



2º Ofício de Justiça de Niterói-RJ
Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição

RUA MIGUEL DE FRIAS 169, LOJA 01, ICARAÍ, Niterói / RJ
E-mail: cartorio@2oficioniteroi.com.br
Telefone: (21) 9930-5128

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 13537 / CNM: 089052.2.0013537-59 / Recibo: 117997 / Data da Certidão: 09/09/2025.

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, Gabriel de Almeida Mosa, Matrícula 94/23729, assino eletronicamente. Niterói, 09 de Setembro de 2025.

Custas da Certidão:

20.4.6.* Certidão de ônus reais / int. teor / vintenárias / de arquivo até 20 fls., s/ contar pág. de rosto: 108,60 x 1 = 108,60.
Emolumentos: R\$ 108,60 | Fetj: R\$ 21,72 | Fundperj: R\$ 5,43 | Funperj: R\$ 5,43 | Funarpen: R\$ 6,51 | Pmcvm: R\$ 2,17.
Iss: R\$ 2,21 | Selo: R\$ 2,87 | Total: R\$ 154,94.



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

EEZH 79405 MJW

Consulte a validade do selo em:
www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado
Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Esse documento foi assinado digitalmente por GABRIEL DE ALMEIDA MOSA - 09/09/2025 12:43 PROTOCOLO: S25090135373D

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 85311395-61ec-48d5-952d-da09182721d0

2º Ofício de Justiça de Niterói-RJ
Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição

RUA MIGUEL DE FRIAS 169, LOJA 01, ICARAÍ, Niteroi / RJ
E-mail: cartorio@2oficioniteroi.com.br
Telefone: (21) 9930-5128

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 13537 / CNM: 089052.2.0013537-59 / Recibo: 117997 / Data da Certidão: 09/09/2025.

089052.2.0013537-59

2º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE NITERÓI		
REGISTRO DE IMÓVEIS		
1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI		
MATRÍCULA Nº	13.537	FICHA Nº 01
REGISTRO GERAL		
CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº. 13.537, VINDA DE FLS. 143, LIVRO 2-AU.		
IMÓVEL: Apartamento nº. 1.003, do bloco 01, com 02 vagas na garagem, do Edifício denominado "LUIZA", situado na Rua Presidente Pedreira nº. 33 e suas respectivas frações ideais de 0,03723 (apartamento) e de 0,00165 (para cada vaga) do lote de terreno nº. 33-A, com frente para a Rua Presidente Pedreira, parte foreiro de índios, Prazo 38 "A" e parte próprio, resultante do remembramento do terreno onde existiu o prédio nº. 33 da Rua Presidente Pedreira e do lote de terreno nº. 03 da Travessa Melchiades Picanço, no 2º subdistrito do 1º distrito deste município, que no todo mede: 12,00m. de largura na frente para a Rua Presidente Pedreira, 25,00m. de largura nos fundos, confrontando com o nº. 25 da Travessa Melchiades Picanço, pelo lado direito uma linha com 03 segmentos medindo 77,66m. mais 5,80m. mais 12,00m., confrontando com os nºs. 29 (Vila Lourdes) e 31, ambos da Rua Presidente Pedreira, e com a Travessa Melchiades Picanço, e pelo lado esquerdo uma linha quebrada de 03 segmentos medindo 74,45m. mais 7,20m. mais 12,00m., confrontando com o imóvel da Rua Presidente Pedreira nº. 35 e com o nº. 252 da Rua Visconde de Moraes, com a área total de 1.182,26m²; inscrito na PMN sob o nº. 004.668-0. - PROPRIETÁRIOS: ANTONIO DA SILVA BRAGA FILHO e sua mulher ALCIMARA RAMOS BRAGA, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, após a vigência da Lei nº 6.515/77, ele comerciante, ela psicóloga, Cid nºs. 04358592-0 do IFP e 05463779-8 do IFP de 07/05/1977 e 21/08/1979, e CPF nºs. 641.431.127-87 e 784.124.447-20, residente e domiciliado a rua Presidente Pedreira nº 33/1.003, bloco 01, Ingá.- O Escrevente: _____ - O Oficial: _____ (Bruno Mangini de Paula Machado). NOTA – MAT. 13.537 – 12/06/2017. - Existe registrada em 14/02/1996, sob o nº. 06, na matrícula 13.537, folhas 143, livro 2-AU, uma hipoteca em primeiro lugar e sem concorrência sobre o imóvel objeto desta matrícula, em favor da CAIXA ECONOMICA FEDERAL – CAIXA, CNPJ nº. 00.360.305/0001-04, nos termos do Contrato Particular assinado em 12/04/1999.- O Escrevente: _____ - O Oficial: _____ (Bruno Mangini de Paula Machado). R. Nº. 08 - MAT. 13.537 – 12/06/2017. - AUTOR: CONSTRUTORA FERNANDES MACIEL LTDA, CNPJ nº 29.761.749/0001-33, com sede na Av. Amaral Peixoto, 334, sala 1.201, Niterói.- RÉU: ANTONIO DA SILVA BRAGA FILHO e sua mulher ALCIMARA RAMOS BRAGA, acima qualificados.- TÍTULO: PENHORA.- Termo de Penhora assinado em 19/04/2017, pela Responsável pelo Expediente, Eliane da Silva Monteiro Barcellos, Mat. 01/16037, do Cartório da 6ª Vara Cível de Niterói/RJ, Processo nº. 0016940-74.1996.8.19.0002 (1996.002.016455-0) – nos Autos da Execução de Título Extrajudicial – CPC – Valor da Execução: R\$475.531,04. Foi nomeado depositário do bem o executado.- Prenotação: livro 1-L, folhas 45, número 102.416, em 10/03/2017.- O Escrevente: _____ - O Oficial: _____ (Bruno Mangini de Paula Machado). Selo Eletrônico Número: ECCC 50138 IBD AV. Nº. 09 – MAT. 13.537 – 17/01/2020. - CESSÃO DE CRÉDITOS - Por Escritura Pública de Cessão de Créditos lavrada em 31/03/2014, no Cartório do 1º Ofício de Notas e Protesto de Brasília/DF, livro 3633-E, folhas 001/007, Prot. 00249240, apresentada por certidão expedida em 04/12/2018, procede-se a presente averbação para constar que a credora		

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

2º Ofício de Justiça de Niterói-RJ
Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição

RUA MIGUEL DE FRIAS 169, LOJA 01, ICARAÍ, Niterói / RJ
E-mail: cartorio@2oficioniteroi.com.br
Telefone: (21) 9930-5128

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 13537 / CNM: 089052.2.0013537-59 / Recibo: 117997 / Data da Certidão: 09/09/2025.

089052.2.0013537-59

2º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE NITERÓI		
REGISTRO DE IMÓVEIS		
1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI		
MATRÍCULA Nº	13.537	FICHA Nº 01
REGISTRO GERAL		
fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 00.360.305/0001-04, <u>cedeu todos os direitos creditórios da hipoteca objeto do contrato assinado em 12/04/1999, registrado sob o nº. R. 06, na matrícula 13.537, às folhas 143, no livro 2-AU, objeto da nota acima, para a cessionária EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA</u>, empresa pública federal, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 2, Bloco B, lote 18, Subloja, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 04.527.335/0001-13, tendo como valor base da cessão R\$141.464,88.- Demais condições na escritura.- Prenotação nº. 109.438, em 12/11/2019.- A Escrevente: <u>[Assinatura]</u> - O Oficial: <u>[Assinatura]</u> (Bruno Mangini de Paula Machado).-.- Selo Eletrônico Número: EDHL 52585 GKY AV. Nº. 10 – MAT. 13.537 – 17/01/2020.- CANCELAMENTO DE HIPOTECA – Pela Carta de Arrematação expedida nos termos do artigo 37, caput, do Decreto-lei 70/66, datada de 10/08/2017, abaixo registrada, subscrita pela credora hipotecária EMPRESA GESTORA DE ATIVOS – EMGEA retro qualificada e outros, procede-se a presente averbação para constar o cancelamento do ônus hipotecário registrado sob o nº. 06, na matrícula 13.537, às folhas 143, no livro 2-AU, objeto da nota acima, que gravava e onerava o imóvel objeto desta matrícula.- Prenotação nº. 109.437, em 12/11/2019.- A Escrevente: <u>[Assinatura]</u> - O Oficial: <u>[Assinatura]</u> (Bruno Mangini de Paula Machado).-.- Selo Eletrônico Número: EDHL 52586 BVE R. Nº. 11 – MAT. 13.537 – 17/01/2020.- ARREMATACÃO – Pela Carta de Arrematação expedida nos termos do artigo 37, caput, do Decreto-lei 70/66, e nos termos de seu Auto de Arrematação, ambos datados de 10/08/2017, <u>procede-se o presente registro de arrematação do imóvel objeto desta matrícula em favor da EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA</u>, retro qualificada, pelo valor de R\$860.000,00. O ITBI foi pago no valor de R\$20.000,00, em 08/03/2019, através da Guia de Recolhimento nº. SMF/15031981/2019, Código de Arrecadação: 77702050. Valor de Avaliação: R\$1.000.000,00.- Foi realizada a consulta de informação nºs. 01068.20.01.15.06.547 e 01068.20.01.15.31.550, em 15/01/2020, do Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro, e código HASH nºs. 47e8.6a23.bcb3.7ffd.9798.e3c5.21f7.3a7f.309d.df0f e 43cb.8c1f.3dd9.03d5.d48a.b26d.f82d.23ee.39ce.d379, em 15/01/2020, da Central Nacional de Disponibilidade.- Prenotação nº. 109.437, em 12/11/2019.- A Escrevente: <u>[Assinatura]</u> - O Oficial: <u>[Assinatura]</u> (Bruno Mangini de Paula Machado).-.- Selo Eletrônico Número: EDHL 52587 ZYB AV. Nº. 12 - 18/08/2022.- CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - Procede-se a presente averbação para constar que a convenção do condomínio do Edifício Luiza, objeto desta matrícula, encontra-se registrada sob o nº. 1.761, na Ficha 01, do Livro 03 - Registro Auxiliar, em 18/08/2022.- Prenotação nº. 117.529, em 14/07/2022.- A Escrevente: <u>[Assinatura]</u> (Amábilie Pettine da Rocha – Matrícula 94/13861).- O Oficial: <u>[Assinatura]</u> (Bruno Mangini de Paula Machado – Matrícula 90/319).-.- Selo Eletrônico Número: EEFZ 09437 ACW		

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

2025

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 - 09/09/2025 12:43 PROTOCOLO: S25090135373D