



Valide aqui
este documento

16° CARTÓRIO DE NITERÓI

Em Busca da Excelência em Serviços Cartorários

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

29.108-A

001

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

IMÓVEL: Prédio nº 330, casa 01, com frente para a rua 78, inscrita na PMN sob o nº 199.709-7 e sua respectiva Fração Ideal de 49,58% do lote de terreno nº 17, da quadra 93, do loteamento denominado "JARDIM FAZENDINHA ITAIPU" sito no 2º Distrito do Município de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, medindo o terreno no seu todo: 15,00m de frente, 15,00m de fundos, para o lote nº 02; por 30,00m do lado direito, para o lote nº 18 e 30,00m do lado esquerdo, para o lote nº 16, com a área total de 450,00m². **PROPRIETÁRIO:** LUIS HENRIQUE PRAUM, brasileiro, separado judicialmente, administrador de empresas, residente a rua 78, lote 16, quadra 93, nesta cidade, inscrito no CPF sob o nº 846.175.197-34 e portador da cédula de identidade nº 07274196-0, expedida pelo IFP. **REGISTRO ANTERIOR:** Livro 2-G-8, folha 181, na matrícula nº 29.108. Niterói, 06 de outubro de 2006. Eu, Maxelene Bastos Escrevente Substituta, digitei. E eu, Nelson Leal Bastos Filho Delegatário, subscrevo.

AV.01 / 29.108-A. Niterói, 06 de outubro de 2006. **(CONSIGNAÇÃO DE OFÍCIO).** A presente matrícula foi aberta em renovação a de nº 29.108, do livro 2-G-8, folha 181, nos termos do artigo 486, da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Niterói, 06 de outubro de 2006. Eu, Maxelene Bastos Escrevente Substituta, digitei. E eu, Nelson Leal Bastos Filho Delegatário, subscrevo.

AV.02/ 29.108-A. Niterói, 06 de outubro de 2006. **(ONUS PROMESSA DE COMPRA E VENDA).** Existe registrado sob o nº 01, em data de 14/03/2002, na matrícula nº 29.108, livro 2-G-8, folha 181, uma escritura de promessa de compra e venda, lavrada nas notas do 16º Ofício de Niterói, livro 489 125, de 28/01/2002, onde o proprietário prometeu vender o imóvel objeto desta matrícula a **LEONARDO DOS REIS CARDOZO**, comerciante e sua mulher **MICHELLE DE AQUINO ALVES**, advogada, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes a rua 115, nº 26, Itaipu, nesta cidade, inscritos no CPF sob os nºs 026.648.297-00 e 014.927.037-29 e portadores das cédulas de identidades nºs 09328799-3 e 09190126-4, expedidas pelo IFP, pelo valor de R\$161.353,38, na forma estabelecida na escritura mencionada. Niterói, 06 de outubro de 2006. Eu, Maxelene Bastos Escrevente Substituta, digitei. E eu, Nelson Leal Bastos Filho Delegatário, subscrevo.

AV.03/ 29.108-A. Niterói, 06 de outubro de 2006. **(ONUS CESSÃO DE DIREITOS).** Existe registrado sob o nº 02, em data de 28/11/2002, na matrícula nº 29.108, livro 2-G-8, folha 181, uma escritura de Cessão de Direitos, lavrada nas notas do 16º Ofício desta cidade, livro 494, folha 63, em 11/11/2002, onde **LEONARDO DOS REIS CARDOZO** e sua mulher **MICHELLE DE AQUINO ALVES** cederam os direitos aquisitivos a compra do imóvel objeto desta matrícula a **JOSE ALEXANDRE DOS REIS CARDOSO**, brasileiro, separado judicialmente, advogado, residente e domiciliado a rua Professor Miguel Couto, nº 438/701, Icaraí, nesta cidade, inscrito no CPF sob o nº 618.176.517-49 e portador da cédula de identidade nº 76.519, expedida pela OAB/RJ, pelo valor de R\$35.000,00, na forma estabelecida na escritura mencionada. Niterói, 06 de outubro de 2006. Eu, Maxelene Bastos Escrevente Substituta, digitei. E eu, Nelson Leal Bastos Filho Delegatário, subscrevo.

R-04/29.108-A. Niterói, 06 de outubro de 2006. **(CESSÃO DE DIREITOS).** **DEVEDOR:** JOSE ALEXANDRE DOS REIS CARDOSO, acima qualificado. **CREDORA:** ALINA AMARAL BORGES, brasileira, solteira, maior, aeronauta, residente e domiciliada a rua 78, nº 330, casa 03, Engenho do Mato, Niterói, inscrita no CPF sob o nº 906.603.667-20 e portadora da cédula de identidade nº 070177290, expedida pelo IFP. Através de escritura lavrada no dia 03/02/2005, nas notas do Cartório do 16º Ofício de Niterói, no livro 511, folha nº 150, o devedor cedeu e



Valide aqui
este documento

16° REGISTRO DE IMÓVEIS

Em Busca da Excelência em Serviços Cartorários

29.108-A

001

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

transferiu a credora por **R\$35.000,00 (trinta e cinco mil reais)**, os direitos e obrigações a compra do imóvel constante da presente matrícula, constando do título que o ITBIM foi recolhido em 03/02/2005, no valor de R\$1.801,81, pela guia nº 052589857. Niterói, 06 de outubro de 2006. Eu, Maxiene Bastos Escrevente Substituta, digitei. E eu, José Delegatário, subscrevo.

