



Valide aqui este documento



## Em Busca da Excelência em Serviços Cartorários

36.073

001

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

**IMÓVEL:** Fração ideal de 0,00395 que corresponderá ao apartamento 405 (quatrocentos e cinco) do bloco "A", com direito a 01 (uma) vaga de garagem com sua respectiva fração ideal de 0,00024, na área de estacionamento, em sistema de rodízio anual, a ser sorteado na AGO (Assembleia Geral Ordinária), do empreendimento denominado "RESIDENCIAL DEL'OURO", que depois de concluído receberá o nº 1002 da Estrada Senador Fernandes da Cunha, a ser edificado na área "B" desmembrada de uma área sem número, no lugar denominado "Rio do Ouro", no 2º Distrito do Município de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, inscrita na PMN sob nº 154.425-3, medindo a área no seu todo: 195,00m em curva de largura na frente para a Estrada Senador Fernandes da Cunha; 203,00m de largura nos fundos para terras de João de Deus Rocha Gaspar; por uma linha quebrada de 03 segmentos com 150,00m mais 50,00m e mais 68,50m de extensão de frente a fundos pelo lado direito, confrontando com a área "C" e terras pertencentes a Grécio da Costa Vargas; e uma linha em curva de 05 segmentos com 50,00m mais 15,70m mais 38,50m mais 15,20m e mais 45,50m de extensão de frente a fundos pelo lado esquerdo, confrontando com a Estrada da Pedreira. **PROPRIETÁRIA: SPE DEL'OURO, PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, com sede nesta cidade, na Rua Luiz Leopoldo Fernandes Pinheiro nº 551, grupo 1412, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.847.743/0001-18. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 16.398-A. Niterói, 28 de dezembro de 2011. Eu, *[assinatura]* Substituto, digitei. E eu, *[assinatura]* Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.

**AV.01 / 36.073. (ÔNUS – HIPOTECA).** Existe registrada sob o nº 05, na matrícula nº 16.398-A, em 05/10/2011, uma hipoteca incidente sobre o imóvel objeto desta matrícula, constando como credora a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes ¾, em Brasília - DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, nos termos do instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças, datado de 22/07/2011. Niterói, 28 de dezembro de 2011. Eu, *[assinatura]* Substituto, digitei. E eu, *[assinatura]* Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.

**AV.02 / 36.073. Protocolo 122.584. (CANCELAMENTO DE HIPOTECA).** De acordo com o parágrafo segundo da cláusula primeira do contrato por instrumento particular de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional com fiança, alienação fiduciária em garantia e outras obrigações – apoio à produção – Programa Carta de Crédito FGTS e Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV – recursos FGTS pessoa física – recursos FGTS nº 855551464616, datado de 30/09/2011, fica averbado que a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, acima qualificada, autorizou o cancelamento da hipoteca que onerava a fração ideal correspondente ao imóvel objeto desta matrícula. Niterói, 28 de dezembro de 2011. Eu, *[assinatura]* Substituto, digitei. E eu, *[assinatura]* Oficial do Registro de Imóveis, subscrevo.

(R).1 ato  
RSF67980 XLH

**R.03 / 36.073. Protocolo 122.585. (AQUISIÇÃO). TRANSMITENTE: SPE DEL'OURO, PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, acima qualificada. **ADQUIRENTE: JACKSON PEREIRA DA CRUZ**, brasileiro, solteiro, maior, mecânico, portador da carteira de identidade nº 119160174, expedida pela SSP/RJ, inscrito no CPF sob o nº 053.160.847-64, residente e domiciliado na Avenida Irene Lopes Sodrê, lote 08, quadra 96, Engenho do Mato, Niterói/RJ. Através do contrato por instrumento particular de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional com fiança, alienação

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UET5W-SGPVB-7XXFS-G6C26>

ONF

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

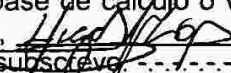
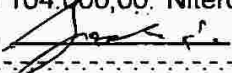


## Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

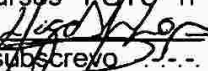
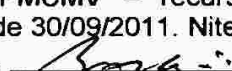
36.073

001


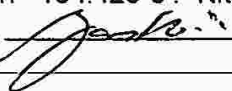
Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

fiduciária em garantia e outras obrigações – apoio à produção – Programa Carta de Crédito FGTS e Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV – recursos FGTS pessoa física – recursos FGTS nº 855551464616, datado de 30/09/2011, a transmitente vendeu ao adquirente a fração ideal do terreno objeto desta matrícula pelo valor de R\$ 7.183,64, e a aquisição da unidade habitacional que será construída e que compõe o empreendimento RESIDENCIAL DEL' OURO, equivale a **R\$ 100.000,00 (cem mil reais)**, a ser integralizado pelas parcelas abaixo mencionadas: a) R\$ 25.286,00 com recursos próprios; b) R\$ 23.000,00 como desconto concedido pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS; e c) R\$ 51.714,00 com recursos do financiamento concedido pela CEF. O ITBIM devido foi recolhido em 07/12/2011, no valor de R\$ 1.306,71, através da guia nº 110000200, controle 1106194, tendo para base de cálculo o valor de avaliação de R\$ 104.000,00. Niterói, 28 de dezembro de 2011. Eu,  Substituto, digitei. E eu,  Oficial do Registro de Imóveis, subscreevo.

(R).1 ato  
RSF67981 REU

**R.04 / 36.073. Protocolo 122.585. (CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA). DEVEDOR FIDUCIANTE: JACKSON PEREIRA DA CRUZ, acima qualificado. CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, anteriormente qualificada.** O imóvel objeto desta matrícula foi constituído em propriedade fiduciária nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, e transferida a sua propriedade resolúvel à fiduciária, com o escopo de garantia do empréstimo por esta concedida ao devedor fiduciante, destinado ao pagamento de parte do preço da construção de uma das unidades habitacionais que compõe o empreendimento RESIDENCIAL DEL' OURO, no valor de **R\$ 51.714,00 (cinquenta e um mil, setecentos e quatorze reais)**, a ser reposto no prazo de 300 (trezentos) meses, à taxa anual de juros nominal de 5,0000% e efetiva de 5,1163%, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 30/10/2011, prestação essa calculada pelo SAC – Sistema de Amortização Constante Novo, composta da soma da parcela de amortização e juros no valor de R\$ 387,85, com a Comissão Pecuniária FGAB estipulada na apólice no valor de R\$ 8,29, totalizando o valor de R\$ 396,14, tendo a referida construção, prazo de 12 (doze) meses. Por força da Lei a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se o devedor fiduciante possuidor direto e a credora fiduciária possuidora indireta. Para os efeitos do artigo 24, VI, da Lei 9.514/97, foi indicado o valor de R\$ 104.000,00, de acordo com as cláusulas e condições constantes do contrato por instrumento particular de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional com fiança, alienação fiduciária em garantia e outras obrigações – apoio à produção – Programa Carta de Crédito FGTS e Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV – recursos FGTS pessoa física – recursos FGTS nº 855551464616, datado de 30/09/2011. Niterói, 28 de dezembro de 2011. Eu,  Escrevente, digitei. E eu,  Oficial do Registro de Imóveis, subscreevo.

(R).1 ato  
RSF67982 MDA

**AV.05 / 36.073. Protocolo 130.443. (CONSTRUÇÃO).** De acordo com o requerimento datado de 23/07/2013, instruído com a Certidão nº 316571 expedida em 04/07/2013 pela PMN, constando planta aprovada em 25/03/2010, boletim de aceite nº 49.628 de 23/01/2013, petição nº 080/6104/2009, foi construído o **apartamento nº 405 do bloco "A", inscrito na PMN sob o nº 228.576-5**, do Prédio nº 1.002, na Estrada Senador Fernandes da Cunha, no lote de terreno nº B no Rio do Ouro, constituído de blocos "A", "B" e "C", com as seguintes características: sala, varanda, circulação, banheiro, 02(dois) quartos, cozinha/serviço. Foi cancelada a inscrição nº 154.425-3. Niterói, 24 de outubro de 2013. Eu,  Escrevente, digitei. E eu,  Oficial de Registro de Imóveis, subscreevo.

(R).1 ato  
RVM35384 DUU

Continua na ficha 002

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UET5W-SGPVB-7XXFS-G6C26>

ONR

Documento assinado digitalmente  
www.registradores.onr.org.br

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui  
este documento





## Em Busca da Excelência em Serviços Cartorários

36.073

002

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição


Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

**AV.06 / 36.073. Protocolo 169.614.(CASAMENTO).** De acordo com o requerimento datado de 23/08/2022, instruído com a cópia autenticada da Certidão de Casamento expedida em 20/12/2019, pelo Cartório do RCPN da 5ª Zona Judiciária de Niterói, fica averbado o casamento de **JACKSON PEREIRA DA CRUZ** e **FERNANDA RODRIGUES SOARES**, registrado no livro nº B-00027, folha 047, sob o nº 7390, atual matrícula nº 092593 01 55 2019 2 00027 047 0007390 25, pelo regime da **COMUNHÃO PARCIAL DE BENS**, na vigência da Lei nº 6.515/77, continuando o cônjuge feminino a usar o nome de **FERNANDA RODRIGUES SOARES**. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEGI 53253 BYA. Niterói, 14 de setembro de 2022. Eu,  (Janice Oliveira da Silva, Mat.94/4666) Escrevente, digitei. E eu,  Substituto(a) subscrevo.-

Cartório 16º Niterói  
André Ferraz de Brito  
Substituto  
Mat. 94/5841

**AV.07 / 36.073. Protocolo 169.613.(CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA).** Através do contrato por instrumento particular de compra e venda de imóvel, financiamento com garantia de alienação fiduciária de imóvel de imóvel e outras avenças, contrato nº 10176790807, datado de 16/08/2022, (referente ao contrato nº 855551464616), com firma reconhecida, fica averbado que a credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, antes qualificada, autorizou o cancelamento da propriedade fiduciária, que onerava o imóvel objeto desta matrícula, registrado sob o 04 acima. Selo de Fiscalização Eletrônico:EEGI 53254 UKY. Niterói, 14 de setembro de 2022. Eu,  (Janice Oliveira da Silva, Mat.94/4666) Escrevente, digitei. E eu,  Substituto(a), subscrevo.-

Cartório 16º Niterói  
André Ferraz de Brito  
Substituto  
Mat. 94/5841

**R.08 / 36.073. Protocolo 169.613. (AQUISIÇÃO). TRANSMITENTE: JACKSON PEREIRA DA CRUZ**, empresário, já acima qualificado, assistido por sua mulher **FERNANDA RODRIGUES SOARES**, brasileira, advogada, portadora da Carteira de Identidade nº 185495, expedida pela OAB/RJ, inscrita no CPF sob o nº 131.150.587-30, residentes e domiciliados na Rua Jornalista Carlos Silva, s/nº, Quadra 435, Lote 23, Piratininga, Niterói - RJ. **ADQUIRENTE: PAULO CESAR BOCANERA SANTOS JUNIOR**, brasileiro, solteiro, maior, arquiteto, portador da Carteira de Identidade nº 242860591, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrito no CPF sob o nº 138.476.137-31, residente e domiciliado na Avenida Professor Florestan Fernandes, nº 64, apartamento 802, bloco 01, Cambinhoas, Niterói - RJ. Através do contrato por instrumento particular de compra e venda de imóvel, financiamento com garantia de alienação fiduciária de imóvel de imóvel e outras avenças, contrato nº 10176790807, datado de 16/08/2022, o transmitente vendeu ao adquirente o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de **R\$ 169.000,00 (cento e sessenta e nove mil reais)**, integralizados da seguinte forma: a) R\$ 33.800,00 com recursos próprios e b) R\$ 135.200,00 com recursos do financiamento concedido pelo Itaú Unibanco S/A, para compra e venda. O ITBI devido foi recolhido em 23/08/2022, no valor de R\$ 1.352,00, através da guia nº SMF/15064967/2022, código de arrecadação nº 99005169, tendo para base de cálculo o valor de avaliação de R\$ 169.000,00. Foi realizada em 06/09/2022 a consulta de nº 01080.22.09.06.13.403, prevista no artigo 242, VI, "h", item 02 da Consolidação Normativa e Aviso nº 995/2012 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro e nesta data a CNIB nº 1125. 12f3. 2055. 0063. bdf3. e524. f02c. b465. f003. 9695. Selo de Fiscalização Eletrônico:EEGI 53255 WCP. Niterói, 14 de setembro de 2022. Eu,  (Janice Oliveira da Silva, Mat.94/4666) Escrevente, digitei. E eu,

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UET5W-SGPVB-7XXFS-G6C26>

ONR

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento



CNM: 088666.2.0036073-59



## Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

36.073

002

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

Substituto(a), subscrevo.-  
Cartório 16° Niterói  
Andreia Ferraz de Brito  
Substituto  
Mat. 94/5841

**R.09 / 36.073. Protocolo 169.613. (CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA). DEVEDOR FIDUCIANTE: PAULO CÉSAR BOCANERA SANTOS JUNIOR, já acima qualificado. CREDOR FIDUCIÁRIO: ITAÚ UNIBANCO S.A., com sede em São Paulo/SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100 - Torre Olavo Setubal, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04. Através do contrato por instrumento particular de compra e venda de imóvel, financiamento com garantia de alienação fiduciária de imóvel de imóvel e outras avenças, contrato nº 10176790807, datado de 16/08/2022, o imóvel objeto desta matrícula foi constituído em propriedade fiduciária nos termos e para os efeitos do artigo 22 e seguintes da Lei 9.514/97, e transferida a sua propriedade resolúvel à fiduciária, com o escopo de garantia do empréstimo concedido ao devedor fiduciante destinado ao pagamento de parte do seu preço de aquisição e despesas, sendo: a) R\$ 135.200,00 o valor destinado ao pagamento do preço; e b) R\$ 8.450,00 o valor destinado relativos ao pagamento de despesas pagas pelo(s) comprador(es), totalizando o financiamento o valor de **R\$ 143.650,00 (cento e quarenta e tres mil e seiscentos e cinquenta reais)**, com prazo de amortização de 360 (trezentos e sessenta) meses, mediante as taxas de juros constantes do item nº 5 do quadro resumo do supracitado contrato, tendo as prestações reajustamento mensal, vencendo-se a primeira prestação em 16/09/2022, de acordo com o SAC - Sistema de Amortização Constante, sendo o valor da prestação mensal calculado pela soma da amortização do saldo devedor no valor de R\$ 399,02, com os juros no valor de R\$ 1.144,38 mais os prêmios de seguros estipulados na apólice nos valores de R\$ 14,81 e R\$ 9,36 e mais os custos de administração no valor de R\$ 25,00, sendo R\$ 1.592,57 o valor total do encargo mensal. Por força da Lei a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se o devedor fiduciante possuidor direto e o credor fiduciário possuidor indireto. Para os efeitos do artigo 24, VI, da Lei 9.514/97, foi indicado o valor de R\$ 169.000,00, tudo de acordo com as cláusulas e condições constantes do instrumento particular acima mencionado. Selo de Fiscalização Eletrônico:EEGI 53256 WGT. Niterói, 14 de setembro de 2022. Eu,  (Janice Oliveira da Silva, Mat.94/4666) Escrevente, digitei. E eu,  Substituto(a), subscrevo.-**

Cartório 16° Niterói  
Andreia Ferraz de Brito  
Substituto  
Mat. 94/5841

**AV.10 / 36.073. Protocolo 174.034. (INTIMAÇÃO).** Conforme Ofício de Intimação nº 399482/2023, expedido e assinado eletronicamente, por Alexandre Marques Silveira, em 02/08/2023, contendo Intimação positiva em face do Srº Paulo Cesar Bocanera Santos Junior, inscrito no CPF sob o nº 138.476.137-31, procedida pelo Cartório do 4º Ofício de Justiça de Niterói, RJ, em 14/09/2023, fica averbado que o devedor fiduciante acima qualificado foi intimado a efetuar a purga da mora relativa ao débito no valor de **R\$ 7.075,05 (sete mil e setenta e cinco reais e cinco centavos)**, posicionado em 02/08/2023, sujeito à atualização monetária, oriundo do Contrato Habitacional nº 10176790807-00, firmado em 16/08/2022, registrado sob o nº 09 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, 10 de outubro de 2023. Ato praticado por: FRV - matrícula nº 94/13277. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEPK 86121 ZZZ.

Continua na ficha 003

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UET5W-SGPVB-7XXFS-G6C26>

ONR

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento



CNM: 088666.2.0036073-59

## Em Busca da Excelência em Serviços Cartorários

36.073

003

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

**AV.11 / 36.073. Protocolo 175.557. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA COM RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE).** Através do requerimento datado de 15/12/2023, firmado pelo(a) credor(a) fiduciário(a) **ITAU UNIBANCO S/A**, acima qualificado (a), após serem cumpridas todas as formalidades do artigo 26, §7º da Lei nº 9.514/97, fica averbada a **consolidação da propriedade** do imóvel objeto da presente matrícula, em favor do(a) referido(a) credor(a), no valor de **R\$ 169.000,00 (cento e sessenta e nove mil reais)**, 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, a proprietária somente poderá alienar o imóvel levando-o a público leilão. O ITBI no valor de R\$ 3.380,00, foi recolhido em 14/12/2023, através da guia de recolhimento nº SMF/15078130/2023, da qual consta que o imóvel foi avaliado pelo valor de R\$ 169.000,00. Niterói, 17 de janeiro de 2024. Ato praticado por: PFC - matrícula nº 94/14574. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEQV 26233 ZKK.

Certifico que a presente cópia é reprodução autêntica da MATRÍCULA a que se refere, extraída nos termos do Art. 19 § 1º da Lei 6015 de 1973, 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. 24/000904 - Data do Ato: 01/02/24

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo Eletrônico de Fiscalização  
EEQY 75636 SLS



Consulte a validade do selo em:  
<http://www.4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

Emol.:98,00  
Ressag:1,96  
FETJ:19,60  
Fundperj:4,90  
Funperj:4,90  
Funarpen:3,92  
ISS: 2,00  
Selo de Fiscalização:2,59  
Total: 137,87

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UET5W-SGPVB-7XXFS-G6C26>



Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado