



## 2º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE NITERÓI

### Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição

BRUNO MANGINI DE PAULA MACHADO

Oficial Titular  
Matrícula 90/319

Endereço: Rua Miguel de Frias, 169, loja 01, Icaraí, NITERÓI / RJ

E-mail: cartorio@2oficioniteroi.com.br

Telefone: (21)3620-3181

## **CERTIDÃO**

Livro: 2 / Matrícula: 23073 / Recibo: 96667 / Data da Certidão: 17/03/2023

### **CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica e fiel da matrícula a que se refere, 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, Thales Ribeiro Pereira, Matrícula 94/10363, assino eletronicamente. Niterói, 17 de março de 2023. - Emolumentos, R\$ 93,59, FETJ: R\$ 18,71, FUNDPERJ: R\$ 4,67, FUNPERJ: R\$ 4,67, FUNARPEN: R\$ 3,74, PMCMV: R\$ 1,87, ISS R\$ 1,90, Selo 2,48 TOTAL: R\$ 131,63.

#### Custas da Certidão:

20.4.6.\* CERTIDÃO DE ÔNUS REAIS / INT. TEOR / VINTENÁRIAS / DE ARQUIVO ATÉ 20 FLS., S/ CONTAR PÁG. DE ROSTO: 93,59 x 1 = 93,59

Emolumentos: R\$ 93,59 | Fetj: R\$ 18,71 | Fundperj: R\$ 4,67 | Funperj: R\$ 4,67 | Funarpen: R\$ 3,74 | Pmcmv: R\$ 1,87 | Iss: R\$ 1,90 | Selo: R\$ 2,48 | Total: R\$ 131,63.



Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EELN 73957 LPS**

Consulte a validade do selo em:

[www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/](http://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 THALES RIBEIRO PEREIRA - 17/03/2023 14:31 PROTOCOLO: S23030301683D

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash c44b1526-7235-4e27-adff-071110e5ae54

# 2º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE NITERÓI

## Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição

BRUNO MANGINI DE PAULA MACHADO

Oficial Titular  
Matrícula 90/319

Endereço: Rua Miguel de Frias, 169, loja 01, Icaraí, NITERÓI / RJ

E-mail: cartorio@2oficioniteroi.com.br

Telefone: (21)3620-3181

### CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 23073 / Recibo: 96667 / Data da Certidão: 17/03/2023

2º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE NITERÓI REGISTRO DE IMÓVEIS 1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI		
MATRÍCULA Nº	23.073	FICHA Nº 01
REGISTRO GERAL.		
DATA: 07/02/2014		
<p><b>IMÓVEL:</b> Fração ideal de 0,00400 do lote de terreno nº. 1-A, situado na Estrada Engenheiro Pacheco de Carvalho, no Largo da Batalha, no 6º subdistrito do 1º distrito deste Município, que no seu todo mede: 126,11m. de frente para a Estrada Engenheiro Pacheco de Carvalho; 380,30m. de fundos para propriedade de José Francisco da Cruz Nunes ou sucessores; uma linha com três segmentos de 121,00m. + 83,00m. + 364,84m. (em curva) pelo lado direito para o lote 05 e a Estrada do Capim Melado; 98,82m. pelo lado esquerdo para a propriedade de José Francisco da Cruz Nunes ou sucessores, área total de: 49.528,24m²; sendo que a área de 33.679,21m². corresponde a área de preservação ambiental, ficando a área remanescente edificável de 15.849,03m²; inscrito na PMN sob o nº. 216.237-8; que corresponderá ao apartamento nº. 404, do Bloco 01, com direito ao uso indistinto do estacionamento para 01 veículo, nos locais para tanto destinados, do Edifício "RESIDENCIAL RESERVA NATURAL", que tomará o nº. 1.251 da Estrada Engenheiro Pacheco de Carvalho.- <b>PROPRIETÁRIA: SCON SABRINA CONSTRUÇÃO E ENGENHARIA LTDA.</b>, com sede nesta cidade, na Rua Miguel de Frias, nº. 77, sala 1311, Icaraí, inscrita no CNPJ sob o nº. 32.165.383/0001-44.- Número do Registro Anterior: Ficha 01, Matrícula nº. 20.680.- A Escrevente: <u>[assinatura]</u> - O Responsável: _____</p>		
<p><b>AV. Nº 01 – 07/02/2014.</b> - Por certidão nº. 323150, expedida em 12/11/2013, pela Prefeitura Municipal de Niterói, consta que foi construído o <b>apartamento nº. 404, do bloco 01</b>, na Estrada Engenheiro Pacheco de Carvalho, nº. 1.251, inscrição nº. <b>229.350-4</b>.- Planta aprovada em 09/09/2009. Boletim de Aceite nº. 49.853 de 17/07/2013. Petição nº. 080/4620/07. Foi cancelada a inscrição nº. 216.237-8.- A presente averbação foi feita mediante o requerimento assinado em 26/11/2013, com firma reconhecida.- Prenotação: livro 1-H, folhas 202vº, número 91.692, em 26/11/2013.- (Emols.: R\$351,74; Fetj: R\$70,34; Fundperj: R\$17,58; Funperj: R\$17,58; Funarpen: R\$14,06; PMCMV: R\$7,03; Mut/Act.: R\$10,86; Total: R\$489,19).- A Escrevente: <u>[assinatura]</u> - O Responsável: _____</p>		
<p><b>AV. Nº 02 – 08/10/2014.</b> - Por requerimento assinado em 31/07/2014, com firma reconhecida, e de conformidade com o Artigo 31, Alínea "b" da Lei nº 4.591/1964, faço constar que a <b>SPE6 SCON RESIDENCIAL RESERVA NATURAL EMPREENDIMENTO S.A.</b>, empresa com sede nesta cidade na Rua Miguel de Frias nº 77, sala 1311, parte, Icaraí, inscrita no CNPJ sob o nº 10.932.706/0001-45, é incorporadora do empreendimento "Residencial Reserva Natural", fazendo menção a qualificação assentada na matrícula nº 20.680, R.01 e AV.04. - Prenotação: livro 1-I, folhas 036, número 94.714, em 05/09/2014. - (Emols.: R\$75,71; Fetj: R\$15,14; Fundperj: R\$3,78; Funperj: R\$3,78; Funarpen: R\$3,02; PMCMV: R\$1,51; Mut/Act.: R\$11,49; Total: R\$114,43) - <b>O</b> Escrevente: <u>[assinatura]</u> - O Responsável: <u>[assinatura]</u></p>		

Selo Eletrônico Número: EAMO 41704 YLC

RUA ALMIRANTE TEFFÉ Nº 645 - LOJAS 161/162 - NITERÓI - TELS. 2209-3277 / 2117-2122

Jun

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

Rodrigo Martins de Aguiar  
Substituto Responsável  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saacs  
Registro do Nascimento  
Substituto

Esse documento foi assinado digitalmente por THALES RIBEIRO PEREIRA - 17/03/2023 14:31 PROTOCOLO: S23030301683D

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash c44b1526-7235-4e27-adff-071110e5ae54