(R).1 ato
RIQ04353 BOK

AV.05/29.108-A. (AVERBAÇÃO DE OFÍCIO). Procede-se a presente averbação, na forma do artigo 213, I, a, da Lei 6.015/73, com as alterações introduzidas pela Lei 10.931/2004, para constar que a forma correta de grafar o nome do proprietário do imóvel objeto da presente matrícula é **LUIS HENRIQUE PRAUN**, e não como constou anteriormente. Niterói, 01 de março de 2010. Eu, Luiz Henrique Substituto, digitei. E eu, José Oficial do Registro de Imóveis, subscrevo.

AV.06/29.108-A. Protocolo 112.984. (DIVÓRCIO). De acordo com o requerimento datado de 30/11/2009, instruído com a cópia autenticada da Certidão de Casamento expedida em 09/08/2002 pelo Cartório do Registro Civil da 1ª Zona Judiciária do Município de Niterói/RJ, constando no livro B-6-Aux., às folhas 232, sob o nº 1728, a averbação da conversão da Separação Consensual em Divórcio de **LUIS HENRIQUE PRAUN** e **RENATA DE OLIVEIRA PADILHA**, por sentença proferida em 31/08/2001, pelo Dr. Fabiano Martins Manzini, Juiz de Direito da 2ª Vara de Família da Comarca de Niterói, permanecendo o ex-cônjuge virago com o nome de solteira, ou seja, **RENATA DE OLIVEIRA PADILHA**, conforme ficou convencionado na ocasião da Separação. Niterói, 01 de março de 2010. Eu, Luiz Henrique Substituto, digitei. E eu, José Oficial do Registro de Imóveis, subscrevo.

(R).1 ato
ROX59566 GIL

R.07/29.108-A. Protocolo 112.983. (AQUISIÇÃO). TRANSMITENTE: LUIS HENRIQUE PRAUN, empresário, divorciado, anteriormente qualificado. **ADQUIRENTE: ALINA AMARAL BORGES**, anteriormente qualificada no R.04 desta matrícula. Através de escritura lavrada em 19/11/2009, nas notas do Cartório do 18º Ofício de Niterói, no livro 158, folhas 012/013, o transmitente vendeu à adquirente o imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de **R\$ 161.353,38 (cento e sessenta e um mil, trezentos e cinquenta e três reais e trinta e oito centavos)**, constando do título o ITBIM recolhido em 19/11/2009, no valor de R\$ 3.229,28, pela guia nº 093780481, controle 9091455, tendo para base de cálculo o valor de avaliação de R\$ 161.353,38. Niterói, 01 de março de 2010. Eu, Luiz Henrique Substituto, digitei. E eu, José Oficial do Registro de Imóveis, subscrevo.

(R).1 ato
ROX59567 HLV

R.08 / 29.108-A. Protocolo 127.457. (AQUISIÇÃO). TRANSMITENTE: ALINA AMARAL BORGES, anteriormente qualificada. **ADQUIRENTE: JAMILLE YARA LUNA TAVARES**, brasileira, solteira, maior, não mantendo união estável, advogada, portadora da carteira de identidade OAB nº 106077, expedida pela OAB/RJ, inscrita no CPF sob o nº 074.388.227-02, residente e domiciliada na Avenida Conselheiro Paulo de Mello Kalle, nº 219, Piratininga, em Niterói/RJ. Através do instrumento particular de venda e compra de bem imóvel, financiamento com garantia de alienação fiduciária de imóvel e outras avenças, contrato nº 10124453409, datado de 31/10/2012, a transmitente vendeu à adquirente o imóvel objeto desta matrícula, **inscrito na PMN sob nº 199.709-7**, pelo valor de **R\$ 245.000,00 (duzentos e quarenta e cinco mil reais)**, integralizados da seguinte forma: a) R\$ 49.000,00 com recursos próprios; b) R\$ 196.000,00 com recursos do financiamento adiante mencionado. O ITBIM foi recolhido em



Valide aqui
este documento



CNM: 088666.2.0029108-02

Em Busca da Excelência em Serviços Cartorários

29.108-A

002

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

28/11/2012, no valor de R\$ 5.002,60, através da guia nº 120000100, controle 2112233, tendo para base de cálculo o valor de avaliação de R\$ 250.000,00. Niterói, 21 de janeiro de 2013. Eu, Forense Escrevente, digitei. E eu, Nelson Leal Bastos Filho Oficial do Registro de Imóveis, subscrevo.

