

CARTÓRIO 7º OFÍCIO DE REGISTRO IMÓVEIS DE NITERÓI

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 8ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI

MATRICULA N.º 38316

FICHA 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 pelo(a)s **Apartamento 1603, do BLOCO 02, do EDIFÍCIO "FLOW SANTA ROSA", à RUA DOUTOR MARIO VIANA Nº 441, com direito a 01 (uma) vaga de garagem indistinta.** Tendo a Unidade antes descrita a fração ideal **0,004583** do terreno, designado por Lote de Terreno 441-A, situado na RUA DR. MÁRIO VIANA, resultante do remembramento dos lotes de terreno dos imóveis n.ºs 441, 445, 447, 451, 455 e 455 fundos, todos da Rua Doutor Mario Viana, em Santa Rosa, que mede: 38,58m de frente para Rua Doutor Mario Viana; uma linha com 5 segmentos com 6,30m + 6,97m + 7,68m + 8,02m + 9,11m nos fundos para o n.º 24ª da Travessa Santa Rosa do Viterbo; 50,04m do lado direito para o n.º 439; 59,59m do lado esquerdo para o n.º 459. Área total de 2.078,80m². **INSCRIÇÃO PMN N.º: 2703635.**

PROPRIETÁRIO(A,S): **1) LEANDRO DA ROCHA GUILHERME**, brasileiro, corretor de imóveis seguros títulos e valores, solteiro, portador da carteira de identidade n.º 06045300, expedida pelo CART FUNC/RJ, em 24/06/2009, inscrito no CPF/MF sob n.º 056.974.497-04, filho de Marly da Rocha Guilherme e Valter de Abreu Guilherme, endereço eletrônico: leandroguilherme88@yahoo.com, residente e domiciliado na Rua Almirante Luis Maria Piquet Nº 41, Cordovil, Rio de Janeiro/RJ; **2) JAILMA DO NASCIMENTO SANTOS**, brasileira, corretor de imóveis seguros títulos e valores, solteira, portadora da carteira de identidade n.º 297435968, expedida pelo SECC/RJ, em 03/10/2014, inscrita no CPF/MF sob n.º 087.967.144-09, filha de Zuleide do Nascimento Santos e Josimar Araujo Santos, endereço eletrônico: jailmasantoscury@gmail.com, residente e domiciliada na Rua Doutor Alberto Torres Nº2140 Apto501, Vila Laje, São Gonçalo, RJ.

FORMA DE AQUISIÇÃO: Adquirido através do Instrumento Particular. (Contrato n.º1.7877.0174859-7), de 27/05/2022, devidamente registrada no R.126 da Matrícula 37.019, consta registrada no R.705 da Matrícula 37.019, em 30/09/2025, a Instituição de Condomínio do Edifício da qual faz parte o Imóvel antes descrito, onde houve a individualização e fracionamento das Unidades que o compõe; e, a Unidade por CONSTRUÇÃO PRÓPRIA, em conformidade com a Certidão de Averbamento de IPTU n.º 5691, expedida pela Secretaria de Fazenda da Prefeitura Municipal de Niterói-RJ, em 30 de junho de 2025, Planta aprovada em 21/12/2021, pelo Processo n.º 650/0089/2020, Boletim de Aceite n.º 53.502, de 15/05/2025, Petição n.º 650/0089/2020, devidamente averbada no AV. 703 da citada Matrícula 37.019, em 30 de setembro de 2025. **REGISTRO (S) ANTERIOR(ES):** Matrícula 37.019, desta Serventia

CARTÓRIO 7º OFÍCIO DE REGISTRO IMÓVEIS DE NITERÓI**REGISTRO DE IMÓVEIS DA 8ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI**

MATRICULA N.º 38316

FICHA 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)*

AV.3. ANOTAÇÃO (RESULTADO NEGATIVO COM EDITAL). PROT. n.º 168313. Conforme diligências feitas pelos Oficiais dos Registros de Títulos e Documentos do 1º Ofício de Niterói e 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro, certificada em **24/02/2026 e 25/02/2026**, que fica arquivada, foi(ram) notificado(a,os,as) o(s) Devedor(es) fiduciante(s) **LEANDRO DA ROCHA GUILHERME e JAILMA DO NASCIMENTO SANTOS**, ambos anteriormente qualificados, para efetuar o pagamento do débito no valor de **R\$23.630,50**, posicionado em **13/02/2026**, 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 1831, 1832, 1833, sendo publicadas em **30/03/2026, 31/03/2026 e 01/04/2026**, 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 nº199/2025 fica explicitado o § 2º do art. 26-A da Lei nº9.514/1997 - 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, 27/04/2026. Eu, Rafael Jorge de Aguiar, substituto - mat. 94/15044, digitei, assino e subscrevo. (EFCQ 42653 WPX)

Continua no verso

CARTÓRIO 7º OFÍCIO DE REGISTRO IMÓVEIS DE NITERÓI

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 8ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI

MATRICULA N.º 38316

FICHA 2v

REGISTRO GERAL

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

AV.4. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. PROT. n.º 170083. Por Requerimento de Consolidação da Propriedade, em 30/06/2026, devido ao não comparecimento dos devedores fiduciantes LEANDRO DA ROCHA GUILHERME e JAILMA DO NASCIMENTO SANTOS, 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\$373.126,88. O imposto de transmissão foi pago em 17/06/2026, no valor de R\$8.100,00, conforme guia n.º15107121/2026, sobre a avaliação fiscal de R\$405.000,00. Demais condições no título apresentado, NITEROI, 14/08/2026. Eu, Rafael Jorge de Aguiar, substituto - mat. 94/15044, digitei, assino e subscrevo. (EFEF 89120 BDR)

AV.5. CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. PROT.n.º 170083. Nos termos do Requerimento de Consolidação da Propriedade, que fica arquivado, exarado pela Credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, antes qualificada, fica CANCELADA A PROPRIEDADE FIDUCIARIA antes constituída. Niterói, 14/08/2026. Eu, Rafael Jorge de Aguiar, substituto - mat. 94/15044, digitei, assino e subscrevo. (EFEF 89121 WIE)

Protocolo Nº170083 - Hora: 16:51

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. Niterói, 14/08/2026

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça

Selo Eletrônico de Fiscalização
EFEF 89122 UBX



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

Emol.:	124,08
Ressag:	2,48
FETJ:	24,81
Fundperj:	10,54
Funperj:	10,54
Funarpen:	7,44
Selo:	13,08
ISS:	2,53
Total:	189,41



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: ZTARR-BHJXQ-GSW4U-X8PXV

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

Rafael Jorge De Aguiar (CPF ***.696.697-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/ZTARR-BHJXQ-GSW4U-X8PXV>

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

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