



Valide aqui este documento

CNM: 090100.2.0008600-87



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 5ª CIRCUNSCRIÇÃO
RUA DA CONCEIÇÃO, 178 - COMARCA DE NITERÓI
COMPETÊNCIA - 4º SUB DISTRITO DO 1º DISTRITO
OFICIAL: - SCISINIO DIAS

LIVRO **"2"** REGISTRO GERAL _____

MATRÍCULA
8.600

FICHA
01

IMÓVEL SITUADO NA RUA REODADES, LOTE DE TERRENO LA HOJE 145, em zona urbana e não foreiro do 4º subdistrito do 1º distrito deste município, resultante do desmembramento e remembramento dos antigos lotes 1 a 30 originada por loteamento da área maior e que mede 242,00m , 1,30m, mais 20,00m, com frente para rua projetada, com acesso pela rua Riodades; 21,00m, mais 5,84m, pelo lado direito, com a Travessa São Januário; 12,00m, mais 9,50m, pelo lado esquerdo, com a rua Riodades; 9,80m mais 89,70m, mais 63,50m, mais 74,00m, nos fundos, confrontando com Antonio da Silva, com uma área de 12.040,55m².

IMÓVEL - Rua Riodades nº145, parque El Dorado, Bloco 04 aptº 1608 área privativa de , e fração ideal 0,2099% com estacionamento comum a todos os condôminos.-

CADASTRO DA PREFEITURA-

REGISTRO ANTERIOR- No R-2 da Matrícula 5.384 a proprietária - El Dorado Construtora S.A. com sede em Brasília-DF, SIA Quadra 3 nº855 e filial no Rio de Janeiro à Avenida Nilo Peçanha, 50 e inscrita no CGC sob o nº07.202.294/0001-79, e registrou a incorporação do empreendimento constante de 4 Blocos com 120 (- cento e vinte) unidades cada um, existindo hipoteca no R-3 hipoteca de financiamento em favor da CAIXA ECONOMICA FEDERAL- CEF, constituída sobre o terreno e benfeitorias a serem acrescentadas nele.

R-1 - 8.600 Prot.1 fls. 168 sob o nº 11.725 por contrato particular de promessa de venda datado de 16/04/82 com imposto de Inter Vivos pago e anexado a Via aqui arquivado na pasta de nº 470F, esse imóvel foi prometido adquirir por WILSON TEIXEIRA DE ARAUJO, brasileiro, casado, assistente técnico especializado, CI. 783.968-IPF-CPF. 102.086.827/91 e sua mulher CREUZA FERREIRA GOMES DE ARAUJO, bras., casada, costureira, CI. 2507130-IPF

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/23TP5-HHL8X-9R6YD-Q3M2W>

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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/23TP5-HHL8X-9R6YD-Q3M2W>

MATRÍCULA	FICHA
8.600	01

CPF.617.319.007/91, residente nesta cidade;
 Sendo Cr\$3.588.636,55 de financia,ento- O Imposto de transmissão foi pago atraves guia nº 2404152.-

.....
 AV.2- 8.600 .-Por Força do mesmo contrato do reg. O1 mencionado nesta matrícula,o credor hipotecário,se obriga ao financiamento , sob reservas de condições com o mesmo promitente comprador.

Niterói, 11 de junho de 1982- O OFICIAL: [Assinatura]

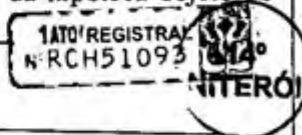
REG.03.-8.600.- Prot. 1 fls. 179 sob o nº 12. 614.- Por Instrumento particular de compra e venda, mútuo com obrigações e quitação parcial, datado de 29 de Outubro de 1982, esse imóvel foi adquirido por:- WILSON TEIXEIRA DE ARAUJO, brasileiro, casado, assistente técnico especializado, CI. 783.968- IPF- inscrito no CPF.102.086.827/91, e sua mulher CREUSA FERREIRA GOMES DE ARAUJO, brasileira, casada, costureira, CI. 2507130 IPF. inscrita - no CPF. 617.319.007/91, residentes nesta cidade. Pelo preço de Cr\$5.113.968,05;

Niterói, 16 de Novembro de 1982- O OFICIAL: [Assinatura]

REG.04-8,600.- Pelo mesmo protocolo e mesmo instrumento particular, o imóvel foi dado em 1ª e especial hipoteca a CAIXA ECONOMICA FEDERAL, divida essa no valor de Cr\$5.113.968,05 para ser pago por meio de 228 prestações, sendo a primeira no valor de Cr\$60.654,18 com juros de 9,5% ao ano.-

Niterói, 16 de Novembro de 1982- O OFICIAL: [Assinatura]

AV.05-8.600-CANCELAMENTO DE HIPOTECA -De acordo com o instrumento particular datado nesta Cidade, em 19/08/2002, prenotado sob o nº 44619, às fls. 066 do Lº 1E, a CAIXA ECÔNOMICA FEDERAL, autorizou o cancelamento da hipoteca objeto do R.04. Niterói, 09 de setembro de 2002. A Oficial: [Assinatura]



CONTINUA NA FICHA 2



Valide aqui este documento

CNM: 090100.2.0008600-87

**CARTÓRIO DO 14º OFÍCIO DE NITERÓI
REGISTRO DE IMÓVEIS DO 4º SUBDISTRITO DO 1º DISTRITO - 5ª CIRCUNSCRIÇÃO
OFICIAL: LEONARDO MONÇORES VIEIRA**

LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL

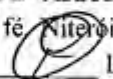
MATRÍCULA


FICHA


8.600

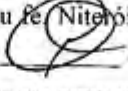
2

19 de Fevereiro de 2021

AV-6-8.600 – REGIME DE BENS. Protocolo 85759, de 25 de Novembro de 2020. Procede-se à presente, a requerimento do interessado, para constar que, nos termos da certidão do casamento registrado sob o nº 076729 01 55 1966 2 00028 144 0004126 10, em 20 de Julho de 1966, junto ao Cartório do Registro Civil de Pessoas Naturais de Bom Conselho/PE, fica averbado que o regime do casamento entre **WILSON TEIXEIRA DE ARAÚJO** e **CREUSA FERREIRA GOMES DE ARAÚJO** é o da Comunhão de bens. Dou fé Niterói, 19 de Fevereiro de 2021. Selo Eletrônico EDQY-06379-SHQ. A Registradora Substituta,  Lucélia Moraes Luz Borges, Mat. 94/0130.....

AV-7-8.600 – DOCUMENTO. Protocolo 85760, de 25 de Novembro de 2020. Procede-se à presente, a requerimento do interessado, para constar que **WILSON TEIXEIRA DE ARAÚJO**, é portador do documento de identidade nº 020.705.176-4, expedido pelo DETRAN/RJ em 11/07/2001. Dou fé Niterói, 19 de Fevereiro de 2021. Selo Eletrônico EDQY-06380-JZQ. A Registradora Substituta,  Lucélia Moraes Luz Borges, Mat. 94/0130.....

AV-8-8.600 – DOCUMENTO. Protocolo 85761, de 25 de Novembro de 2020. Procede-se à presente, a requerimento do interessado, para constar que **CREUSA FERREIRA GOMES DE ARAÚJO**, é portadora do documento de identidade nº 82.507.130-1, expedido pelo DETRAN/RJ em 24/01/2019. Dou fé Niterói, 19 de Fevereiro de 2021. Selo Eletrônico EDQY-06381-VVO. A Registradora Substituta,  Lucélia Moraes Luz Borges, Mat. 94/0130.....

AV-9-8.600 – ÓBITO. Protocolo 85123, de 29 de Julho de 2020. Procede-se à presente, a requerimento do interessado, para constar o óbito de **WILSON TEIXEIRA DE ARAÚJO**, ocorrido em 15/01/2010, nos termos da escritura pública de inventário e partilha lavrada sob o nº 043, às fls. 193/197 do livro 582, em 29 de Março de 2019, junto ao Serviço Notarial do 19º Ofício de Niterói/RJ. Dou fé Niterói, 19 de Fevereiro de 2021. Selo Eletrônico EDQY-06382-DHX. A Registradora Substituta,  Lucélia Moraes Luz Borges, Mat. 94/0130.....

R-10-8.600 – PARTILHA. Protocolo 85123, de 29 de Julho de 2020. Procede-se ao presente, a requerimento do interessado, para constar que, nos termos da escritura pública de inventário e partilha dos bens deixados por ocasião do falecimento de **WILSON TEIXEIRA DE ARAÚJO**, acima devidamente qualificado, lavrada sob o nº 043, às fls. 193/197 do livro 582, em 29 de Março de 2019, junto ao Serviço Notarial do 19º Ofício de Niterói/RJ, o imóvel objeto da presente matrícula foi partilhado a: **a) CREUSA FERREIRA GOMES DE ARAÚJO**, acima devidamente qualificada, na proporção de 1/2; **b) WILLIAN TEIXEIRA DE ARAUJO**, brasileiro, solteiro, administrador, não vive em união estável, portador do documento de identidade nº 1141247, expedido pelo IPF em 05/03/1975, inscrito no.....

CONTINUA NO VERSO

SÓ É DONO QUEM REGISTRA (Artigo 1.245 do Código Civil)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/23TP5-HHL8X-9R6YD-Q3M2W>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento


LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

8.600

2 VERSO

CPF sob o nº 501.283.707-00, residente e domiciliado na Rua Siqueira Campos nº 85, Santa Rosa, Niterói/RJ, na proporção de 1/10; c) **SUSANA TEIXEIRA DE ARAUJO**, brasileira, divorciada, costureira, não vive em união estável, portadora do documento de identidade nº 05089620-8, expedido pelo IFP em 14/09/1994, inscrita no CPF sob o nº 485.355.917-53, residente e domiciliada na Rua Albino Pereira nº 351, São Francisco, Niterói/RJ, na proporção de 1/10; d) **ARTHUR FERREIRA DE ARAUJO**, brasileiro, administrador, portador do documento de identidade nº 08320342-2, expedido pelo DETRAN/RJ em 16/02/2004, inscrito no CPF sob o nº 010.113.317-05, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, assistido de sua mulher **MÔNICA DE OLIVEIRA CARLOS DE ARAUJO**, brasileira, psicóloga, portadora do documento de identidade nº 09599862-1, expedido pelo DETRAN/RJ em 30/07/2010, inscrita no CPF sob o nº 033.511.097-50, residentes e domiciliados na Rua Juparanã nº 53, apartamento nº 301, bloco B, Andaraí/RJ, na proporção de 1/10; e) **WILSON FERREIRA DE ARAUJO**, brasileiro, divorciado, analista de sistemas, não vive em união estável, portador do documento de identidade nº 9.956.274, expedido pelo SSP/PE em 28/05/2014, inscrito no CPF sob o nº 012.841.847-81, residente e domiciliado na Rua Agilberto Ferreira Pinto nº 42, Boa Vista, Garanhuns/PE, na proporção de 1/10; e, f) **FERNANDO FERREIRA DE ARAUJO**, brasileiro, solteiro, administrador, não vive em união estável, portador do documento de identidade nº 08.622.718-8, expedido pelo DETRAN/RJ em 15/07/2009, inscrito no CPF sob o nº 029.780.927-00, residente e domiciliado na Rua Riodades nº 145, apartamento 1608, bloco 4, Fonseca, Niterói/RJ, na proporção de 1/10. O imposto de transmissão devido na presente partilha foi recolhido com o pagamento da Guia de ITD expedida pela Secretaria de Fazenda do Estado do Rio de Janeiro, com base no documento de origem nº 2017-2-047116-2-00, em 16 de Janeiro de 2019, no valor de R\$3.343,20 (três mil, trezentos e quarenta e três reais e vinte centavos). (BIB 0107821021915279). Dou fé, Niterói, 19 de Fevereiro de 2021. Selo Eletrônico EDQY-06383-NTL. A Registradora Substitua,  Lucélia Moraes Luz Borges, Mat. 94/0130.....

R-11-8.600 – COMPRA E VENDA. Protocolo 91534, de 31 de janeiro de 2023. Procede-se ao presente, a requerimento do interessado, para constar que, por Instrumento Particular de nº 1.4444.1993925-6, datado de 06 de janeiro de 2023, a) **CREUSA FERREIRA GOMES DE ARAUJO**; b) **WILLIAN TEIXEIRA DE ARAUJO**; c) **SUSANA TEIXEIRA DE ARAUJO**; d) **ARTHUR FERREIRA DE ARAUJO**, assistido de sua mulher **MÔNICA DE OLIVEIRA CARLOS DE ARAUJO**; e) **WILSON FERREIRA DE ARAUJO**; e, f) **FERNANDO FERREIRA DE ARAUJO**, todos acima devidamente qualificados, venderam a **PABLO FELIPE DA SILVA ROSA**, brasileiro, analista de sistemas, solteiro, declara não viver em união estável, portador do documento de identidade nº 278880141, expedida pelo DETRAN/RJ em 23/08/2022, e do CPF nº 150.434.497-99, residente e domiciliado na Rua Tenente Antônio João nº 15, apartamento 303, Brasilândia, São Gonçalo/RJ, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço certo e ajustado de R\$352.000,00 (trezentos e cinquenta e dois mil reais), sendo composto mediante a integralização das seguintes parcelas: Recursos próprios : R\$70.400,00 (setenta mil e quatrocentos reais); e, Financiamento.....

CONTINUA NA FICHA 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/23TP5-HHL8X-9R6YD-Q3M2W>



Valide aqui este documento

CNM: 090100.2.0008600-87

CARTÓRIO DO 14º OFÍCIO DE NITERÓI
REGISTRO DE IMÓVEIS DO 4º SUBDISTRITO DO 1º DISTRITO - 5ª CIRCUNSCRIÇÃO
OFICIAL: LEONARDO MONÇORES VIEIRA

LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL


MATRÍCULA


FICHA


8.600

3

13 de Fevereiro de 2023

concedido pela Caixa: R\$281.600,00 (duzentos e oitenta e um mil e seiscentos reais). O imposto de transmissão devido na presente operação foi recolhido com o pagamento da Guia de ITBI nº SMF/15068692/2023, expedida pela Prefeitura Municipal de Niterói, em 31 de janeiro de 2023, no valor de R\$7.040,00 (sete mil e quarenta reais). (BIB 01078.23.02.13.51.276 / 01078.23.02.13.18.282 / 01078.23.02.13.02.285 / 01078.23.02.13.53.289 / 01078.23.02.13.37.291 / 01078.23.02.13.25.296 / 01078.23.02.13.04.301). Dou fé. Niterói, 13 de fevereiro de 2023. Selo Eletrônico EEIE-09820-VHP. A Registradora Substituta,  Vanessa Leal Machado Dias, Mat. 94/7035.....

R-12-8.600 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Protocolo 91534, de 31 de janeiro de 2023. Procede-se ao presente, a requerimento do interessado, para constar que, por Instrumento Particular de nº 1.4444.1993925-6, datado de 06 de janeiro de 2023, **PABLO FELIPE DA SILVA ROSA**, acima devidamente qualificado, transferiu a **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, instituição financeira, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Brasília – DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, a propriedade resolúvel do imóvel objeto desta matrícula, em alienação fiduciária em garantia do pagamento da dívida de R\$281.600,00 (duzentos e oitenta e um mil e seiscentos reais), contraída pelo fiduciante perante o fiduciário, para amortização em 360 (trezentos e sessenta) meses, a juros nominal e efetivo de 8,6395% e 8,9900% ao ano; e juros nominal e efetivo de 0,7176% e 0,7200% ao mês, valor do encargo mensal de R\$2.268,47 (dois mil duzentos e sessenta e oito reais e quarenta e sete centavos), data de vencimento do primeiro encargo mensal dia 06 de fevereiro de 2023, consignando-se em R\$352.860,00 (trezentos e cinquenta e dois mil e oitocentos e sessenta reais) o valor do imóvel para fins de pública praça. Dou fé. Niterói, 13 de fevereiro de 2023. Selo Eletrônico EEIE-09821-EFF. A Registradora Substituta,  Vanessa Leal Machado Dias, Mat. 94/7035.....

AV-13-8.600 - CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO (Integral e Cartular) – Protocolo 91534, de 31 de janeiro de 2023. Procede-se à presente, a requerimento do interessado, para constar que, por Instrumento Particular de nº 1.4444.1993925-6, Série 0123, datado de 06 de janeiro de 2023, tendo como credora a Caixa Econômica Federal, já qualificada. Dou fé. Niterói, 13 de fevereiro de 2023. Selo Eletrônico EEIE-09822-VGS. A Registradora Substituta,  Vanessa Leal Machado Dias, Mat. 94/7035.....

AV-14-8.600 – INTIMAÇÃO DO DEVEDOR FIDUCIANTE. Protocolo 95081, de 16 de setembro de 2024. Procede-se à presente para constar que, a requerimento da **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, foi realizada, por edital publicado no Diário Eletrônico do Sistema de Registro de Imóveis (DSREI) em 03, 04, e 05 de fevereiro de 2025, a intimação de **PABLO FELIPE DA SILVA ROSA**, acima devidamente qualificado, para que satisfizesse, no prazo de quinze dias, as prestações vencidas do financiamento garantido pela alienação fiduciária registrada sob o R-12, acima, bem como as que se vencerem até a data do efetivo pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação, sob pena de consolidação da propriedade em nome

SÓ É DONO QUEM REGISTRA (Artigo 1.245 do Código Civil)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/23TP5-HHL8X-9R6YD-Q3M2W>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

CARTÓRIO DO 14º OFÍCIO DE NITERÓI
REGISTRO DE IMÓVEIS DO 4º SUBDISTRITO DO 1º DISTRITO - 5ª CIRCUNSCRIÇÃO
OFICIAL: LEONARDO MONÇORES VIEIRA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA

MATRÍCULA

FICHA

CNM:090100.2.0008600-87

8.600

03-V

do credor fiduciário, nos termos do artigo 26 e §§, da Lei 9.514/97. Dou fé. Niterói, 21 de março de 2025. Selo Eletrônico EEKX-33391-CMV. Ato assinado eletronicamente por Rosana Soares de Figueiredo, Escrevente Substituto, matrícula nº: 94/11323.-

AV-15-8.600 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Protocolo 97250, de 04 de agosto de 2025. Procede-se à presente, a requerimento do interessado, para constar que, realizado o procedimento disciplinado no artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/97 em face de **PABLO FELIPE DA SILVA ROSA**, já qualificado, sem que houvesse purgação da mora, fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula na pessoa do credor fiduciário, **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, já qualificada. O imóvel foi avaliado em R\$ 363.269,27 (trezentos e sessenta e três mil, duzentos e sessenta e nove reais e vinte e sete centavos), e o imposto de transmissão devido na presente operação foi recolhido com o pagamento da Guia de ITBI nº SMF/15096250/2025, expedida pela Secretaria Municipal de Fazenda de Niterói/RJ, em 30 de julho de 2025, no valor de R\$ 7.265,39 (sete mil, duzentos e sessenta e cinco reais e trinta e nove centavos). Dou fé. Niterói, 15 de agosto de 2025. Selo Eletrônico EEKX-39422-FZB. Ato assinado eletronicamente por Ana Paula Marques da Fonseca Figueiredo, Escrevente Substituta, matrícula nº: 94/10891.-

AV-16-8.600 - QUITAÇÃO. Protocolo 97250, de 04 de agosto de 2025. Procede-se à presente, a requerimento do interessado, para constar que, foi apresentado pelo **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, já qualificada, o Termo de Quitação da Dívida do imóvel objeto da presente matrícula, proveniente da consolidação da propriedade, ficando desta forma, cancelado o ônus registrado sob o R-12 acima. Dou fé. Niterói, 15 de agosto de 2025. Selo Eletrônico EEKX-39423-TND. Ato assinado eletronicamente por Ana Paula Marques da Fonseca Figueiredo, Escrevente Substituta, matrícula nº: 94/10891.-

AV-17-8.600 - CANCELAMENTO DE CÉDULA. Protocolo 97250, de 04 de agosto de 2025. Procede-se à presente, a requerimento do interessado, para constar que de acordo com o requerimento de Consolidação e Cancelamento da CCI, datado de 01 de agosto de 2025, emitido pela **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, acima devidamente qualificada, procedo o cancelamento da Cédula de Crédito Imobiliário registrada sob o AV-13. Dou fé. Niterói, 15 de agosto de 2025. Selo Eletrônico EEKX-39424-OLI. Ato assinado eletronicamente por Ana Paula Marques da Fonseca Figueiredo, Escrevente Substituta, matrícula nº: 94/10891.-

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo Eletrônico de Fiscalização
EEKX 39425 JXX



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

Emol.: 108,60
Ressag: 2,17
FETJ: 21,72
Fundperj: 5,43
Funperj: 5,43
Funarpen: 6,51
I.S.S: 2,22
Selo: 2,87
Total: 154,95

CERTIFICO que esta imagem é representante digital autêntica da **ficha matrícula nº 8600**, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73, cujo original se encontra arquivado nesta Serventia, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior, do que dou fé. Niterói-RJ, **15/08/2025. Assinado digitalmente por ANA PAULA MARQUES DA FONSECA FIGUEIREDO-ESCREVENTE SUBSTITUTA mat. 94/10891**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/23TP5-HHL8X-9R6YD-Q3M2W>