



**2º Ofício de Justiça de Niterói-RJ**  
Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição  
RUA MIGUEL DE FRIAS 169, LOJA 01, ICARAI, Niteroi / RJ  
E-mail: cartorio@2oficioniteroi.com.br  
Telefone: (21)99305-1284

## CERTIDÃO

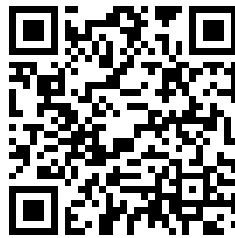
Livro: 2 / Matrícula: 10271 / CNM: 089052.2.0010271-60 / Recibo: 123845 / Data da Certidão: 22/04/2026.

### CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica e fiel da ficha da matrícula a que se refere, transportada de seu respectivo livro manuscrito contendo o inteiro teor de todos os atos válidos e eficazes, 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, Erik Pereira de Oliveira, Matrícula 94/26016, assino eletronicamente. Niterói, 22 de Abril de 2026.

### Custas da Certidão:

20.4.6.\* Certidão de ônus reais / int. teor / vintenárias / de arquivo até 20 fls., s/ contar pág. de rosto: 124,08 x 1 = 124,08.  
Emolumentos: R\$ 124,08 | Fetj: R\$ 24,81 | Fundperj: R\$ 10,54 | Funperj: R\$ 10,54 | Funarpen: R\$ 7,44 | Pmcnv: R\$ 2,48.  
Funpgalerj: R\$ 1,24 | Funpgt: R\$ 1,24 | Fundacpguerj: R\$ 1,24 | Iss: R\$ 2,53 | Selo: R\$ 3,27 | Total: R\$ 189,41.



Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EFCM 21878 OUA**  
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](http://www.registradores.onr.org.br)

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por GABRIEL DE ALMEIDA MOSA - 22/04/2026 10:55 PROTOCOLO: SZ6040589562D

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash eccc132f-5981-4bbe-86cf-c4b325812a4d

## CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 10271 / CNM: 089052.2.0010271-60 / Recibo: 123845 / Data da Certidão: 22/04/2026.

089052.2.0010271-60

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE NITERÓI		
REGISTRO DE IMÓVEIS		
1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI		
MATRÍCULA Nº	10.271	FICHA Nº 01
<b>REGISTRO GERAL</b>		
<b>CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº. 10.271, VINDA DE FLS. 184, LIVRO 2-AI.</b>		
<p><b>IMÓVEL:</b> Apartamento nº. 901, do Edifício Bay Park, sito a rua Professor Francisco Pimentel, nº. 37, com direito ao uso de 02 vagas indiscriminadas de garagem, conforme instituição e convenção de condomínio, e sua respectiva fração ideal de 1/8 do lote de terreno próprio nº. 37"A", no 2º subdistrito do 1º distrito deste município, que mede: 14,40m. de largura na frente, igual largura nos fundos, por 23,30m. de extensão de frente a fundos pelo lado direito e 23,00m. pelo lado esquerdo, com a área de 334,41m<sup>2</sup>.; confrontando na frente com a rua Professor Francisco Pimentel, do lado direito com o prédio nº. 35, da mesma rua, do lado esquerdo com o prédio nº. 186, antigo 182 da rua Presidente Pedreira e fundos com os prédios nºs. 34 e 30 da rua Dr. Pereira Nunes; inscrito na PMN sob o nº. 177.200-3.- <b>PROPRIETÁRIA: MARCELLE FONTES BOYD DA CUNHA</b>, brasileira, separada consensualmente, advogada, portadora da C.I. nº. 79007, expedida pela OAB/RJ, em 18/05/1994, inscrita no CIC sob o nº. 953.279.167-15, residente e domiciliada na Rua Dr. Francisco Pimentel, nº. 37, apto. 901, Ingá, nesta cidade.- <b>A Escrevente:</b>  - <b>O Responsável:</b> </p>		
<p><b>AV. Nº. 11 – MAT. 10.271 – 17/08/2011.-</b> Por certidão extraída em 09/06/2003, pelo Cartório da 8ª. Circunscrição do Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelionato – Freguesia do Engenho Velho – 4ª. Zona - Estado do Rio de Janeiro, livro nº. BR-56, folhas 73, sob o número de ordem 7472, consta averbado o <b>DIVÓRCIO</b> de <b>MARCELLE FONTES BOYD DA CUNHA</b>, conforme sentença proferida pelo Juiz de Direito da 3ª Vara de Família da Comarca de Niterói/RJ, datada de 06/05/2003.- O ex-cônjuge mulher voltará ao nome de solteira, ou seja: <b>MARCELLE DO CARMO FONTES.-</b> A presente averbação foi feita mediante requerimento assinado em 10/08/2011, com firma reconhecida.- Prenotação: livro 1-G, folhas 46vº., número 82.524, em 10/08/2011.- (Emols.: R\$62,91; FETJ: R\$12,58; Fundperj: R\$3,14; Funperj: R\$3,14; Mut/Act.: R\$9,63; Total: R\$91,40).- <b>A Escrevente:</b>  - <b>O Responsável:</b> </p>		
<p><b>R. Nº. 12 – MAT. 10.271 – 17/08/2011.-</b> TRANSMITENTE: <b>MARCELLE DO CARMO FONTES</b>, brasileira, divorciada, advogada, portadora da carteira de identidade nº. 79007, expedida pela OAB/RJ em 18/05/1994, inscrita no CPF/MF sob o nº. 953.279.167-15, residente e domiciliada na Avenida Almirante Benjamin Sodré, nº. 274/801, Boa Viagem, Niterói/RJ.- <b>ADQUIRENTES: TERESA CRISTINA DA SILVA LOBO</b> e seu marido <b>LUIZ ROBERTO NOGUEIRA LOBO</b>, brasileiros, ela aposentada, ele militar da reserva, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei nº. 6.515/77, portadores das identidades nºs. 03.129.547-0 e 343.736, expedidas pelo DETRAN/RJ e Marinha do Brasil, em 13/02/2011 e 03/04/2008, inscritos no CPF/MF sob os nºs. 385.211.307-59 e 345.138.097-87, residentes e domiciliados no imóvel objeto desta.- <b>TÍTULO: Compra e Venda.-</b> Escritura lavrada em 26/05/2011, no Cartório do 2º Ofício de Justiça de Niterói/RJ, livro 884, folhas 125, ato nº. 50.- <b>VALOR: R\$300.000,00.-</b> Consulta de Informação nº. 0106811081704714, realizada em 17/08/2011.- Prenotação: livro 1-G, folhas 34vº., número 82.147, em 13/07/2011.- (Emols.: R\$656,02; FETJ: R\$131,20; Fundperj: R\$32,80; Funperj: R\$32,80; Mut/Act.: R\$9,63; Total: R\$862,45).- <b>A Escrevente:</b>  - <b>O Responsável:</b> </p>		

