



Valide aqui
este documento

Registro Geral

MATRÍCULA

3162

FICHA

lv



CNM: 089763.2.0003162-31

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CARTÓRIO DE GUAPIMIRIM
OFÍCIO ÚNICO

Detran em 12/11/2003 e inscrito no CPF nº 246.380.217-00, residente e domiciliado na Esmeraldino Salvino, 395, Parada Modelo, Guapimirim - RJ. TRANSMITENTE(S): ANA CLAUDIA DA SILVA GONÇALVES, brasileira, divorciada, costureira, filha de Adahil Peres Gonçalves e de Mercedes da Silva Gonçalves, portadora da identidade nº 08.199.699-3 expedida pelo Detran em 17.12.2007 e inscrita no CPF nº 002.453.437-41, residente e domiciliada na rua Esmeraldino Salvino, 395, Lote 2, Parada Modelo, nesta cidade de Guapimirim, neste ato representada por seu bastante procurador o senhor Paulo Barreto da Silva, brasileiro, casado, técnico em refrigeração, portador da identidade nº 02.115.043 expedida pela Detran em 30.09.2011 e inscrito no CPF nº 304.539.767-00, residente e domiciliado na rua Esmeraldino Salvino, 385, Granjas Cadete Fabres, nesta cidade de Guapimirim, conforme procuração lavrada nestas notas, no livro 49, folhas 139, ato 139, em 12 de setembro de 2011. PREÇO: R\$ 20.000,00 (Vinte mil reais). ITBI: Guia de controle nº 00620/2011, extraído do processo nº 09888/2011, no valor de R\$ 404,27, pago sobre a avaliação fiscal de R\$ 20.000,00, à Prefeitura desta cidade. EMOLUMENTOS: R\$ 339,26; Lei 3217/99: R\$ 67,85; FUNDPERJ/FUNPERJ: R\$ 33,92; MÚTUA: R\$ 9,45; ACOTERJ: R\$ 0,18. Guapimirim, 21 de Dezembro de 2011. O Oficial. *[Assinatura]*

AV-3-3162-PROT.8247-CONSTRUÇÃO-Procede-se esta averbação nos termos do requerimento datado de 22 de Maio de 2013, feito ao titular deste Cartório pelo proprietário **ERNANI ARAGÃO DA SILVA ALBUQUERQUE**, já acima qualificado; para constar a construção de uma casa residencial dividida em varanda, sala, corredor três quartos, sendo um suíte, copa-cozinha, banheiro social, varanda nos fundos, com as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, com a área construída de 182,70m², com logradouro na Rua F, emplacada sob o nº 395, Granjas Cadete Fabres, Guapimirim/RJ, inscrita na Prefeitura desta Cidade sob o nº 210875; de acordo com a Guia de IPTU, emitidas pela Prefeitura Municipal de Guapimirim, devidamente legalizada junto a Receita Federal, conforme Certidão Negativa de Débito (CND) nº 000532013-17026432, emitida em 20/05/2013, com validade até 16/11/2013, fica consignado que a averbação foi feita sem a comprovação do "habite-se". EMOLUMENTOS: R\$ 143,48; LEI 3217/99: R\$ 28,70; FUNDPERJ/FUNPERJ: R\$ 14,34; FUNARPEN: R\$ 5,73; LEI 6370/12: R\$ 2,70; MÚTUA: R\$ 10,65; ACOTERJ: R\$ 0,21. O referido é verdade e dou fé. GUAPIMIRIM, 06 de Junho de 2013. O Oficial. *[Assinatura]*

Continua na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/T6S6U-8JHLE-DPQ4D-7V6Q7>

(R).1 ato
R0097529 RGX

(R).1 ato
R0070749 B04

Documento gerado oficialmente pelo

Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

todos os registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

Registro Geral

MATRÍCULA

3162

FICHA

1



CNM: 089763.2.0003162-31

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CARTÓRIO DE GUAPIMIRIM
OFÍCIO ÚNICO

IMÓVEL - Lote de terreno n° 02-A, oriundo do desmembramento do lote 02, da quadra 12, 1ª Zona, do loteamento denominado "GRANJAS CADETE FABRES", zona urbana de Guapimirim; medindo 12,00m de frente para a Rua F; igual largura na linha dos fundos, na divisa com o lote 02-E; 40,00m de extensão da frente aos fundos e por ambos os lados, confrontando pelo lado direito com o lote 01 de João Batista Carvalhães de Toledo Lima ou sucessores; e pelo lado esquerdo com o lote 02-B; com a área de 480,00m²; inscrito na prefeitura desta Cidade sob o n° 210875. PROPRIETÁRIO(A)(S): ERMAN SARAIVA RAMOS, brasileiro, solteiro, maior, funcionário público aposentado, portador da Carteira de Identidade n° 177442, expedida pelo Ministério da Marinha, em 13/04/1988, inscrito no CPF sob o n° 020.737.497-04, e JOÃO GONÇALVES CONSTANCIO, brasileiro, solteiro, maior, funcionário público aposentado, portador da Carteira de Identidade n° 34.193, expedida pela OAB/RJ, em 05/12/2005, inscrito no CPF sob o n° 037.074.667-87, ambos residentes e domiciliados na Estrada do Espinhaço, n° 180, Guapimirim, Rio de Janeiro. REGISTROS ANTERIORES: Matrícula 36.557, de 26/10/1988, conforme Certidão do RGI do Cartório do 2º Ofício de Magé. O referido é verdade e Dou fé. GUAPIMIRIM, 11 de Agosto de 2008. O Oficial.

R-1-3162-COMPRA E VENDA - Nos termos da Escritura de 11 de Julho de 2008, lavrada nas notas do Cartório do 2º Ofício de Magé, no livro n° 496, fls. 102/103, ato n° 54. ADQUIRENTE - ANA CLAUDIA DA SILVA GONÇALVES, brasileira, divorciada, costureira, portadora da Carteira de Identidade n° 08.199.699-3, expedida pelo SSP/RJ, em 17/12/2007, inscrita no CPF sob o n° 002.453.437-41, residente e domiciliada na Rua Antonio Alves da Silva, n° 213, casa 09, Modelo, Guapimirim, Rio de Janeiro. TRANSMITENTES - ERMAN SARAIVA RAMOS E JOÃO GONÇALVES CONSTANCIO, ambos já acima qualificados, estando o segundo neste ato representado pelo primeiro, nos termos e de acordo com a procuração lavrada nas notas do Cartório de Guapimirim, no livro 031, fls. 023, ato 23, em 06/11/1996. PREÇO - R\$ 5.000,00 (Cinco mil reais). ITBI - Guia de Controle n° 00349/2008, no valor de R\$ 203,65, extraído do processo n° 6717/2008, pago sobre a avaliação fiscal de R\$ 10.000,00, à Prefeitura desta Cidade, referente também a outro lote. EMOLUMENTOS: R\$ 151,60; LEI 3217/99: R\$ 30,32; FUNDPERJ/FUNPERJ: R\$ 15,16; MUTUA: R\$ 8,01; ACOTERJ: R\$ 0,14. O referido é verdade e dou fé. GUAPIMIRIM, 11 de Agosto de 2008. O Oficial.

(R).1 ato
RLX25551 EII

R-2-3162-COMPRA E VENDA: Nos termos da Escritura de 07 de Outubro de 2011, lavrada nas Notas deste Cartório, no Livro n° 293, Fls. 142/143, ato n° 76. ADQUIRENTE(S): ERNANI ARAGÃO DA SILVA ALBUQUERQUE, brasileiro, separado judicialmente, aposentado, filho de Antonio Duarte de Albuquerque e de Edésia Aragão da Silva Albuquerque, portador da identidade n° 02.435.758-4 expedida pelo

Continua no Verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/T6S6U-8JHLE-DPQ4D-7V6Q7>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

Registro Geral

MATRÍCULA

3162

FICHA

2



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CARTÓRIO DE GUAPIMIRIM
OFÍCIO ÚNICO

CNM: 089763.2.0003162-31

AV-4-3162-MUDANÇA DE LOGRADOURO - Procede se a averbação nos termos do requerimento datado de 05 de Setembro de 2017, feito ao titular deste Cartório pelo proprietário **ERNANI ARAGÃO DA SILVA ALBUQUERQUE**, brasileiro, separado judicialmente, aposentado, filho de Antonio Duarte de Albuquerque e de Edésia Aragão da Silva Albuquerque, portador da Carteira de Identidade nº 02.435.758-4, expedida pelo DETRAN/RJ, em 19/11/2015, inscrito no CPF sob o nº 246.380.217-00, residente e domiciliado na Rua Eduardo Francisco Muniz, nº 25, Granjas Cadete Fabres, Guapimirim/RJ; para ficar constando a mudança do logradouro da casa residencial já devidamente averbada no AV-3 da referida matrícula, que está situada na Rua Eduardo Francisco Muniz, nº 25, Granjas Cadete Fabres, Guapimirim/RJ, conforme Boletim do Cadastro Imobiliário - EBI, expedido pela site da Prefeitura de Guapimirim, em 24/08/2017 e Certidão de Cadastro nº 00076/2017, extraída do processo nº 9329/2017, expedida pela Prefeitura Municipal de Guapimirim, em 05/09/2017. EMOLUMENTOS: R\$ 125,73; LEI 3217/99: R\$ 25,14; FUNDPERJ/FUNPERJ: R\$ 12,57; FUNARPEN: R\$ 5,02; LEI 6370/12: R\$ 2,31; MUTUA: R\$ 14,16; ACOTERJ: R\$ 0,28, ISS: R\$ 6,61. O referido é verdade e dou fé. GUAPIMIRIM, 06 de Setembro de 2017. O Oficial. SELO ELETRÔNICO EBYC 06410 RGJ. *[Assinatura]*

R-5-3162: **COMPRA E VENDA** - PROTOCOLO Nº 15904- Nos termos do Instrumento Particular de Compra e Venda de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças, assinado em 16 de Março de 2022, e Instrumento Particular de Retificação Ratificação assinado em 31 de Março de 2022, contrato nº 10172877509 - Itaú Unibanco S.A, o imóvel objeto da matrícula foi adquirido por **CRISTIANA RAPOSO CAVALIER NICACIO**, brasileira, empresária, portadora da Carteira de Identidade nº 133251173 expedida pelo Detran/RJ, inscrita no CPF sob o nº 095.754.797-85, e seu esposo **JOÃO BATISTA CAVALIER NICACIO**, brasileiro, empresário, portador da CNH nº 00869562035 expedida pelo Detran/RJ, inscrito no CPF sob o nº 027.172.037-96, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Santa Constancia, lote 06, quadra A, s/n, Cotia, Guapimirim-RJ, por compra feita a **ERNANI ARAGÃO DA SILVA ALBUQUERQUE**, qualificado acima, pelo preço de R\$ 535.000,00 (quinhentos e trinta e cinco mil reais); Recursos próprios: R\$ 135.000,00; Recursos do FGTS: R\$ 0,00; Recursos do Financiamento: R\$ 400.000,00, tendo pago o imposto de transmissão pela DAM/ITBI nº 2502 no valor de R\$ 10.709,05, em 22/03/2022. INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 210875. Foi realizada consulta de indisponibilidade nºs. 02358.22.04.06.07.037, Provimento nº 72/09 da CGJ/RJ e Hash: c9de.58c6.d7ec.af17.e76e.3a76.ee9b.c240.0c54.8772 do Prov. 39/2014 do CNJ/RJ. O referido é verdade e dou fé. Eu, *[Assinatura]*, Escrevente, mat. 94/8677, lavrei o presente ato. Guapimirim, 06 de Abril de 2022. **EEAS 18934 BBY** *[Assinatura]*

Continua no Verso . . .

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/T6S6U-8JHLE-DPQ4D-7V6Q7>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

Valide aqui
este documento**Registro Geral****ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CARTÓRIO DE GUAPIMIRIM
OFÍCIO ÚNICO**

MATRÍCULA

FICHA

3162

2v

R-6-3162: **CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**: PROTOCOLO Nº 15904 - DEVEDORES FIDUCIANTES: **CRISTIANA RAPOSO CAVALIER NICACIO, CPF: 095.754.797-85**, e **JOÃO BATISTA CAVALIER NICACIO, CPF: 027.172.037-96**, qualificados acima; CREDOR FIDUCIÁRIO: **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, com sede em São Paulo/SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100 - Torre Olavo Setubal, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04. O imóvel objeto da matrícula foi constituído em propriedade fiduciária, na forma do art. 23 da Lei 9.514/97 e transferida a sua propriedade resolúvel ao fiduciário, com o escopo de garantia do financiamento por este concedido aos devedores fiduciantes, no valor de R\$ 400.000,00. Financiamento: Valor destinado ao pagamento do preço de venda do imóvel: R\$ 400.000,00; Valor destinado ao pagamento de despesas: R\$ 0,00; Valor Total do Financiamento (saldo devedor): R\$ 400.000,00; Condições do Financiamento: Taxa Efetiva Anual de Juros: 9.5000%; Taxa Nominal Anual de Juros: 9.1098%; Taxa Efetiva Mensal de Juros: 0.7591%; Taxa Nominal Mensal de Juros: 0.7591%; IOF (Imposto sobre operações financeiras) - Imóvel Comercial - R\$ 0,00; Prazo de Amortização (número de prestações) 360 meses; Sistema de Amortização: SAC - Sistema de Amortização Constante; Periodicidade de atualização da prestação: Mensal; Data de Vencimento da Primeira Prestação: 16/04/2022; Data vencimento da última prestação: 16/03/2052; Custo Efetivo Total - CET (anual) - Taxa de Juros: 10.6900%; Custo Efetivo Total (CET): mensal - Taxa de juros: 0.8500%; Valor da Prestação Mensal na Data da Assinatura do Contrato: R\$ 4.364,27; Valor da Amortização do Saldo Devedor: R\$ 1.111,11; Valor dos Juros: R\$ 3.036,61; Valor do Prêmio de Seguro - Morte e Invalidez Permanente: R\$ 161,92; Valor do Prêmio de Seguro - Danos Físicos no Imóvel: R\$ 29,63; Tarifa de Administração do Contrato: R\$ 25,00; Prazo de Carência para Expedição de Intimação: 30 dias; Por força da Lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se os devedores fiduciantes possuidores diretos e o credor fiduciário possuidor indireto, sendo o valor para fins de Leilão R\$ 535.000,00, tudo nos termos do contrato a que se refere o registro acima. O referido é verdade e dou fê. Eu, *hmmms*, Escrevente, mat. 94/8677, lavrei o presente ato. Guapimirim, 05 de Abril de 2022. **EEAS 18935 CNX** *hmmms*

AV-7-3162 - AVERBAÇÃO: PROTOCOLO Nº 18849- Procede-se a presente, com base no artigo 26 da Lei 9.514/97 e nos termos do instrumento particular de intimação pela Caixa Economica Federal, através da CESAV/BU, Ofício nº 473497/2024, datado de 18/04/2024, acompanhado de documentos comprobatórios, para constar que a referida **INTIMAÇÃO**, em face de **CRISTINA RAPOSO CAVALIER NICACIO, CPF: 095.754.797-85**, E **JOÃO BATISTA CAVALIER NICACIO, CPF: 027.172.037-96**, relativa ao contrato nº 1017287750-9, firmado em 16/03/2022, citado nos R-6, foi expedida por esta serventia, com o seguinte resultado: Positivo (Rua Eduardo Francisco Muniz, nº 25, bairro Cadetes Fabres, Guapimirim-RJ), Positiva (Rua Santa Constança, s/nº, lote 06, quadra A, bairro Cotia, Guapimirim-RJ). O referido é verdade e dou fê. Eu, *hmmms*, Escrevente, mat. 94/8677, lavrei o presente ato. Guapimirim, 19 de junho de 2024. **EEQT 28351 DNP** *hmmms*

AV-8-3162 - AVERBAÇÃO: PROTOCOLO Nº 19184 (19/07/2024) - Procede-se a presente, com base no artigo 26 da Lei 9.514/97 e nos termos do instrumento particular de intimação pela Hispagnol e Rosa

Continua no Verso . . .

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/T6S6U-8JHLE-DPQ4D-7V6Q7>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



onr



Valide aqui
este documento

Registro Geral

MATRÍCULA

3162

FICHA

3



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CARTÓRIO DE GUAPIMIRIM
OFÍCIO ÚNICO

CNM: 089763.2.0003162-31

Sociedade de Advogados, Ofício nº 496228/2024, datado de 27/06/2024, acompanhado de documentos comprobatórios, para constar que a referida **INTIMAÇÃO**, em face de **JOÃO BATISTA CAVALIER NICACIO**, CPF: **027.172.037-96**, **CRISTINA RAPOSO CAVALIER NICACIO**, CPF: **095.754.797-85**, relativa ao contrato nº 1017287750-9, firmado em 16/03/2022, citado no R-6, foi expedida por esta serventia, com o seguinte resultado: Positivo (Rua Eduardo Francisco Muniz, nº 25, lote 02, quadra 12, Cadetes Fabres, Guapimirim-RJ e Rua Santa Constança, s/n, lote 06 quadra A, Cotia, Guapimirim-RJ). O referido é verdade e dou fé. Eu, *[assinatura]* Escrevente, mat. 94/8677, lavrei o presente ato. Guapimirim, 15 de outubro de 2024. **EESM 83162 AGB** *[assinatura]*

AV-9-3162 - **AVERBAÇÃO DE CONSOLIDAÇÃO** - PROTOCOLO Nº 20293- (02/04/2025) -
Procede-se a presente, nos termos do requerimento de Consolidação de Propriedade Fiduciária de 26/03/2022, para constar que, vencida e não paga a dívida a que se refere o R-6, garantida por alienação fiduciária, conforme se verifica da Certidão lavrada por este Ofício, a propriedade do imóvel objeto da matrícula consolidou-se em nome do Credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S/A**, qualificado acima, nos termos do artigo 26, § 7º da Lei 9.514/97, limitada a consolidação pela restrição de levar a fiduciária à leilão, o referido imóvel, no prazo de trinta dias, nos termos do artigo 27, da mesma Lei, tendo pago o ITBI nº 4114, no valor de R\$ 10.709,50, em 17/03/2025. Realizadas consultas de indisponibilidades nº 02358.25.04.03.45.448, 02358.25.04.03.36.454 Provimentos nº 72/09 CGJ/RJ e Hash: m7zmygappb, rs3cd034po Provimento 39/2014 do CNJ. Inscrição Municipal nº 210875. O referido é verdade e dou fé. Eu, *[assinatura]*, Escrevente, matrícula 94-8677 lavrei o presente ato. Guapimirim, 03 de abril de 2025. **EEVS 44004 KBE** *[assinatura]*

AV-10-3162 - **AVERBAÇÃO** - PROTOCOLO nº 21071 (14/10/2025) - Procede-se a presente, nos termos do requerido pela Credora para constar que a Propriedade Fiduciária objeto do R-6 encontra-se devidamente quitada, autorizando a baixa e o cancelamento da mesma, ficando o imóvel livre do gravame. O referido é verdade e dou fé. Eu, *[assinatura]*, Escrevente, mat. 94/8677, lavrei o presente ato. Guapimirim, 20 de Outubro de 2025. O Oficial. **EEXL 93035 BLL** *[assinatura]*

AV-11-3162: **AVERBAÇÃO** - PROTOCOLO Nº 21088 (17/10/2025) - Procede-se a presente a requerimento da proprietária qualificada acima, **para constar que, depois de realizados os Leilões determinados pelo artigo 27 da Lei 9.514/97**, cujos Editais foram publicados em 20/08/2025 (Página 1/7, Publicação nº 1679/2025), 21/08/2025 (Página 1/7, Publicação nº 1680/2025) e 22/08/2025 (Página 1/7, Publicação nº 1681/2025) no portal: www.registrodeimoveis.org.br, **NÃO HOUVE LICITANTES**, nos termos do Auto de 1º Leilão Negativo, realizado em 01/09/2025 e do Auto de 2º Leilão Negativo, realizado em 15/09/2025, e assinados pela Leiloeira Dora Plat, Rua Minas Gerais, 16, Cj. 62, Higienópolis, São Paulo-SP. O referido é verdade e dou fé. Eu, *[assinatura]*, Escrevente, mat. 94/8677, lavrei o presente ato. Guapimirim, 20 de Outubro de 2025. **EEXL 93037 EWX** *[assinatura]*

CERTIDÃO

CERTIFICO, que esta cópia é reprodução fiel dos atos da matrícula nº **3162**, nos termos do artigo 19, §1º da Lei nº 6.015/73, dela constando a **situação jurídica e todos os eventuais ônus** que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de **indisponibilidades** e/ou registros de citação de **ações reais ou pessoais reipersecutórias**, sobre os atuais proprietários ou detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. O referido é verdade e dou fé. Eu, Cláudio Vinicius Alves de Almeida - Escrevente, Escrevente, Mat.94/22186, conferi e digitei. **Pedido Certidão Nº 26/000772.**

Guapimirim, 07 de Julho de 2026

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo Eletrônico de Fiscalização
EFBH 40293 JHB



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

Emol.:	124,08
Ressag:	2,48
FETJ:	24,81
Fundperj:	10,54
Funperj:	10,54
Funarpen:	7,44
Mútua:	0,00
Acoterj:	0,00
ISS:	6,66
Selo:	3,27
Total:	193,54

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/T6S6U-8JHLE-DPQ4D-7V6Q7>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital