



2º Ofício de Justiça de Niterói-RJ
Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição

RUA MIGUEL DE FRIAS 169, LOJA 01, ICARAÍ, Niteroi / RJ
E-mail: cartorio@2oficioniteroi.com.br
Telefone: (21) 9930-5128

CERTIDÃO

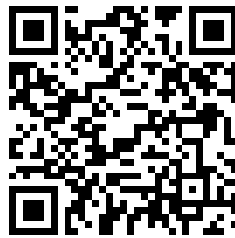
Livro: 2 / Matrícula: 15796 / CNM: 089052.2.0015796-72 / Recibo: 115542 / Data da Certidão: 20/10/2025.

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica e fiel da ficha da matrícula a que se refere, contendo o inteiro teor de todos os atos válidos e eficazes, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e/ou citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias que recaiam sobre o imóvel. Certifico, ainda, que a presente certidão reflete a situação da matrícula a que se refere até a data de ontem. O referido é verdade e dou fé. Eu, Erik Pereira de Oliveira, Matrícula 94/26016, assino eletronicamente. Niterói, 20 de Outubro de 2025.

Custas da Certidão:

20.4.6.* Certidão de ônus reais / int. teor / vintenárias / de arquivo até 20 fls., s/ contar pág. de rosto: 108,60 x 1 = 108,60.
Emolumentos: R\$ 108,60 | Fetj: R\$ 21,72 | Fundperj: R\$ 5,43 | Funperj: R\$ 5,43 | Funarpen: R\$ 6,51 | Pmcmv: R\$ 2,17.
Iss: R\$ 2,21 | Selo: R\$ 2,87 | Total: R\$ 154,94.



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFAF 05787 HQY
Consulte a validade do selo em:
www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por GABRIEL DE ALMEIDA MOSA - 20/10/2025 16:25

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 662c4864-2f11-4593-8bf6-ba749e4db266

2º Ofício de Justiça de Niterói-RJ
Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição

RUA MIGUEL DE FRIAS 169, LOJA 01, ICARAÍ, Niteroi / RJ
E-mail: cartorio@2oficioniteroi.com.br
Telefone: (21) 9930-5128

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 15796 / CNM: 089052.2.0015796-72 / Recibo: 115542 / Data da Certidão: 20/10/2025.

089052.2.0015796-72

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE NITERÓI
REGISTRO DE IMÓVEIS
1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI

MATRÍCULA Nº 15.796 FICHA Nº 01

REGISTRO GERAL

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 15.796, VINDA DE FLS. 182, LIVRO 2-BE.

IMÓVEL: Apartamento nº 301, do Bloco III (03), com direito ao uso de uma vaga de garagem, localizada indistintamente no estacionamento, do "Edifício Cambainhas", empreendimento Solar Clube das Praias, situado na Rua Jornalista Moacyr Padilha, nº 70 e sua respectiva fração ideal de 0,012931 da área designada pela letra "B", no 2º subdistrito do 1º distrito deste município, que no seu todo mede: 114,00ms. de frente para a rua Jornalista Moacyr Padilha; 70,00ms. de fundos para o Prop. Lineu Pantaleão; 128,50ms. mais 39,20ms. do lado direito para a área "A"; 62,30ms. mais 20,00ms. mais 22,00ms. mais 20,00ms. mais 30,10ms. mais 10,00ms. mais 11,50ms. do lado esquerdo, para os confrontantes nº 499, Área "C", nº 473, nº 469, nº 465, nº 463, nº 461, nº 455, com a área total de 11.459,94m2.; inscrito na P.M.N. sob o nº 203.362-9.- **PROPRIETÁRIA: CONSTRUPOL RIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA EPP.**, com sede na rua Almirante Alexandrino nº 601, Parque Lafayette, Duque de Caxias – RJ., inscrita no CNPJ sob o nº 05.043.198/0001-04.- A Escrevente: João Santos. O Responsável: _____