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

CONTINUA NO VERSO

ONR

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

## CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 10271 / CNM: 089052.2.0010271-60 / Recibo: 123845 / Data da Certidão: 22/04/2026.

089052.2.0010271-60

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE NITERÓI		
REGISTRO DE IMÓVEIS		
1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI		
MATRÍCULA Nº	10.271	FICHA Nº 01
<b>REGISTRO GERAL</b>		
<p><b>R. Nº. 13 – MAT. 10.271 – 07/11/2022.- COMPRA E VENDA - TRANSMITENTES:</b> LUIZ ROBERTO NOGUEIRA LOBO, nascido em 18/05/1954, brasileiro, militar reformado, filho de Rozalina de Almeida Nogueira, portador da identidade nº. 343736 da Marinha do Brasil, expedida em 01/08/2019, e inscrito no CPF sob o nº. 345.138.097-87, e sua cónjuge TERESA CRISTINA DA SILVA LOBO, nascida em 18/10/1954, brasileira, aposentada, filha de Paulo Lins da Silva e de Carmelinda Cinellida Silva, portadora da identidade nº. 03.129.547-0, do Detran/RJ, expedida em 01/08/2013, e inscrita no CPF sob o nº. 385.211.307-59, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei nº. 6.515/77, em 21/02/1976, residentes e domiciliados na Travessa Francisco Dutra, nº. 80, apto. 605, Icaraí, Niterói/RJ.- <b>ADQUIRENTE:</b> ANA CAROLINA DO ESPÍRITO SANTO RAYMUNDO, nascida em 05/02/1995, brasileira, engenheira civil, solteira, maior e capaz, não mantém união estável, filha de Antônio José Raymundo Sobrinho e de Katia Aguiar do Espírito Santo Raymundo, portadora da identidade nº. 27.743.075-7, do DETRAN/RJ, expedida em 05/12/2018, e inscrita no CPF nº. 159.445.327-69, residente e domiciliada na Avenida Jornalista Alberto Francisco Torres, nº. 99/1.102, Icaraí, Niterói/RJ.- <b>TÍTULO:</b> Escritura lavrada em 19/10/2022, livro 980, folhas 141/148, ato nº. 043; do Cartório do 2º Ofício de Justiça de Niterói/RJ.- <b>Preço: R\$1.250.000,00</b>, pagos da seguinte forma: R\$1.000.000,00 pagos anteriormente e R\$250.000,00 com financiamento adiante pactuado.- O ITBI foi pago no valor de R\$26.248,87, em 13/10/2022, através da Guia de Recolhimento nº. SMF/15066272/2022, Código de Arrecadação: 99184396. Valor de Avaliação: R\$1.312.443,40.- Foram realizadas as consultas ao Banco de Indisponibilidade de Bens – BIB da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, bem como à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB.- Prenotação nº. 118.644, em 24/10/2022.- A Escrevente: <u>Amábele Pettine da Rocha</u> (Amábele Pettine da Rocha – Matrícula 94/13861).- O Oficial: <u>Bruno Mangini de Paula Machado</u> (Bruno Mangini de Paula Machado – Matrícula 90/319).-.-.-.-</p> <p style="text-align: center;">Selo Eletrônico Número: EEIM 44099 PFE</p>		
<p><b>R. Nº. 14 - MAT. 10.271 – 07/11/2022.- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA –</b> Pela Escritura do citado registro, a adquirente identificada e qualificada no registro R. nº. 13 acima, na qualidade de devedora fiduciante, alienou em caráter fiduciário o imóvel objeto desta matrícula a LUIZ ROBERTO NOGUEIRA LOBO e TERESA CRISTINA DA SILVA LOBO, retros qualificados, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº. 9.514/97, pelo valor de R\$250.000,00 que serão quitados por meio de cinco parcelas mensais e consecutivas, no valor de R\$50.000,00, cada uma; representadas por igual número de notas promissórias, com primeiro vencimento na data de 19/11/2022, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes. O valor de avaliação do imóvel objeto para fins de público leilão, é de R\$1.250.000,00 (um milhão e duzentos e cinquenta mil reais).- Demais condições na escritura.- Prenotação nº. 118.644, em 24/10/2022.- A Escrevente: <u>Amábele Pettine da Rocha</u> (Amábele Pettine da Rocha – Matrícula 94/13861).- O Oficial: <u>Bruno Mangini de Paula Machado</u> (Bruno Mangini de Paula Machado – Matrícula 90/319).-.-.-.-</p> <p style="text-align: center;">Selo Eletrônico Número: EEIM 44100 CBN</p>		
<p><b>AV. Nº. 15 - 22/11/2023.- CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA -</b> Por Termo de Quitação assinado em 13/11/2023, com firma reconhecida, pelos credores fiduciários LUIZ ROBERTO NOGUEIRA LOBO e TERESA CRISTINA DA SILVA LOBO, retros qualificados, procede-se a presente averbação para constar o cancelamento da alienação fiduciária registrada acima, que gravava e onerava o imóvel objeto desta matrícula.- Prenotação nº. 122.199, em 07/11/2023.- A</p>		

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

CONTINUA NA FICHA SEGUINTE

www.onf.org.br

www.registradores.onf.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

## CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 10271 / CNM: 089052.2.0010271-60 / Recibo: 123845 / Data da Certidão: 22/04/2026.

089052.2.0010271-60

**2º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE NITERÓI**  
**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
*1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI*

MATRÍCULA Nº

10.271

FICHA Nº 02

**REGISTRO GERAL**

gravava e onerava o imóvel objeto desta matrícula.- Prenotação nº. 122.199, em 07/11/2023.- A Oficial Substituta, Giovanna Mangini de Paula Machado - Matrícula 94/22462.- Selo Eletrônico Número: **EEQB 09460 CXQ**

**R. Nº. 16 - 11/12/2023.- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Por Instrumento Particular assinado eletronicamente em 27/11/2023, a proprietária **ANA CAROLINA DO ESPÍRITO SANTO RAYMUNDO**, retro qualificada, na qualidade de devedora fiduciante, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel objeto desta matrícula à credora fiduciária **GALLERIA SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A**, instituição financeira inscrita no CNPJ sob o nº. 51.604.356/0001-75, com sede na Av. Gisele Constantino, 1850, Sala 1207, Parque Bela Vista, Votorantim/SP, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº. 9.514/97, nos termos e pelas condições constantes do citado instrumento, a saber: Valor do Empréstimo: Valor total do crédito: R\$510.000,00. Valor líquido do crédito: R\$407.870,83. Custo de emissão: R\$25.500,00. Valor do Imposto sobre Operações Financeiras (IOF): R\$17.589,77. Valor destinado à pagamento de despesas acessórias à pedido da devedora: R\$59.039,40. Tarifa Mensal de Administração do contrato: R\$25,00, na hipótese de carência, as tarifas desses meses serão cobradas na 1ª parcela. Forma de Pagamento do Crédito: Prazo de pagamento do crédito: 180 meses. Número de parcelas: 178. Data de vencimento da primeira parcela mensal: 27/02/2024. Taxa de juros efetiva: Mês: 1,4900%. Ano: 19,4200%. Custo Efetivo Total ("CET"): Mês: 1,6500%. Ano: 21,7500%. Índice de Reajuste Mensal: IPCA (IBGE) sobre o saldo devedor (somente variação positiva). Sistema de Amortização: Tabela Price. Valor da primeira parcela mensal: R\$8.976,20. Seguro de Morte e Invalidez Permanente do mês: R\$326,11. Seguro de Danos Físicos ao Imóvel do mês: R\$141,69. Parcela mensal de amortização e juros: R\$8.433,40. Valor de avaliação do imóvel em da garantia para fins de leilão previsto na Lei 9.514/97: R\$884.600,00.- Demais condições no instrumento.- Prenotação nº. 122.396, em 29/11/2023.- A Escrevente, Amábele Pettine da Rocha - Matrícula 94/13861.- A Oficial Substituta, Giovanna Mangini de Paula Machado - Matrícula 94/22462.- Selo Eletrônico Número: **EEQB10994 YVS**