# 2º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE NITERÓI

## Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição

BRUNO MANGINI DE PAULA MACHADO

Oficial Titular  
Matrícula 90/319

Endereço: Rua Miguel de Frias, 169, loja 01, Icaraí, NITERÓI / RJ

E-mail: cartorio@2oficioniteroi.com.br

Telefone: (21)3620-3181

### CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 23073 / Recibo: 96667 / Data da Certidão: 17/03/2023

2º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE NITERÓI REGISTRO DE IMÓVEIS 1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI		
MATRÍCULA Nº	23.073	FICHA Nº 01
<b>REGISTRO GERAL</b>		
<p><b>R. Nº 03 - MAT. 23.073 - 05/12/2014.</b> - TRANSMITENTE: SCON SABRINA CONSTRUÇÃO E ENGENHARIA LTDA, CNPJ nº 32.165.383/0001-44, sito a Rua Miguel de Frias, 77, Salas 1311/1312/1313, Icaraí, Niterói/RJ. - <b>ADQUIRENTE: ALEXANDER MOREIRA FERREIRA</b>, nacionalidade brasileira, divorciado, nascido em 19/10/1976, corretor de imóveis, portador da carteira de identidade 110673043, expedida por IFP/RJ em 30/03/1995 e do CPF 051.738.207-56, residente e domiciliado em Rua Sítio de Ferro, 63, Badu, em Niterói/RJ. - <b>INCORPORADORA: SPE6 SCON RESIDENCIAL RESERVA NATURAL EMPREENDIMENTO S/A.</b>, CNPJ nº 10.932.706/0001-45, com sede à Rua Miguel de Frias, nº. 77, sala 1311 (parte), Icaraí, Niterói/RJ. - <b>TÍTULO: Compra e Venda.</b> - Contrato por Instrumento Particular assinado em 22/07/2013, Nº 155552701363. - <b>VALOR: R\$318.273,21</b>, sendo R\$132.328,86 com recursos próprios e R\$185.944,55 com financiamento. - O ITBIM foi pago no valor de R\$5.602,74 e 788,20, em 19/07/2013 e 19/09/2013, através dos Controles/Guias nºs 308239-3/130000100 e 310703-4/130000100, conforme Certificado Declaratório expedido em 31/10/2014, pela Prefeitura Municipal de Niterói - Secretaria Municipal da Fazenda - Superintendência de Tributos Imobiliários - Coordenação de ITBIM. - Valor de Avaliação: R\$318.273,21 - Foram apresentadas as certidões exigidas por Lei. - Consulta de Informação nº 0106814120552836, realizada em 05/12/2014. - <b>Prenotação: livro 11, folhas 75, número 95.622, em 02/12/2014.</b> - <b>O Escrevente:</b> <u>Lanny Lopes Silva</u> - <b>O Responsável:</b> <u>[Assinatura]</u></p> <p style="text-align: center;">Selo Eletrônico Número: EAPE 57277 MEW</p>		
<p><b>R. Nº 04 - MAT. 23.073 - 05/12/2014.</b> - <b>ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA</b> - O adquirente identificado e qualificado no registro nº 03, pelo instrumento do citado registro, na qualidade de devedor/fiduciante, aliena à <b>CAIXA ECONÔMICA FEDERAL</b>, 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\$185.944,55; Valor da Garantia Fiduciária: R\$318.273,21; Sistema de Amortização: SAC - Sistema de Amortização Constante Novo; Prazo, em meses: De Amortização: 420; Taxa Anual de Juros (%): Nominal 8,5101; Efetiva 8,8500; Encargo Inicial: Prestação (a+j): R\$1.761,39; Prêmios de Seguros: R\$68,34; Taxa de Administração: R\$25,00; Total: R\$1.854,73; Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 22/08/2013; Recálculo do Encargo: de acordo com a cláusula décima quarta do contrato. - O devedor declara para os devidos fins e sob as penas da Lei, tratar-se da primeira aquisição imobiliária financiada pelo SFH, e que, não possuindo outro imóvel residencial na localidade do imóvel objeto deste financiamento, goza, do benefício da redução de custas e emolumentos, conforme previsto no artigo 290 da Lei nº. 6.015/73 e no artigo 21 da Lei 8692/93 com a redação dada pelo artigo 24 da Lei 10150/2000. - Demais condições no contrato. - <b>Prenotação: livro 1-1, folhas 75, número 95.622, em 02/12/2014.</b> - Recolhimentos de custas referentes aos registros 03 e 04: Emols.: R\$1.276,07; Fetj: R\$0,00; Fundperj: R\$0,00; Funperj: R\$0,00; Funarpen: R\$0,00; PMCMV: R\$0,00; Mul/Act.: R\$0,00; <b>Prenotação: R\$22,25; Total: R\$1.298,32</b> - <b>O Escrevente:</b> <u>Lanny Lopes Silva</u> - <b>O Responsável:</b> <u>[Assinatura]</u></p> <p style="text-align: center;">Selo Eletrônico Número: EAPE 57278 EEF</p>		
<p><b>AV. Nº. 05 - 09/10/2017.</b> - A Convenção de Condomínio do Edifício "RESIDENCIAL RESERVA NATURAL", objeto desta matrícula, está registrada sob o nº. 1.242, no Registro de Imóveis, em 06/10/2017. - <b>Prenotação nº. 103.783, em 05/09/2017.</b> - <b>O Escrevente:</b> <u>[Assinatura]</u> - <b>O Oficial:</b> <u>[Assinatura]</u> (Bruno Mangini de Paula Machado). --</p> <p style="text-align: center;">Selo Eletrônico Número: ECHH 81270 UPB</p>		

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

103 783 - 05/09/17

www.onr.org.br

Substituto  
Ronildo do Nascimento  
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

Substituto  
Ronildo do Nascimento  
saec

Esse documento foi assinado digitalmente por THALES RIBEIRO PEREIRA - 17/03/2023 14:31 PROTOCOLO: S23030301683D

# 2º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE NITERÓI

## Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição

BRUNO MANGINI DE PAULA MACHADO

Oficial Titular  
Matrícula 90/319

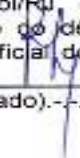

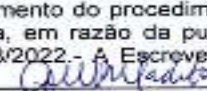

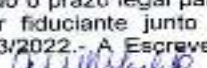
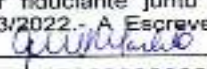
Endereço: Rua Miguel de Frias, 169, loja 01, Icaraí, NITERÓI / RJ

E-mail: cartorio@2oficioniteroi.com.br

Telefone: (21)3620-3181

### CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 23073 / Recibo: 96667 / Data da Certidão: 17/03/2023

2º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE NITERÓI		
REGISTRO DE IMÓVEIS		
1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI		
MATRÍCULA Nº	23.073	FICHA Nº 02
<b>REGISTRO GERAL</b>		
<p><b>AV. Nº. 06 – MAT. 23.073 – 11/02/2021 – INTIMAÇÃO</b> – Por requerimento expedido em 20/10/2020, 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 ALEXANDER MOREIRA FERREIRA, retro qualificado, para pagamento das parcelas em atraso do Contrato por Instrumento Particular assinado em 22/07/2013, Nº 155552701363, objeto dos R. Nºs. 03 e 04 acima, sendo que, haja vista ter sido positiva a notificação extrajudicial, conforme Certidão do 12º Ofício de Niterói/RJ, expedida em 18/11/2020, 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. 111.518, em 04/11/2020.- A Escrevente:  - O Oficial:  (Bruno Mangini de Paula Machado).-----</p> <p style="text-align: center;">Selo Eletrônico Número: EDQX 85846 RTA</p>		
<p><b>AV. Nº. 07 - MAT. 23.073 – 19/08/2022.- CANCELAMENTO DE INTIMAÇÃO FIDUCIÁRIA</b> – Por Ofício nº. 360/2022, expedido em 07/04/2022, firmado pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ/MF nº. 00.360.305/0001-04, procede-se a presente averbação para constar o cancelamento do procedimento de notificação de intimação fiduciária averbado sob o AV. Nº. 06 acima, em razão da purgação da mora pelo devedor fiduciante.- Prenotação nº. 116.359, em 24/03/2022.- A Escrevente:  (Amábilie Pettine da Rocha – Matrícula 94/13861).- O Oficial:  (Bruno Mangini de Paula Machado – Matrícula 90/319).-----</p> <p style="text-align: center;">Selo Eletrônico Número: EEFZ 09510 PQP</p>		
<p><b>AV. Nº. 08 - MAT. 23.073 – 19/08/2022.- INTIMAÇÃO</b> – Por requerimento expedido em 18/03/2022, procede-se a presente averbação para constar que, em cumprimento ao disposto no artigo 26, parágrafos 1º e 3º, da Lei 9.514/97, a 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, requereu junto a este Oficial de Registro de Imóveis a intimação pessoal do devedor fiduciante ALEXANDER MOREIRA FERREIRA – CPF nº. 051.738.207-56, para pagamento das parcelas em atraso do Instrumento Particular assinado em 22/07/2013, Nº 155552701363, objeto dos R. Nº. 03 e 04 acima, sendo que, haja vista ter sido positiva a notificação extrajudicial, conforme Certidão do 12º Ofício de Niterói/RJ, expedida em 27/07/2022, 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. 116.359, em 24/03/2022.- A Escrevente:  (Amábilie Pettine da Rocha – Matrícula 94/13861).- O Oficial:  (Bruno Mangini de Paula Machado – Matrícula 90/319).-----</p> <p style="text-align: center;">Selo Eletrônico Número: EEFZ 09611 IVK</p>		
<p><b>AV. Nº. 09 – MAT. 23.073 – 02/03/2023.- CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA</b> - Por requerimento firmado pelo credor fiduciário abaixo qualificado, assinado em 06/12/2022, nos termos do artigo 26, parágrafo 7º, da Lei 9.514/97, procede-se a presente averbação para constar a consolidação da propriedade fiduciária do imóvel objeto desta matrícula em favor da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ sob o nº. 00.360.305/0001-04, imóvel este dado em garantia na alienação fiduciária pelo devedor fiduciante ALEXANDER MOREIRA FERREIRA, retro qualificado, uma vez que, devidamente intimado, transcorreu o</p>		