R. Nº 06 – MAT. 15.796 – 14/09/2010.- TRANSMITENTE: CONSTRUPOL RIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA EPP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.043.198/0001-04, situada na Rua Fagundes Varela, 479, Ingá, em Niterói/RJ.- **ADQUIRENTE: LUCIANO JARDIM MENDES**, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, portador da carteira de identidade nº 09824861-0, expedida em 12.04.2004 pelo DETRAN/DIC, inscrito no CPF nº 032.675.487-30, residente e domiciliado no imóvel objeto da presente matrícula.- **Título:** Compra e Venda. Escritura lavrada no 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, no Livro SB-171, às Fls. 142/143, Ato 064, em 18/09/2008.- Valor: R\$60.000,00 (sessenta mil reais).- O ITBI foi recolhido em 03/11/2008, no Banco Real, guia nº 083511299, controle 8081127, no valor de R\$2.302,09.- Prenotação: Livro 1-F, Folhas 199vº, sob o nº 77.878, em 18/05/2010.- Consulta de Informação realizada em 14/09/2010, sob o nº 0106810091440978.- (Emols.: R\$640,20, FETJ: R\$128,04, Fundperj: R\$32,01, Funperj: R\$32,01, Mut/Act: R\$9,07, Total: R\$841,33).- A Escrevente: João Santos. O Responsável: _____

R. Nº 07 - MAT. 15.796 – 30/05/2014. - TRANSMITENTE: LUCIANO JARDIM MENDES, nacionalidade brasileira, nascido em 04/09/1972, gerente, portador da carteira de identidade nº 098248610, expedida por Secretaria de Segurança Pública/RJ em 12/04/2004 e do CPF 032.675.487-30, solteiro, residente e domiciliado na Rua Jornalista Moacyr Padilha, 70, Ap 301 B3, Centro em Niterói/RJ. - **ADQUIRENTE: DANIEL GONÇALVES MACIEL**, nacionalidade brasileira, nascido em 30/06/1983, comerciante, portador da carteira de identidade nº 125772335, expedida por Secretaria de Segurança Pública/RJ em 19/12/1997 e do CPF 056.839.847-50, solteiro, residente e domiciliado na Rua Jornalista Moacyr Padilha, 70, Ap 1201 B2, Centro em Niterói/RJ. - **TÍTULO:** Compra e Venda. - Contrato por Instrumento Particular assinado em 09/04/2014, Nº 1.4444.0568745-4. - **VALOR:** R\$700.000,00, sendo R\$105.000,00 com recursos próprios e R\$595.000,00 com

CONTINUA NO VERSO

RUA ALMIRANTE TEFFÉ Nº 645 - LOJAS 101/102 - NITERÓI - TELS. 2719-1277 / 2717-2173

www.onf

www.registradores.onf.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

(R) 1 ato
RPM00974 TM
Expediente
Comun. do Nascimento
Substituído Responsável pelo

Certidão emitida pelo SREI

Esse documento foi assinado digitalmente por GABRIEL DE ALMEIDA MOSA - 20/10/2025 16:25

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onf.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 662c4864-2f11-4593-8bf6-ba749e4db266

2º Ofício de Justiça de Niterói-RJ
Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição

RUA MIGUEL DE FRIAS 169, LOJA 01, ICARAÍ, Niterói / RJ
E-mail: cartorio@2oficioniteroi.com.br
Telefone: (21) 9930-5128

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 15796 / CNM: 089052.2.0015796-72 / Recibo: 115542 / Data da Certidão: 20/10/2025.

089052.2.0015796-72

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE NITERÓI		
REGISTRO DE IMÓVEIS		
1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI		
MATRÍCULA Nº	15.796	FICHA Nº 01
REGISTRO GERAL		
<p>financiamento concedido pela CAIXA. - O ITBIM foi pago no valor de R\$14.002,90, em 24/04/2014, no Banco do Brasil, através da guia nº 140000100, controle 4041190. Valor de Avaliação: R\$700.000,00. - Foram apresentadas as certidões exigidas por Lei. - Consultas de Informações nº 0106814053013726 (indisponibilidade de bens) e nº 0106814053003965 (registros de escritura), realizadas em 30/05/2014. - Prenotação: livro 1-H, folhas 276vº, número 93.360, em 24/04/2014. - O Escrevente: <u>Raimy Lopes Falbo</u>. - O Responsável: <u>[Assinatura]</u></p> <p style="text-align: center;">Selo Eletrônico Número: EAFT 20822 FCA</p>		
<p>R. Nº 08 - MAT. 15.796 - 30/05/2014. - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - O Adquirente identificado e qualificado no registro nº 07, pelo instrumento do citado registro, na qualidade de devedor/fiduciante, aliena à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, CNPJ/MF nº. 00.360.305/0001-04, em caráter fiduciário, o imóvel objeto desta matrícula, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, pelo valor de R\$595.000,00; Valor da Garantia Fiduciária: R\$700.000,00; Sistema de Amortização: SAC; Prazo Total (em meses): 360; Prazo de Carência: 0; Prazo de Amortização: 360; Taxa de Juros (%) ao ano: Taxa Juros Balcão: Nominal 8,5101; Efetiva 8,8500; Taxa de Juros Reduzida: Nominal 8,0000%; Taxa de Juros Reduzida: Efetiva 8,3000%; Encargo Mensal Inicial: Taxa de Juros Balcão: Prestação (a+j): R\$5.872,36; Prêmios de Seguros: R\$126,59; Taxa de Administração - TA: R\$25,00; Total: R\$6.023,95; Taxa de Juros Reduzida: Prestação (a+j): R\$5.619,44; Prêmios de Seguros: R\$126,59; Taxa de Administração - TA: R\$25,00; Total: R\$5.771,03; Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 09/05/2014; Reajuste dos Encargos: de acordo com o item 4 do contrato; Valor do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$700.000,00. - Demais condições no contrato. - Prenotação: livro 1-H, folhas 276vº, número 93.360, em 24/04/2014. - Recolhimentos de custas referentes aos registros 07 e 08: Emols.: R\$2.879,97; Fetj: R\$575,99; Fundperj: R\$143,99; Funperj: R\$143,99; Funarpen: R\$115,19; PMCMV: R\$56,69; Mut/Act.: R\$22,98; Prenotação: R\$22,25; Total: R\$3.861,05. - O Escrevente: <u>Raimy Lopes Falbo</u>. - O Responsável: <u>[Assinatura]</u></p> <p style="text-align: center;">Selo Eletrônico Número: EAFT 20823 BOG</p>		
<p>AV. Nº 09 - MAT. 15.796 - 30/05/2014. - Nos termos do § 4º e 5º do artigo 18 e do inciso VII do artigo 19 da Lei 10.931/04, procede a presente averbação para constar que foi emitida Cédula de Crédito Imobiliário nº. 1.4444.0568745-4 - Série: 0414, emitida em 09/04/2014, tendo como Instituição Custodiante a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, CNPJ/MF nº. 00.360.305/0001-04. - Prenotação: livro 1-H, folhas 276vº, número 93.360, em 24/04/2014. - (Emolumentos na forma do § 6º do artigo 18, da Lei 10.931/04). - O Escrevente: <u>Raimy Lopes Falbo</u>. - O Responsável: <u>[Assinatura]</u></p> <p style="text-align: center;">Selo Eletrônico Número: EAFT 20824 TUZ</p>		
<p>AV. Nº. 10 - 18/12/2024 - INTIMAÇÃO - Por requerimento expedido em 13/11/2023, procede-se a presente averbação para constar que, em cumprimento ao disposto no artigo 26, § 1º e 3º da Lei 9.514/97, a credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, requereu junto a este Oficial de Registro de Imóveis a intimação pessoal do devedor fiduciante DANIEL GONÇALVES MACIEL, retro qualificado, para pagamento do débito no valor de R\$86.279,15, atualizado em 13/11/2023, das</p>		

RUA ALMIRANTE TEFFÊ Nº 645 - LOJAS 101/102 - NITERÓI - TELS. 2719-1277 / 2717-2173

CONTINUA NA FICHA SEGUINTE

ONR

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por GABRIEL DE ALMEIDA MOSA - 20/10/2025 16:25

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 662c4864-2f11-4593-8bf6-ba749e4db266

2º Ofício de Justiça de Niterói-RJ
Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição

RUA MIGUEL DE FRIAS 169, LOJA 01, ICARAÍ, Niteroi / RJ
E-mail: cartorio@2oficioniteroi.com.br
Telefone: (21) 9930-5128

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 15796 / CNM: 089052.2.0015796-72 / Recibo: 115542 / Data da Certidão: 20/10/2025.

089052.2.0015796-72

2º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE NITERÓI
REGISTRO DE IMÓVEIS
1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI

MATRICULA Nº

15.796

FICHA Nº 02

REGISTRO GERAL

parcelas em atraso do Instrumento Particular de Venda e Compra do Imóvel com Financiamento, Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças, firmado entre as partes em 09/04/2014, Nº 1.4444.0568745-4, objeto dos R. Nºs. 07 e 08 acima, sendo que, haja vista ter sido negativa a notificação extrajudicial, conforme Certidões do 12º Ofício de Niterói/RJ, expedidas em 26/12/2023 e 28/04/2024, promoveu-se a intimação por Edital Eletrônico publicado sob os nºs. 1419/2024 em 06/08/2024, 1420/2024 em 07/08/2024 e 1421/2024 em 08/08/2024, pelo Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico, e, uma vez transcorrido o prazo legal para pagamento do débito, não foi efetuada a purgação da mora pelo devedor fiduciante junto a este Oficial do Registro de Imóveis.- Prenotação nº. 121.577, em 04/09/2023.- A Escrevente, Amábilie Pettine da Rocha - Matrícula 94/13861.- O Oficial, Bruno Mangini de Paula Machado - Matrícula 90/319.- Selo Eletrônico Número: **EEVW 40291 YBT**

AV. Nº. 11 - 13/10/2025.- CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Por requerimento firmado pela credora fiduciária abaixo qualificada, assinado em 11/11/2024, nos termos do artigo 26, parágrafo 7º, da Lei 9.514/97, procede-se a presente averbação para constar a consolidação da propriedade do imóvel objeto desta matrícula em favor da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3 e 4, em Brasília/DF, CNPJ/MF nº. 00.360.305/0001-04, imóvel este dado em garantia na alienação fiduciária pelo devedor fiduciante DANIEL GONÇALVES MACIEL, retro qualificado, uma vez que, devidamente intimado, transcorreu o prazo legal sem a purgação da respectiva mora. Valor da Consolidação: R\$ 770.918,97. O ITBI foi pago no valor de R\$ 15.418,388, através da Guia de Recolhimento nº. SMF/15092569/2025, Código de Arrecadação: 28378163. Valor de Avaliação: R\$ 770.918,97.- Prenotação nº. 128.192, em 11/06/2025.- Selo Eletrônico Número: **EEZR 72566 EOZ**.- A Escrevente, Amábilie Pettine da Rocha - Matrícula 94/13861.- Ato assinado eletronicamente por Giovanna Mangini de Paula Machado, Oficial Substituta, matrícula nº: 94/22462.-

AV. Nº. 12 - 13/10/2025.- CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Por requerimento firmado pela credora fiduciária abaixo qualificada, assinado em 11/11/2024, firmado pela proprietária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA, retro qualificada, em razão da consolidação de propriedade objeto da averbação AV. Nº. 11 acima, e nos termos do artigo 1.488, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Parte Extrajudicial, procede-se a presente averbação para constar o cancelamento da alienação fiduciária registrada sob o nº. 08 acima, que gravava e onerava o imóvel objeto desta matrícula.- Prenotação nº. 128.192, em 11/06/2025.- Selo Eletrônico Número: **EEZR 72567 QEW**.- A Escrevente, Amábilie Pettine da Rocha - Matrícula 94/13861.- Ato assinado eletronicamente por Giovanna Mangini de Paula Machado, Oficial Substituta, matrícula nº: 94/22462.-

AV. Nº. 13 - 13/10/2025.- CANCELAMENTO DE CCI - Por requerimento firmado pela credora fiduciária abaixo qualificada, assinado em 11/11/2024, firmado pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ/MF nº. 00.360.305/0001-04, procede-se a presente averbação para constar o cancelamento da cédula de crédito imobiliário nº. 1.4444.0568745-4 - série: 0414, emitida em 09/04/2014, averbada sob o nº. 09 acima, que gravava e onerava o imóvel objeto desta matrícula.- Prenotação nº. 128.192, em 11/06/2025.- Selo Eletrônico Número: **EEZR 72568 MOK**.- A Escrevente, Amábilie Pettine da Rocha - Matrícula 94/13861.- Ato assinado eletronicamente por Giovanna Mangini de Paula Machado, Oficial Substituta, matrícula nº: 94/22462.-

ONJ

www.registradores.onj.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por GABRIEL DE ALMEIDA MOSA - 20/10/2025 16:25

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onj.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 662c4864-2f11-4593-8bf6-ba749e4db266