**AV. Nº. 17 - 11/12/2023.- CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO** - Pelo citado instrumento objeto do registro acima, e nos termos do artigo 18, parágrafos 5º e 6º, da Lei nº. 10.931/04, procede-se a presente averbação para constar a emissão da Cédula de Crédito Imobiliário - CCI - Série: 728 - Número: 756591123, data de vencimento: 27/11/2038, tendo como Instituição Custodiante a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo/SP, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº. 2277, conjunto 202, inscrita no CNPJ sob o nº. 22.610.500/0001-88, com valor da emissão de R\$510.000,00.- Prenotação nº. 122.396, em 29/11/2023.- A Escrevente, Amábele Pettine da Rocha - Matrícula 94/13861.- A Oficial Substituta, Giovanna Mangini de Paula Machado - Matrícula 94/22462.- Selo Eletrônico Número: **EEQB10995 DWS**

**AV. Nº. 18 - 30/04/2024.- CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Por Declaração da Instituição Custodiante e Liberação de Alienação Fiduciária assinado eletronicamente em 22/03/2024, firmado pela instituição custodiante **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, procede-se a presente averbação para constar o cancelamento da alienação fiduciária registrada sob o nº. 16 acima, que gravava e onerava o imóvel objeto desta matrícula.- Prenotação nº. 123.718, em 15/04/2024.- O Escrevente, Leonardo Giannini Araujo - Matrícula 94/22666.- A Oficial Substituta, Giovanna Mangini de Paula Machado - Matrícula 94/22462.- Selo Eletrônico Número: **EESA 86507 PIO**

**AV. Nº. 19 - 30/04/2024.- CANCELAMENTO DE CCI** - Por Declaração da Instituição Custodiante e Liberação de Alienação Fiduciária assinado eletronicamente em 22/03/2024, firmado pela instituição custodiante **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, procede-se a presente averbação para constar o cancelamento da cédula de crédito imobiliário, Série: 728 -

CONTINUA NO VERSO

ONR

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

## CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 10271 / CNM: 089052.2.0010271-60 / Recibo: 123845 / Data da Certidão: 22/04/2026.

089052.2.0010271-60

2º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE NITERÓI		
REGISTRO DE IMÓVEIS		
1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI		
MATRÍCULA Nº	10.271	FICHA Nº02
<b>REGISTRO GERAL</b>		
Número: 756591123, averbada sob o nº. 17 acima, que gravava e onerava o imóvel objeto desta matrícula.- Prenotação nº. 123.718, em 15/04/2024.- O Escrevente, Leonardo Giannini Araujo – Matrícula 94/22666.- A Oficial Substituta, Giovanna Mangini de Paula Machado – Matrícula 94/22462.- Selo Eletrônico Número: <b>EESA 86508 CND</b>		
<b>R. Nº. 20 – 30/04/2024.- COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE: ANA CAROLINA DO ESPÍRITO SANTO RAYMUNDO, retro qualificada.- ADQUIRENTE: ENF SPE ROOFTOP S.A., sociedade empresária com sede na Avenida Carlos Grimaldi, 1701, 05 a Torre 01, Jardim Conceição, Campinas - SP, CEP 13091-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 47.980.077/0001- 39 e NIRE nº 35300600975.- TÍTULO: Escritura lavrada em 09/04/2024, no Cartório do 6º Tabelião de Notas de Campinas/SP, livro 582, folhas 245/250.- Preço: <b>R\$913.000,00</b>.- Foram realizadas as consultas ao Banco de Indisponibilidade de Bens – BIB da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, bem como à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB.- Prenotação nº. 123.718, em 15/04/2024.- O Escrevente, Leonardo Giannini Araujo – Matrícula 94/22666.- A Oficial Substituta, Giovanna Mangini de Paula Machado – Matrícula 94/22462.- Selo Eletrônico Número: <b>EESA 86509 FTQ</b></b>		

ONR

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

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por GABRIEL DE ALMEIDA MOSA - 22/04/2026 10:55 PROTOCOLO: S26040589562D

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash `eccc132f-5981-4bbe-86cf-c4b325812a4d`