CONTINUA NO VERSO

Substituto  
www.registradores.onr.org.br

General Mangini de Paula Machado  
Tribuna / Oficial Substituto  
Matr. 90/319

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por THALES RIBEIRO PEREIRA - 17/03/2023 14:31 PROTOCOLO: S23030301683D

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registoradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash c44b1526-7235-4e27-adff-071110e5ae54

# 2º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE NITERÓI

## Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição

BRUNO MANGINI DE PAULA MACHADO

Oficial Titular  
Matrícula 90/319

Endereço: Rua Miguel de Frias, 169, loja 01, Icaraí, NITERÓI / RJ

E-mail: cartorio@2oficioniteroi.com.br

Telefone: (21)3620-3181

### CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 23073 / Recibo: 96667 / Data da Certidão: 17/03/2023

2º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE NITERÓI REGISTRO DE IMÓVEIS 1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI		
MATRÍCULA Nº	23.073	FICHA Nº 02
REGISTRO GERAL		
prazo legal sem a purgação da respectiva mora. Valor da Consolidação: R\$340.082,82. O ITBI foi pago no valor de R\$6.801,65, em 30/11/2022, através da Guia de Recolhimento nº. SMF/15067388/2022. Código de Arrecadação: 99377818. Valor de Avaliação: R\$340.082,82.- Prenotação nº. 119.404, em 16/01/2023.- A Escrevente: <u>Amábilis</u> (Amábilis Pettine da Rocha - Matrícula 94/13861).- O Oficial: <u>Bruno Mangini de Paula Machado</u> (Bruno Mangini de Paula Machado - Matrícula 90/319).-----		
Selo Eletrônico Número: EELN 74059 FTM		
<b>AV. Nº. 10 - MAT. 23.073 - 02/03/2023 - CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA</b> Por requerimento assinado eletronicamente em 06/12/2022, firmado pela proprietária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, retro qualificada, em razão da consolidação de propriedade objeto do registro R. Nº. 09 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. 04 acima, que gravava e onerava o imóvel objeto desta matrícula.- Prenotação nº. 119.404, em 16/01/2023.- A Escrevente: <u>Amábilis</u> (Amábilis Pettine da Rocha - Matrícula 94/13861).- O Oficial: <u>Bruno Mangini de Paula Machado</u> (Bruno Mangini de Paula Machado - Matrícula 90/319).-----		
Selo Eletrônico Número: EELN 74060 BDI		

www.onr

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

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec