

CARTÓRIO 7º OFÍCIO DE REGISTRO IMÓVEIS DE NITERÓI

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 8ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI

MATRICULA N.º 38198

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 302, do BLOCO 02, do EDIFÍCIO "FLOW SANTA ROSA", à RUA DOUTOR MARIO VIANA N.º 441.** Tendo a Unidade antes descrita a fração ideal **0,004761** 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: 2702454. PROPRIETÁRIO(A,S): BEATRIZ SIQUEIRA MENDES DE ARAUJO**, brasileira, supervisora, solteira, maior, que declara não conviver em união estável, portadora da carteira nacional de habilitação n.º 00954669637, expedida pelo DETRAN-RJ, em 03/10/2.018, inscrita no CPF/MF sob n.º 086.546.677-70, filha de Zilda Siqueira Mendes de Araujo e Reynaldo Botelho de Araujo, endereço eletrônico: beatrizaraujo28@gmail.com, residente e domiciliada na Rua Almirante Pestana n.º701, Cacua, Rio de Janeiro, RJ. **FORMA DE AQUISIÇÃO:** Adquirido através do Instrumento Particular (Contrato n.º1.7877.0201058-3), de 07 de outubro de 2.022, devidamente registrada no R.558 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 Imobiliária. Niterói, 30 de setembro de 30/09/2025, (Mat.94/4967), digitei e assino; e eu Rafael Jorge de Aguiar (Mat. Mat. 94/15044), Responsável pelo Expediente, subscrevo.

AV. 1 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Consta registrada no ato R.

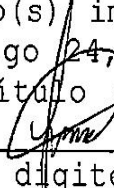
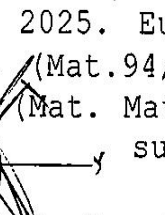
Continua no verso

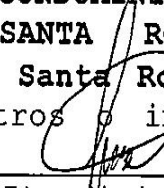
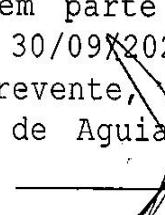
CARTÓRIO 7º OFÍCIO DE REGISTRO IMÓVEIS DE NITERÓI**REGISTRO DE IMÓVEIS DA 8ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI**

MATRICULA N.º 38198

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)*

559, da Matrícula n 37.019, a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel antes descrito, na qual figura como **Devedor(a,s,es) fiduciante(s)**: BEATRIZ SIQUEIRA MENDES DE ARAUJO, antes qualificado(a,s). Credor(a,s,es) fiduciário(a,s) - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, antes qualificado(a,s). Instrumento Particular (Contrato n.º 1.7877.0201058-3), de 07 de outubro de 2.022, que fica uma via arquivada. O(a,s) Devedor(a,s,es) fiduciante(s) alienou(aram) fiduciariamente o APTO 302 BLOCO 02 do(s) imóvel(eis) antes descrito pelo valor de R\$300.370,09; ao 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 proprietário(a,s) fiduciário o(a,s) Credor(a,s,es) fiduciário(a,s), devendo o empréstimo ser pago em 420 meses, com vencimento do 1º(primeiro) encargo mensal em 07 de novembro de 2.022, que acrescido dos acessórios será no valor de R\$3.002,12; taxa de juros balcão nominal de 8.6395% ao ano e efetiva de 8.9900% ao ano; e, taxa de juros balcão nominal de 0.7176% ao mês e efetiva de 0.7200% ao mês; que poderá ser reduzida para R\$2.969,73; com taxa de juros reduzida nominal de 8.5101% ao ano e efetiva de 8.8500% ao ano; e, taxa de juros reduzida nominal de 0.7069% ao mês e efetiva de 0.7092% ao mês; 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\$360.000,00 para efeitos do Artigo 24, Inciso VI, da supracitada Lei. Demais condições no título apresentado. Niterói, 30 de setembro de 2025. Eu,  Fábio Moreira Santana, escrevente, (Mat.94/4967), digitei e assino; e eu Rafael Jorge de Aguiar (Mat. Mat. 94/15044), Responsável pelo Expediente, , subscrevo.

AV.2 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. Consta registrada no Registro Auxiliar desta Serventia, sob o n.º 1708, Ficha 01, no Livro 3 - Auxiliar, em 30/09/2025, a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO Edifício Residencial Multifamiliar "FLOW SANTA ROSA"**, localizado na **RUA DOUTOR MARIO VIANA, N.º 441, Santa Rosa - Niterói - RJ**, da qual fazem parte dentre outros o imóvel antes descrito. Niterói, 30/09/2025. Eu,  Fábio Moreira Santana, escrevente, (Mat.94/4967), digitei e assino; e eu Rafael Jorge de Aguiar (Mat. Mat. 94/15044), Responsável pelo Expediente, , subscrevo.

Continua na próxima ficha

CARTÓRIO 7º OFÍCIO DE REGISTRO IMÓVEIS DE NITERÓI

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 8ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI

MATRICULA N.º 38198

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 - RETIFICAÇÃO. Com fulcro no artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei 6.015/73, fica retificada a descrição do imóvel desta matrícula, para que passe a constar: **Apartamento 302, do Bloco 02, do EDIFÍCIO "FLOW SANTA ROSA", à RUA DOUTOR MÁRIO VIANA N.º 441, com direito a 01 (uma) vaga de garagem no Pavimento Térreo - Vaga PNE;** e não como constou anteriormente. Niterói, 30/09/2025. Eu, Fábio Moreira Santana, escrevente (Mat.94/4967), digitei e assino; e eu Rafael Jorge de Aguiar (Mat. Mat. 94/15044), Responsável pelo Expediente, subscribo.

AV.4. ANOTAÇÃO (RESULTADO NEGATIVO COM EDITAL). PROT. n.º 168201. Conforme diligências feitas pelos Oficiais dos Registros de Títulos e Documentos do 1º Ofício de Niterói e 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro, certificadas em **09/02/2026 e 25/02/2026**, que fica arquivada, foi(ram) notificado(a,os,as) o(s) Devedor(es) fiduciante(s) **BEATRIZ SIQUEIRA MENDES DE ARAUJO**, anteriormente qualificada, para efetuar o pagamento do débito no valor de **R\$23.069,22**, posicionado em **02/02/2026**, 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 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,**

Continua no verso

CARTÓRIO 7º OFÍCIO DE REGISTRO IMÓVEIS DE NITERÓI

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 8ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI

MATRICULA N.º

FICHA

REGISTRO GERAL

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

Protocolo Nº170182 - Hora: 17:02

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 LIMOIRO 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, 19/08/2026

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça

Selo Eletrônico de Fiscalização
EFDY 78027 ZFF



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: P2QJ2-WA8F6-D54EU-HUTKF

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/P2QJ2-WA8F6-D54EU-HUTKF>

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

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