



Valide aqui
este documento



Em Busca da Excelência em Serviços Cartorários

34.164

001

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

IMÓVEL: Lote de terreno nº 25-B (vinte e cinco-B), da quadra 289(duzentos e oitenta e nove), da Avenida Almirante Tamandaré, do loteamento denominado "BAIRRO PIRATININGA", em Piratininga, inscrito na PMN sob o nº 217.372-2, sito no 2º Distrito do Município de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, medindo: 7,50m de frente para a Avenida Almirante Tamandaré; 6,90m nos fundos para a área não loteada; 31,00m do lado direito para o lote nº 26 e 31,00m do lado esquerdo para o lote nº 25-A, com a área total de 223,50m². **PROPRIETÁRIA:** RUBIA MARIA DE ARAÚJO MESQUITA, brasileira, solteira, maior, do lar, portadora da cédula de identidade nº 06.479.062-9, expedida pela IFP, inscrita no CPF sob o nº 757.254.877-68, residente e domiciliada na Rua Nicanor Nunes nº 211, Piratininga. **REGISTRO ANTERIOR:** matrícula nº 20.285-A (ficha). Niterói, 13 de maio de 2010. Eu, Escrevente, digitei. E eu, [assinatura] Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.....

AV.01/ 34.164. (CONSIGNAÇÃO DE OFÍCIO). Existe averbado na matrícula nº 20.285-A(ficha), em 08/09/2005, sob o nº AV-02, que nos termos do Ofício GRPU/SECAD/RJ nº 594, recebido em 21 de maio de 2004, com fulcro nos artigos 2º, parágrafo único, 3º e seguintes da Lei 9.636/98, no art. 20 da CRFB/88 e no art. 49 dos ADCT, foi procedida à averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é **FOREIRO ao domínio da UNIÃO**. Niterói, 06 de julho de 2011. Eu, Escrevente, digitei. E eu, [assinatura] Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.....

AV.02/34.164. (CONSIGNAÇÃO DE OFÍCIO SUSPENSÃO DE FORO E LAUDÊMIO). Existe averbada sob nº AV.04 em 19/05/2009, na matrícula 20.285-A(ficha) o seguinte teor "Esta averbação é feita em cumprimento ao Aviso nº 106/2009 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assinado pelo Exmo. Sr. Dr. Juiz Luiz de Mello Serra em 12.03.2009 e publicado no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro em 16.03.2009, tendo em vista os termos do Ofício nº 0104.000085-4/2009/CART, de 02 de março de 2009, através do qual o Exmo. Sr. Dr. Juiz William Douglas Resinente dos Santos, MM Juiz Federal da 4ª Vara Federal de Niterói, comunica aos Senhores Titulares, Delegatários e Responsáveis pelo Expediente das Serventias com atribuição Notarial e Registral deste Estado, que aquele douto Juízo, nos Autos da Ação Civil Pública que o Ministério Público Federal move contra a União Federal, em processo que recebeu o nº 2008.51.02.001657-5, proferiu decisão, deferindo parcialmente a antecipação de tutela, para que sejam suspensas todas as cobranças relativas a foro, laudêmio e taxas de ocupação devidos pelas ocupações dos imóveis demarcados a partir do processo administrativo consubstanciado pelo Edital nº 001/97, bem como todas as averbações nos registros dos respectivos imóveis, determinando, ainda, em relação às averbações já concretizadas, que anatem a suspensão das mesmas nas respectivas matrículas, motivo pelo qual fica suspensa a averbação mencionada na AV-01 desta matrícula". Niterói, 06 de julho de 2011. Eu, Escrevente, digitei. E eu, [assinatura] Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.....

AV.03 / 34.164. Protocolo 120.395. (CONSTRUÇÃO). De acordo com o requerimento datado em 04 de julho de 2011, instruído com a Certidão nº 278414 expedida em 11 de maio de 2011 pela PMN, constando planta aprovada em 24/08/2009, Boletim de Aceite nº 48197 de 01/09/2010, petição nº 80/3988/09, foi construído no lote de terreno nº 25-B, da quadra 289, do loteamento Bairro Piratininga, o **prédio nº 1.789**, da Avenida Almirante Tamandaré, inscrito na PMN sob o nº 217.372-2, com as seguintes características: Estacionamento com 02 vagas, sala de estar, sala de jantar, copa/cozinha, 04 quartos, 02 varandas, garagem, circulação, área de



Valide aqui
este documento



Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

34.164

001

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

serviço, 03 halls, lavabo e terraço descoberto, com a área construída de 194,23m²; sendo apresentada nesta oportunidade CND nº 273402011-17023080, CEI: 70.006.42565/65 expedida em 04/07/2011 pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, com validade até 31/12/2011. Niterói, 08 de julho de 2011. Eu, [assinatura] Escrevente, digitei. E eu, [assinatura] Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo. -----

(R).1 ato
RRF33877 GEO

R.04 /34.164. Protocolo. 120.811. (AQUISIÇÃO) TRANSMITENTE: RUBIA MARIA DE ARAÚJO MESQUITA, residente e domiciliada na Rua Dom Helder Câmara nº 25, Camboinhas, já acima qualificada. **ADQUIRENTE: CARLOS AUGUSTO Nanci Junior**, brasileiro, divorciado, médico, portador da cédula de identidade nº CNH 00383361280, expedida pelo DETRAN/RJ da qual consta nº 52708780 do CRM/RJ, inscrito no CPF sob nº 005.723.337/30, residente e domiciliado nesta cidade, na Avenida Almirante Tamandaré nº 1789, Piratininga. Através de escritura lavrada no dia 15/07/2011, nas notas do Cartório do 16º Ofício de Niterói, no livro 620, folhas 124/0126, ato nº 052, a transmitente vendeu ao adquirente o imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de **R\$165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais)**, constando do título o ITBIM recolhido em 15/07/2011, no valor de R\$7.002,42, pela guia nº 110000100, controle nº1068980, sendo atribuído para base de cálculo pela Secretaria Municipal de fazenda o valor de R\$350.000,00. Niterói, 23 de agosto de 2011. Eu, [assinatura] Escrevente, digitei. E eu, [assinatura] Oficial de registro de imóveis, subscrevo. -----

(R).1 ato
RRR47066 C00

AV.05 / 34.164. Protocolo 155.899. (CASAMENTO). De acordo com o requerimento datado de 09/12/2019, instruído com a cópia autenticada da Certidão de Casamento expedida em 25/11/2019, pelo Cartório da 5ª Zona Judiciária de Niterói, RJ, constando na matrícula 092593 01 55 2012 2 00017 258 0004600 90, o registro de casamento de **CARLOS AUGUSTO Nanci Junior e CARLA FERNANDA DE ANDRADE E SILVA**, registrado em 10/02/2012, conforme o regime da **COMUNHÃO PARCIAL DE BENS**, passando o cônjuge feminino a usar o nome de **CARLA FERNANDA DE ANDRADE E SILVA Nanci**. Selo de Fiscalização Eletrônico: EDIL 50244 MLO. Niterói, 07 de fevereiro de 2020. Eu, [assinatura] Escrevente, digitei. E eu, [assinatura] Substituto, subscrevo.-.

R.06 / 34.164. Protocolo 155.286. (AQUISIÇÃO) TRANSMITENTE: CARLOS AUGUSTO Nanci Junior, acima qualificado, assistido por sua mulher **CARLA FERNANDA DE ANDRADE E SILVA Nanci**, brasileira, enfermeira, portadora da carteira de identidade nº 100947050, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrita no CPF sob o nº 037.860.237-35, residentes e domiciliados na Rodovia Emami do Amaral Peixoto, nº 30505, Condomínio Elena Varella 2, lote 06, quadra 02, Flamengo, Maricá, RJ. **ADQUIRENTE: AILSON MACHADO DA COSTA FILHO**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da carteira de identidade nº 30.655.548-3, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrito no CPF sob o nº 152.242.837-28, residente e domiciliado na Rua Doutor Nilo Peçanha, nº 357, casa, Antonina, São Gonçalo, RJ. Através do instrumento particular com eficácia de escritura pública de venda e compra de imóvel, alienação fiduciária de imóvel em garantia - contrato nº 0010028257, datado de 23/07/2019, os transmitentes venderam a adquirente o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de **R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais)**, integralizados da seguinte forma: a) R\$ 100.000,00 com recursos próprios; e b) R\$ 400.000,00 com recursos do financiamento adiante mencionado. O ITBIM foi recolhido em

Continua na ficha 002

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QTGXJ-W9R9C-YDDXB-93MWX>



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



CNM: 088666.2.0034164-63

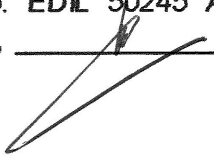
Em Busca da Excelência em Serviços Cartorários

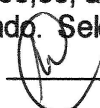
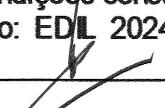
34.164

002

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

30/09/2019, no valor de R\$ 10.440,00, através da guia de recolhimento nº SMF/15035787/2019, código de arrecadação nº 78563107, tendo para base de cálculo o valor de avaliação de R\$ 522.000,00. Foi realizada em 05/02/2020, a consulta de nº 01080.20.02.05.58.017, 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 2a94. 8021. b162. 2289. 508a. f015. 6b1f. 6681. 3fd1. 69a9. Selo de Fiscalização Eletrônico: EDIL 50245 ADK. Niterói, 07 de fevereiro de 2020. Eu,  Escrevente, digitei. E eu,  Substituto, subscrevo.-.

R.07/34.164. Protocolo 155.286. (CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA). DEVEDOR FIDUCIANTE: AILSON MACHADO DA COSTA FILHO, acima qualificado. CREDOR FIDUCIÁRIO: BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek 2041 e 2235, Bloco A, Vila Olímpica, São Paulo/SP, inscrito no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42. Através do instrumento particular com eficácia de escritura pública de venda e compra de imóvel, alienação fiduciária de imóvel em garantia - contrato nº 0010028257, datado de 23/07/2019, 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 ao devedor fiduciante, destinado ao pagamento de parte do seu preço de aquisição no valor de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), a ser amortizado no prazo de 420 (quatrocentos e vinte) meses pelo sistema de amortização SAC - Sistema de Amortização Constante, com taxa de juros sem bonificação, taxa efetiva de anual de 11,0000%; taxa nominal de juros anual de 10,4815%; taxa de juros efetiva mensal de 0,8735% e taxa de juros nominal mensal de 0,8735%; e com taxa de juros bonificada, taxa efetiva de anual de 8,9900%; taxa nominal de juros anual de 8,6395%; taxa de juros efetiva mensal de 0,7200% e taxa de juros nominal mensal de 0,7200% e custo efetivo total - CET anual de 9,55%, tendo o primeiro encargo mensal vencimento em 23/08/2054, em calculado pela soma da parcela de amortização no valor de R\$ 952,38 com a parcela de juros no valor de R\$ 2.879,85, acrescendo-se ainda os encargos mensais incidentes nas prestações, que são os prêmios de seguros estipulados na apólice nos valores de R\$ 67,04 (MP) e R\$ 25,00 (DFI), e mais a Tarifa de Serviços Administrativos - TSA no valor de R\$ 25,00, totalizando a prestação mensal em R\$ 3.950,07. 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, inciso VI, da Lei 9.514/97, foi indicado o valor de R\$ 500.000,00, além de outras cláusulas e condições constantes do instrumento particular acima mencionado. Selo de Fiscalização Eletrônico: EDIL 20246 FRW. Niterói, 07 de fevereiro de 2020. Eu,  Escrevente, digitei. E eu,  Substituto, subscrevo.-.

AV.08 / 34.164. Protocolo 183185. (INTIMAÇÃO). Conforme Ofício de Intimação nº 639386/2025, expedido e assinado eletronicamente por Ricardo Ramos Benedetti, em 27/10/2025, contendo Editais de Intimação em face de AILSON MACHADO DA COSTA FILHO, inscrito no CPF sob o nº 152.242.837-28, nºs. 1813/2026, 1814/2026, e 1815/2026, publicado por três vezes consecutivas em 04/03/2026, 05/03/2026 e 06/03/2026, todos eletronicamente, fica averbado que o devedor fiduciante acima qualificado, foi intimado a efetuar a purga da mora relativa ao débito no valor de R\$ 11.347,81 (onze mil, trezentos e quarenta e sete reais e oitenta e um centavos), posicionado em



Valide aqui
este documento



CARTÓRIO de
NITERÓI

CNM: 088666.2.0034164-63

Matrícula: **34.164** Página: **02-V**

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

Registro Geral | Livro Nº 2 | Matrícula Eletrônica

24/10/2025, sujeito à atualização monetária, oriundo do Contrato Habitacional nº 10028257-0, firmado em 23/07/2019, registrado sob o nº 07 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, 14 de abril de 2026. Selo de Fiscalização Eletrônico: EFCL 56192 OHM. Assinado Eletronicamente por PAMELA FONSECA CORREA Matrícula 94/14574. - - - - -

AV..09 / 34.164. Protocolo 185.064. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA COM RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE). Através do requerimento datado de 20/04/2026, firmado pelo credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, antes qualificado, fica averbada a **consolidação da propriedade** do imóvel objeto da presente matrícula, em seu favor, pelo valor de **R\$ 500.000,00 (quinhentos 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\$ 20.680,81, foi recolhido em 16/04/2026, através da guia de ITBI nº SMF/15104659/2026, da qual consta que o imóvel foi avaliado pelo valor de R\$ 1.034.040,67. Niterói, 18 de maio de 2026. Selo de Fiscalização Eletrônico: EFCW 94366 TBE. Assinado Eletronicamente por PAMELA FONSECA CORREA Matrícula 94/14574. - - - - -

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%:10,54 5%:10,54
6%:7,44 2%:2,48
ISS: 2,53 Selo :3,27
Total: 189,41

Pedido:26/003158



Data:19/05/26

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo Eletrônico de Fiscalização
EFDD 12506 NEK
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/QTGXJ-W9R9C-YDDXB-93MWX>