(R) 1.º ato
RUI41308 80J

R.09 / 29.108-A. Protocolo 127.457. (CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA). DEVEDORA FIDUCIANTE: JAMILLE YARA LUNA TAVARES, acima qualificada. 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 instrumento particular de venda e compra de bem imóvel, financiamento com garantia de alienação fiduciária de imóvel e outras avenças, contrato nº 10124453409, datado de 31/10/2012, 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 por esta concedida aos devedores fiduciários destinado ao pagamento de parte do seu preço de aquisição e despesas, sendo: a) R\$ 196.000,00 o valor destinado ao pagamento do preço; e b) R\$ 14.900,00 o valor destinado ao pagamento de custos cartorários e ITBI pagos pelo comprador, totalizando o financiamento o valor de **R\$ 212.115,00 (duzentos e doze mil, e cento e quinze reais), com prazo de amortização de 360 (trezentos e sessenta) meses, com taxas efetivas de juros: anual de 11.5000%; mensal de 0.9112%; anual com benefício de 9.5000%; e mensal com benefício de 0.7591%, e com taxas nominais de juros: anual de 10.9349%; mensal de 0,9112%; anual com benefício de 9.1098%; e mensal com benefício de 0.7591%; constando ainda Custo Efetivo Total – CET (anual) com taxa de juros de 12 4900% e taxa de juros com benefício de 10.5100%, tendo as prestações reajustamento mensal, vencendo-se a primeira prestação em 30/11/2012, 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\$ 589,20, com os juros no valor de 1.610,27 mais os prêmios de seguros estipulados na apólice nos valores de 31,22 e 26,79 e mais os custos de administração no valor de R\$ 25,00, sendo R\$ 2.282,48 o valor total do encargo mensal. Por força da Lei a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se os devedores fiduciários possuidores diretos e o credor fiduciário possuidor indireto. Para os efeitos do artigo 24, VI, da Lei 9.514/97, foi indicado o valor de R\$ 298.000,00, tudo de acordo com as cláusulas e condições constantes do instrumento particular acima mencionado. Niterói, 21 de janeiro de 2013. Eu, Forense Escrevente, digitei. E eu, Nelson Leal Bastos Filho Oficial do Registro de Imóveis, subscrevo.**

(R) 1.º ato
RUI41309 YXX

AV.10 / 29.108-A. Protocolo 182.685. (INTIMAÇÃO). Conforme Ofício de Intimação nº 629339/2025, expedido e assinado eletronicamente por Carlos Alberto Araujo Rovel, em 17/09/2025, contendo Edital de Intimação em face de **JAMILLE YARA LUNA TAVARES**, inscrita no CPF sob o nº 074.388.227-02, nºs 1723/2025, 1724/2025, 1725/2025, publicado por três vezes consecutivas em 21/10/2025, 22/10/2025 e 23/10/2025, todos eletronicamente, fica averbado que a devedora fiduciante acima qualificada **foi intimada a efetuar a purga da mora relativa ao débito** no valor de R\$ 23.972,39 (vinte e três mil, novecentos e setenta e dois reais e trinta e nove centavos), posicionado em 17/09/2025, sujeito à



Valide aqui
este documento



atualização monetária, oriundo do Contrato Habitacional nº 10124453409-0, firmado em 31/10/2012, registrado sob o nº 09 acima, sob pena de consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário, não havendo entretanto, a realização da referida purga junto a esta Serventia no prazo estipulado em Lei. Niterói, 04 de dezembro de 2025. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEFJ 02987 PSG. Assinado Eletronicamente por PAMELA FONSECA CORREA Matrícula 94/14574. - - - - -

AV.11 / 29.108-A. Protocolo 183.791. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA COM RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE). Através do requerimento datado de 16/12/2025, firmado pelo credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S/A**, antes qualificado, fica averbada a **consolidação da propriedade** do imóvel objeto da presente matrícula, em favor da mesma, pelo valor de **R\$ 298.000,00 (duzentos e noventa e oito mil reais)**, 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\$ 8.389,29, foi recolhido em 18/12/2025, através da guia de ITBI nº SMF/15101304/2025, da qual consta que o imóvel foi avaliado pelo valor de R\$ 419.464,71. Niterói, 07 de janeiro de 2026. Selo de Fiscalização Eletrônico: EBWO 34754 JFQ. Assinado Eletronicamente por Bruno de Almeida Dvoraninovier Matrícula 94/15480 - - - - -

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 **INTERO TEOR** nesta cópia reprográfica, abrangendo **ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, INDISPONIBILIDADES, ÔNUS REAIS, AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REPERSECUTÓRIAS** 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: www.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:26/000101



Data:08/01/26

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo Eletrônico de Fiscalização
EBWO 35092 JMV
Consulte a validade do selo em:
<http://www.4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PWB4D-QCXTG-LDBSR-77VP4>