



Validate this document here

CARTÓRIO 16 NITERÓI

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

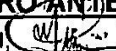
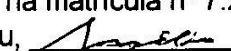
7.288-A


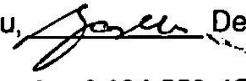
001

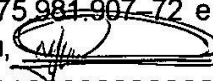
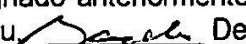
Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

IMÓVEL: Prédio nº 340 (trezentos e quarenta), da Rua 45 (quarenta e cinco), inscrito na P.M.N. sob o nº 068.934-6, edificado no lote de terreno nº 27 (vinte e sete), da quadra 32 (trinta e dois), do loteamento denominado "Bairro Piratininga", sito no 2º Distrito do Município de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, medindo: 12,00m de frente para a citada Rua 45; 12,00m de fundos para o lote 15; por, 30,00m pelo lado direito, confrontando com o lote 28; e, 30,00m pelo lado esquerdo para o lote 26, com a área de 360,00m².

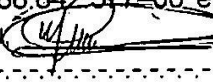
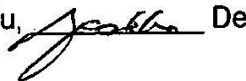
PROPRIETÁRIOS: JOSÉ FERREIRA LIMA, militar e sua mulher YOLANDA VIANNA LIMA, aposentada, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, portadores da cédula de identidade nºs 82147 e 127814, expedida pelo Ministério da Marinha, inscritos no CPF sob os nºs 975.891.907-72 e 588.842.577-00, residentes na Rua 45 nº 340, Piratininga, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: Livro 2-T-2, folhas 239, na matrícula nº 7.288. Niterói, 8 de outubro de 2007. Eu,  Escrevente, digitei. E eu,  Delegatário, subscrevo.---


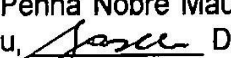
AV.01 / 7.288-A. (CONSIGNAÇÃO DE OFÍCIO). A presente matrícula foi aberta em renovação a de nº 7.288, nos termos do artigo 486, da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Niterói, 8 de outubro de 2007. Eu,  Escrevente, digitei. E eu,  Delegatário, subscrevo.---

AV.02 / 7.288-A. Protocolo nº 104.553. (CPF). De acordo com o requerimento datado de 25 de setembro de 2007, instruído pela cópia autenticada do CPF, prova-se que o proprietário do imóvel objeto da presente matrícula encontra-se inscrito no CPF sob o nº 075.981.907-72 e não como ficou consignado anteriormente. Niterói, 8 de outubro de 2007. Eu,  Escrevente, digitei. E eu,  Delegatário, subscrevo.---

(R) 1. ato
RKB63458 GCB

AV.03 / 7.288-A. Protocolo nº 104.553. (CPF). De acordo com o requerimento datado de 25 de setembro de 2007, instruído pela cópia autenticada do CPF, prova-se que o proprietário do imóvel objeto da presente matrícula encontra-se inscrito no CPF sob o nº 688.842.577-00 e não como ficou consignado anteriormente. Niterói, 8 de outubro de 2007. Eu,  Escrevente, digitei. E eu,  Delegatário, subscrevo.---

(R) 1. ato
RKB63459 EGS

R-04 / 7.288-A. Protocolo nº 104.553. (AQUISIÇÃO - HERANÇA). TRANSMITENTE - O Espólio de YOLANDA VIANNA LIMA, inscrito no CPF sob o nº 688.842.577-00. ADQUIRENTES - 1) JOSÉ FERREIRA LIMA, viúvo, já qualificado acima, portador da cédula de identidade nº 09.372.330-2, expedida pelo IFP; 2) ANGELA LIMA NUNES, brasileira, farmacêutica, casada com PAULO NUNES sob o regime da separação legal de bens, portadora da cédula de identidade nº 81.248.002-8, expedida pelo IFP, inscrita no CPF sob o nº 607.511.187-53, residente na Rua 2, nº 131, Piratininga, nesta cidade; e 3) CLÁUDIA VIANNA LIMA, brasileira, solteira, química, portadora da cédula de identidade nº 5.089.997, expedida pelo IFP, inscrita no CPF sob o nº 965.795.527-00, residente na Rua Ramiro Cruz nº 340, Piratininga, nesta cidade. Os adquirentes houveram do Espólio transmitente, o imóvel aqui matriculado, avaliado em R\$ 53.378,78 (cinquenta e três mil, trezentos e setenta e oito reais e setenta e oito centavos), na proporção de ½ (metade) para o primeiro e de ¼ (um quarto) para cada um dos demais herdeiros, tendo sido recolhido o ITD em 06/01/1997, no valor de R\$ 1.217,02, pelo documento de origem nº 5.33/028446-5, tudo de acordo com o Formal de Partilha expedido no dia 10/12/1988, pelo Juízo de Direito da 4ª Vara Cível de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, extraído do processo nº 2.3098, contendo Sentença de 22/10/1998, assinado pelo M.M. Dra. Maria da Penha Nobre Mauro. Niterói, 8 de outubro de 2007. Eu,  Escrevente, digitei. E eu,  Delegatário, subscrevo.---

(R) 1. ato
RKB63460 EPT

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MQQTf-B66K7-F85CJ-CHRUE>



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

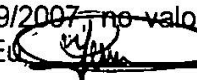
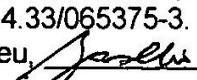
Em Busca da Excelência em Serviços Cartorários

7.288-A



001

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

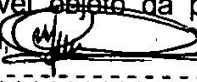

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

R.05 / 7.288-A. Protocolo nº 104.666. (DOAÇÃO). TRANSMITENTE: JOSÉ FERREIRA LIMA, já qualificado acima. ADQUIRENTES: 1) ANGELA LIMA NUNES; e 2) CLÁUDIA VIANNA LIMA, ambos já qualificados acima. Através de escritura lavrada no dia 18/09/2007, nas notas do Cartório da 5ª Zona Judiciária de Niterói, no livro 215, folhas 174, os donatários adquiriram, através de Doação feita pelo doador ½ (metade) do imóvel objeto da presente matrícula, ao qual foi atribuído a totalidade do imóvel o valor de R\$ 38.367,50 (trinta e oito mil, trezentos e sessenta e sete reais e cinquenta centavos), sendo R\$ 23.020,66 (vinte e três mil, vinte reais e sessenta e seis centavos) o valor atribuído a nua propriedade da metade, pela Fazenda Estadual para base de cálculo de imposto, constando do título que o ITBIM foi recolhido em 18/09/2007 no valor de R\$ 920,82, pela guia nº 4.33/065375-3. Niterói, 23 de outubro de 2007. Eu,  Escrevente, datilografei. E eu,  Delegatário, subscrevo.

(R).1 ato
RKB63646 LVJ

AV.06 / 7.288-A. Protocolo nº 104.666. (CLÁUSULAS VITALÍCIAS). Através da escritura objeto do R.05 acima, o imóvel foi havido em Doação pela adquirente, gravado com as cláusulas vitalícias de incomunicabilidade e impenhorabilidade. Niterói, 23 de outubro de 2007. Eu,  Escrevente, digitei. E eu,  Delegatário, subscrevo.

(R).1 ato
RKB63647 HOX

R-07 / 7.288-A. Protocolo nº 104.666. (RESERVA DE USUFRUTO VITALÍCIO). DEVEDORES: 1) ANGELA LIMA NUNES; e 2) CLÁUDIA VIANNA LIMA, ambos já qualificados acima. CREDOR: JOSÉ FERREIRA LIMA, já qualificado acima. Através de escritura lavrada no dia 18/09/2007, nas notas do Cartório da 5ª Zona Judiciária de Niterói, no livro 215, folhas 174. O usufruto vitalício sobre o imóvel objeto da presente matrícula foi reservado pelo credor. Niterói, 23 de outubro de 2007. Eu,  Escrevente, digitei. E eu,  Delegatário, subscrevo.

(R).1 ato
RKB63648 HMI

AV.08 / 7.288-A. Protocolo 175.844. (NOVA DENOMINAÇÃO DE LOGRADOURO PÚBLICO). De acordo com requerimento datado de 10/01/2024, instruído com a Certidão de Logradouro expedida pela Prefeitura Municipal de Niterói em 28/12/2023, fica averbado nos termos do parágrafo único, do artigo 246 da Lei nº 6.015/73, que o logradouro público do imóvel objeto desta matrícula, passou a ser denominado Rua Jornalista Ramiro Cruz, nos termos da Lei nº 4234/1984, publicada em Diário Oficial em 06/09/1984. Niterói, 18 de janeiro de 2024. Ato praticado por JOS- Matrícula nº 94/4666. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEQV 26479 IKQ

AV.09/7.288-A. Protocolo 175.844. (ÓBITO). De acordo com o requerimento datado de 28/12/2023, instruído pela Certidão de Óbito expedida em 14/07/2016 pelo Cartório do RCPN da 6ª Zona Judiciária de Niterói, constando no livro nº C-00019, à folha 140, sob o número de ordem 6081, 091140 01 55 2016 4 00019 140 0006081 62, o registro do óbito de JOSÉ FERREIRA LIMA em 14/07/2016, ficando extinto o usufruto que gravava 50% do imóvel objeto da presente matrícula e consolidada a plena propriedade do imóvel em nome da proprietária 1)-ANGELA LIMA NUNES e 2)-CLÁUDIA VIANNA LIMA, já acima qualificadas. O ITD no valor de R\$ 4.473,93, conforme guia de controle nº 2024-2-001540-4-00, constando valor declarado de R\$ 38.367,50 e valor atribuído de R\$397.682,58, e tendo para base de cálculo o

Continua na ficha 002



Validate this document here



CNM: 088666.2.0007288-84

Em Busca da Excelência em Serviços Cartorários

7.288-A

002

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

valor de R\$ 99.420,64, sem pagamento, suspenso, conforme Lei 7.174 de 28/12/2015, art.7º, III. Niterói, 18 de janeiro de 2024. Ato praticado por JOS - Matrícula nº 94/4666. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEQV 26480 HOV.

AV.10 / 7.288-A. Protocolo 176.147. (RETIFICAÇÃO DE INSCRIÇÃO MUNICIPAL). De acordo com o contrato de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia no SFH-Sistema Financeiro da Habitação, nº 1.44442231431-8, datado de 15/01/2024, fica averbado nos termos do artigo 213, I, a, da Lei 6.015/73, com as alterações introduzidas pela Lei 10.931/2004, que o imóvel objeto desta matrícula é **inscrito na PMN sob o nº 068.934-9**, e não como constou anteriormente. Niterói, 29 de fevereiro de 2024. Ato praticado por: JOS - matrícula nº 94/4666. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEQY 75468 VXQ.

AV.11 / 7.288-A. Protocolo 176.147.(DIVÓRCIO). De acordo com a Certidão de Casamento expedida em 07/02/2020, pelo Cartório do RCPN da 3ª Zona Judiciária de Niterói, fica consignado o divórcio de **PAULO NUNES** e **ANGELA LIMA NUNES**, averbado no livro B-23, folha 019, sob o nº 6149, atual matrícula 089805 01 55 1990 2 00023 019 0006149 02, conforme escritura lavrada em 22/02/2019, em Notas do Cartório do 1º Ofício de Niterói/RJ, no livro 001, fls 081, ato nº 37, sendo que o ex-cônjuge mulher permanecerá usando o nome de casada, ou seja, **ANGELA LIMA NUNES**. Niterói, 29 de fevereiro de 2024. Ato praticado por JOS - Matrícula nº 94/4666. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEQY 75469 UTD

