de 06/10/2025, nos termos do artigo 26 § 1º da Lei 9.514/97, decorrido o prazo legal, procede-se a consolidação da propriedade objeto da presente matrícula em nome do CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada anteriormente. VALOR -R\$ 323.446,94 (trezentos e vinte e três mil, quatrocentos e quarenta e seis reais e noventa e quatro centavos). IMPOSTO DE TRANSMISSÃO - Foi recolhido em 14/10/2024, no valor de R\$ 6.468,94, conforme Guia de Recolhimento nº SMF/15087132/2024, controle nº 23012447, sob avaliação de R\$ 323.446,94. O credor fiduciário deverá promover os leilões públicos disciplinados no art. 27 da Lei 9.514/97. SELO ELETRÔNICO nº EFDJ 08666 TRJ. Niterói/RJ, 18/06/2026. Eu, Nathalia Andrade Silva Guimarães - auxiliar de cartorio - Matr. 94/20469, digitei. E eu, Assinado digitalmente por BRUNNA DO OUTÃO GAMA, SUBSTITUTA, 94/15159. - - - - -

Certifico que a presente certidão é cópia fiel da matrícula 12935 referente ao protocolo 60882 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 MAIS que essa certidão foi emitida pelo 4º Ofício de Registro de Imóveis de Niterói, antigo 18º Ofício de Justiça, conforme Provimento 55/2021. Eu, Gustavo de Freitas Rafare, Substituto, cadastro 94/25360, conferi e assino, em público dou fê.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo Eletrônico de Fiscalização
EFDJ 08667 DYM
18/06/2026
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.js.br/sitepublico>



Emol.:	108,60
Ressag:	2,17
FETJ:	21,72
Fundperj:	5,43
Funperj:	5,43
Funarpen:	6,51
Mútua:	0,00
Acoterj:	0,00
Total:	154,95



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 8GZFF-X47JA-565Y4-J8SFQ

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

gustavo de freitas rafare (CPF 012.681.947-51)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/8GZFF-X47JA-565Y4-J8SFQ>

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

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