R.12/7.288-A. Protocolo 176.147.(AQUISIÇÃO). TRANSMITENTE(S): 1)-ANGELA LIMA NUNES, divorciada, residente e domiciliada na Rua Felix Gomes da Costa, nº 353, Piratininga, Niterói - RJ e **2)-CLAUDIA VIANNA LIMA**, residente e domiciliada na Rua Py, nº 164, Casa 01, Serra Grande, Niterói - RJ, já acima qualificado(a). **ADQUIRENTE(S): FLAVIO ARMANDO NERY DE OLIVEIRA**, brasileiro, solteiro, maior, industrial, portador da carteira de identidade nº 03236603172, expedida pela CNH/DETRAN/RJ, inscrito no CPF sob o nº 842.889.227-04, convivente em União Estável, pelo regime da comunhão parcial de bens, com **GISELE TUDREJ**, brasileira, solteira, maior, advogada, portadora da carteira de identidade nº 93967, expedida pela OAB/RJ, inscrita no CPF sob o nº 003.359.977-75, residentes e domiciliados na Rua Doutor Mario Viana, nº 415, casa 11, Santa Rosa, Niterói - RJ. Através do contrato por instrumento particular de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia no SFH-Sistema Financeiro da Habitação, nº 1.4444.2231431-8, datado de 15/01/2024, o(a/s) transmitente(s) vendeu(ram) ao(s) adquirente(s) o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de **R\$ 620.000,00 (seiscentos e vinte mil reais)**, integralizados da seguinte forma: a) R\$ 300.000,00 com recursos próprios; b) R\$ 320.000,00 com recursos do financiamento concedido pelo(a) credor(a). O ITBI devido foi recolhido em 07/02/2024, no valor de R\$ 12.400,00, através da guia nº SMF/15078388/2023, tendo para base de cálculo o valor de R\$ 620.000,00. Niterói, 29 de fevereiro de 2024. Ato praticado por JOS - Matrícula nº 94/4666. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEQY 75470 TGX.

R.13 / 7.288-A. Protocolo 176.147.(ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). DEVEDOR(A/ES)

Continua no verso

Rua Maestro Felício Toledo, nº 519, Loja 101 - Centro - Niterói - RJ

Tel/Fax. 2722.0065

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MQQTf-B66K7-F85CJ-CHRUE>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Validate this document here



CNM: 088666.2.0007288-84

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

7.288-A

002

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

FIDUCIANTE(S): FLAVIO ARMANDO NERY DE OLIVEIRA, convivente em União Estável com **GISELE TUDREJ**, acima qualificados. **CREDOR(A/ES) FIDUCIÁRIO(A): CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede em Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Asa Sul, Brasília - DF. Pelo mesmo instrumento que deu origem ao registro acima, o imóvel objeto desta matrícula foi **alienado fiduciariamente**, na forma da Lei nº 9.514/97, ao(à) credor(a) em garantia da dívida no valor de **R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais)**, a ser pago em 240 (duzentos e quarenta) prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização - SAC, sendo a primeira prestação, composta da parcela de amortização e demais encargos, no valor de R\$ 4.415,09, com vencimento para 15/02/2024: Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial de R\$ 627.000,00, tornando-se o (a/s) devedor(a/s) fiduciante(s) possuidor(a/es) direto(s) e o(a) credor(a) fiduciário(a) possuidor(a/es) indireto(a), além de outras cláusulas e condições constantes do contrato acima mencionado. Niterói, 29 de fevereiro de 2024. Ato praticado por JOS - Matrícula nº 94/4666. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEQY75471 FGN.

AV.14 / 7.288-A. Protocolo 176.147. (CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI). Procedeu-se a presente averbação para constar que a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, também configurando como instituição custodiante, acima qualificada, formalizou em 15/01/2024 a emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) Integral nº 1.4444.2231431-8, série 0124 representativa do crédito imobiliário decorrente da propriedade de alienação fiduciária, pela qual é devedor **FLAVIO ARMANDO NERY DE OLIVEIRA**, convivente em União Estável com **GISELE TUDREJ**, já qualificados, cujo valor do crédito na data da emissão é de **R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais)**, ficando a integralidade do Crédito Imobiliário representado pela CCI, sendo o valor amortizado conforme o R.13 acima. Niterói, 29 de fevereiro de 2024. Ato praticado por JOS - Matrícula nº 94/4666. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEQY75472 FMF.

AV.15 / 7.288-A. Protocolo 181.162. (INTIMAÇÃO). Conforme Ofício de Intimação nº 228540/2025, expedido em 28/05/2025, contendo Edital de Intimação em face de **FLAVIO ARMANDO NERY DE OLIVEIRA** - CPF: 842.889.227-04, e **GISELE TUDREJ** - CPF: 003.359.977-75, n.ºs. #1710 #1711, #1712, publicado por três vezes consecutivas em 02/10/2025, 03/10/2025 e 06/10/2025, todos eletronicamente, fica averbado que os devedores fiduciários acima qualificados **foram intimados a efetuar a purga da mora relativa ao débito** no valor de R\$ 23.703,06, posicionado em 19/05/2025, sujeito à atualização monetária, oriundo do Contrato Habitacional nº 144442231431-8, firmado em 15/01/2024, registrado sob o nº R.13 acima, sob pena de consolidação da propriedade em favor da credora fiduciária, não havendo entretanto, a realização da referida purga junto a esta Serventia no prazo estipulado em Lei. Niterói, 04 de novembro de 2025. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEQE 54361 HSL. Assinado Eletronicamente por Gisele Mello Pontes Braz Matrícula 94/13219 - - - - -

CONTINUA NA FOLHA 3

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MQQT-F-B66K7-F85CJ-CHRUE>



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Validate this document here



CARTORIO de NITERÓI

CNM: 088666.2.0007288-84

Matricula: 7.288 A Página: 03

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

Registro Geral | Livro Nº 2 | Matrícula Eletrônica

AV.16 / 7.288-A. Protocolo 184.027. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA COM RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE). Através do requerimento datado de 12/01/2026, firmado pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, antes qualificada, fica averbada a consolidação da propriedade do imóvel objeto da presente matrícula, em favor da mesma, pelo valor de R\$ 642.918,80 (seiscentos e quarenta e dois mil e novecentos e dezoito reais e oitenta centavos), após serem cumpridas todas as formalidades do artigo 26, §7º da Lei nº 9.514/97, tendo em vista o decurso do prazo legal sem purgação do débito, sendo que sobre a propriedade ora consolidada incide a restrição de disponibilidade decorrente do artigo 27 do mesmo diploma legal, ou seja, o imóvel somente poderá ser alienado após o leilão público. O imposto de transmissão no valor de R\$ 12.858,38, foi recolhido em 08/01/2026, através da guia de ITBI nº SMF/15102055/2026, da qual consta que o imóvel foi avaliado pelo valor de R\$ 642.918,80. Niterói, 26 de janeiro de 2026. Selo de Fiscalização Eletrônico: EFBS 22378 VPA. Assinado Eletronicamente por Gisele Mello Pontes Braz Matrícula 94/13219 - - - - -

AV.17 / 7.288-A. Protocolo 184.027. (CANCELAMENTO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO). De acordo com o mesmo instrumento acima averbado, fica autorizado pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já anteriormente qualificada, o cancelamento da AV.15 acima. Niterói, 26 de janeiro de 2026. Selo de Fiscalização Eletrônico: EFBS 22379 CNK. Assinado Eletronicamente por Gisele Mello Pontes Braz Matrícula 94/13219 - - - - -

CERTIFICO e dou fé que a presente CERTIDÃO é reprodução autêntica da ficha a que se refere e foi extraída sob forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação e assinatura digital no âmbito do ICP - BRASIL, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2 de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico, para garantir sua validade, autoria e integridade.

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula tem situação jurídica noticiada no INTEIRO TEOR nesta cópia reprográfica, abrangendo ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, INDISPONIBILIDADES, ÔNUS REAIS, AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS que tenham sido objeto de registro ou averbação sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior.

CERTIFICO, mais, que a presente certidão é reprodução autêntica do Livro 2, a que se refere, extraída nos termos do § 1 do Art. 19 da Lei 6.015/73. A pesquisa não abrange a ocorrência de Indisponibilidade de Bens relativa a pessoas sem indicação de CPF/CNPJ nos registros de origem (Art 13 e Art 14 § 3º do Prov 39/2014). Para a realização de qualquer negócio imobiliário, Consulte o site a seguir: w w w .indisponibilidade.org.br

Emol.:124,08 20%:24,81
5%:6,20 5%:6,20
6%:7,44 2%:2,48
ISS: 2,53 Selo :3,27
Total: 177,01

Pedido:26/001200



Data:24/02/26

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo Eletrônico de Fiscalização
EFCA 71693 MUK
Consulte a validade do selo em:

http://w w w 4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

Validate this document by clicking on the following link: https://assinador-web.onr.org.br/docs/MQQTf-B66K7-F85CJ-CHRUE



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

