



**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)99305-1284

## CERTIDÃO

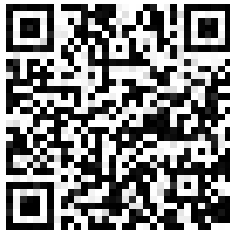
Livro: 2 / Matrícula: 9003 / CNM: 089052.2.0009003-81 / Recibo: 123226 / Data da Certidão: 26/03/2026.

### 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, 26 de Março 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 | Pnmcv: 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  
**EFCC 75465 BXE**  
 Consulte a validade do selo em:  
[www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselos/](http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselos/)

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

**saes**  
 Serviço de Atendimento  
 Eletrônico Compartilhado

Esse documento foi assinado digitalmente por GABRIEL DE ALMEIDA MOSA - 26/03/2026 17:10 PROTOCOLO: S26030929583D

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 277653a5-47bf-4b46-81f4-73fc41d31ee7

## CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 9003 / CNM: 089052.2.0009003-81 / Recibo: 123226 / Data da Certidão: 26/03/2026.

089052.2.0009003-81

2º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE NITERÓI REGISTRO DE IMÓVEIS 1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI		
MATRÍCULA Nº	9.003	FICHA Nº1
REGISTRO GERAL		
<b>CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº. 9.003, VINDA DE FLS. 101, LIVRO 2-AE.</b>		
<b>IMÓVEL:</b> Apartamento nº 401 do Edifício à rua Presidente Pedreira nº 147, com direito a uma vaga na garagem, no 2º subdistrito do 1º distrito deste município e respectiva fração ideal de 91,88/2.070 do terreno próprio, que no todo mede: 11,80m de largura na frente, a mesma largura nos fundos, tendo de extensão da frente aos fundos do lado que confronta com a propriedade de Arino de Souza Mattos 50,60m e do outro lado, onde confronta com o prédio nº 143 da rua Presidente Pedreira 50,00m, confrontando na frente com a citada rua Presidente Pedreira e nos fundos com o prédio nº 77 da rua Pereira Nunes.- <u>Inscrição na PMN sob o nº 140.609-9.-</u> <b>PROPRIETÁRIO:</b> LUIZ GONZAGA CARDOSO DOS SANTOS, do comércio, casado pelo regime da comunhão de bens, com MARIA MADALENA XAVIER DOS SANTOS, do lar, brasileiros, residentes nesta cidade, CIC nº 254.927.807-00.- <b>A Escrevente:</b>  <b>O Responsável:</b> 		
<b>R. 05 – MAT. 9.003 – 19/12/2012 – TRANSMITENTES:</b> LUIZ GONZAGA CARDOSO DOS SANTOS e sua mulher MARIA MADALENA XAVIER DOS SANTOS, brasileiros, ele do comércio, ela do lar, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, portadores das carteiras de identidades nºs 10798886-7 e 80893498-8 expedidas pelo IFP/RJ em 04/04/1972 e 25/02/1985 e CPF nºs 254.927.807-00 e 864.593.687-91, residentes e domiciliados nesta cidade na rua Presidente Pedreira, nº 147, aptº 401, Icaraí.- <b>ADQUIRENTE:</b> FRANKLIN NASSRI LINDOTE, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, portador da carteira de habilitação nº 03946524769 expedida pelo DETRAN/RJ em 04/04/2011 e CPF nº 106.665.127-28, residente e domiciliado na Estrada do Jacarapagua nº 4.912, casa, na cidade do Rio de Janeiro, neste Estado.- <b>TÍTULO:</b> COMPRA E VENDA - Escritura lavrada em 24/10/2012, livro 1074, folhas 168/169, ato nº 91.- <b>VALOR:</b> R\$350.000,00.- Consultas de Informações nºs. 0106812121709015 e 0106812121736138, realizadas em 17/12/2012.- <b>Prenotação:</b> livro 1-H, folhas 4v, número 87.237, em 01/11/2012.- (Emols.: R\$712,22; FETJ: R\$142,44; Fundperj: R\$35,61; Funperj: R\$35,61; Mut/Act.: R\$10,25; Total: R\$936,13).- <b>A Escrevente:</b>  <b>O Responsável:</b> 		
<b>R. 06 – MAT. 9.003 – 14/10/2013 – TRANSMITENTE:</b> FRANKLIN NASSRI LINDOTE, nacionalidade brasileira, nascido em 22/12/1987, comerciante, portador da carteira de identidade CNH nº 03946524769 expedida pelo DETRAN/RJ em 04/04/2011 e CPF nº 106.665.127-28, solteiro, residente e domiciliado na rua Presidente Pedreira, 147, Ap. 401, Ingá, Niterói, Rio de Janeiro/RJ.- <b>ADQUIRENTE:</b> PAULO AFONSO CARDOZO DOS SANTOS, nacionalidade brasileira, nascido em 03/04/1951, contador, portador da carteira de identidade CNH nº 00086735816, expedida por DETRAN/RJ em 18/01/2012 e CPF nº 086.423.706-53, casado no regime de separação total de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, conforme Escritura de Pacto Antenupcial registrada sob ato nº 75, Livro nº 32, fls. 186, <b>CONTINUA NO VERSO</b>		

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

ONR

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

caes

(R) 1 ato  
R0512310 UIC




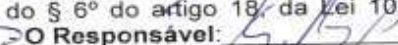
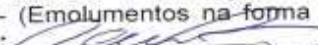
(R) 1 ato  
R1770549 007

Certidão emitida pelo SREI

## CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 9003 / CNM: 089052.2.0009003-81 / Recibo: 123226 / Data da Certidão: 26/03/2026.

089052.2.0009003-81

2º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE NITERÓI		
REGISTRO DE IMÓVEIS		
1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI		
MATRÍCULA Nº	9.003	FICHA Nº1
REGISTRO GERAL		
<p>Registro Civil e Tabelionato de Iguaba Grande/RJ, assistido pelo seu cônjuge <b>MARGARIDA MARIA MARQUES DOS SANTOS</b>, nacionalidade brasileira, nascida em 02/09/1948, bibliotecária, CI nº 119343432, expedida por DETRAN/RJ em 16/06/2008 e CPF nº 391.888.507-06, residentes e domiciliados em rua Belizário Augusto, 47, 602, Icaraí, Niterói/RJ.- TÍTULO: Compra e Venda.- Contrato por Instrumento Particular assinado em 20/08/2013, Nº. 1.4444.0382808-5.- VALOR: R\$700.000,00, sendo R\$80.000,00 com recursos próprios e R\$620.000,00 com financiamento.- O ITBIM foi pago no valor de R\$14.002,74, em 10/09/2013, através da guia nº. 130000100, controle 3102837.- Foram apresentadas as certidões exigidas por Lei.- Consultas de Informações nº. 0106813101450472 (indisponibilidade de bens) e nº 0106813101441661 (registros de escritura), realizadas em 14/10/2013.- Prenotação: livro 1-H, folhas 167, número 90.895, em 13/09/2013. <b>A</b> Escrevente:  <b>O</b></p> <p><b>Responsável:</b> </p>		
<p><b>R. 07 - MAT. 9.003 - 14/10/2013 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA</b> - Os Adquirentes identificados e qualificados no registro nº. 06, pelo instrumento do citado registro, na qualidade de devedores/fiduciários, alienam a <b>CAIXA ECONÔMICA FEDERAL</b>, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, CNPJ/MF nº. 00.360.305/0001-04, em caráter fiduciário, o imóvel objeto desta matrícula, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, pelo valor de R\$620.000,00; Valor da Garantia Fiduciária: R\$760.800,00; Sistema de Amortização: SAC; Prazo (em meses): De Carência: 0; De Amortização: 217; Taxa de Juros (%) ao ano: Nominal 9,0178; Efetiva 9,4000; Taxa de Juros Nominal Reduzida: 8,2785% ao ano; Taxa de Juros Efetiva Reduzida: 8,5999% ao ano; Encargo Inicial: Prestação (a+j): R\$7.516,33; Prêmios de Seguros: R\$1.783,56; Total: R\$9.299,89; Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 20/09/2013; Reajuste dos Encargos: de acordo com a cláusula vigésima nona; Valor do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$760.800,00.- Demais condições no contrato.- Prenotação: livro 1-H, folhas 167, número 90.895, em 13/09/2013.- (Recolhimentos de custas referentes aos registros 06 e 07: Emols.: R\$2.721,00; Fetj: R\$544,20; Fundperj: R\$136,05; Funperj: R\$136,05; Funarpen: R\$108,84; PMCMV: R\$53,56; Mut/Act: R\$10,86; Total: R\$3.710,56).- <b>A</b> Escrevente:  <b>O</b></p> <p><b>Responsável:</b> </p>		
<p><b>AV. 08 - MAT. 9.003 - 14/10/2013</b> - Nos termos do § 4º e 5º do artigo 18 e do inciso VII do artigo 19 da Lei 10.931/04, procede a presente averbação para constar que foi emitida Cédula de Crédito Imobiliário nº. 1.4444.0382808-5 - Série: 0813, emitida em 20/08/2013, tendo como Instituição Custodiante a <b>CAIXA ECONÔMICA FEDERAL</b>, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, CNPJ/MF nº. 00.360.305/0001-04.- Prenotação: livro 1-H, folhas 167, número 90.895, em 13/09/2013.- (Emolumentos na forma do § 6º do artigo 18, da Lei 10.931/04).- <b>A</b> Escrevente:  <b>O</b> Responsável: </p>		

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

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

CAES

Rodrigo Martins Bossan  
Substituto Responsável pelo Expediente  
RUTROSCI UFL


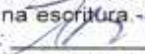
Rodrigo Martins Bossan  
Substituto Responsável pelo Expediente  
RUTROSCI NCS

Certidão emitida pelo SREI

## CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 9003 / CNM: 089052.2.0009003-81 / Recibo: 123226 / Data da Certidão: 26/03/2026.

089052.2.0009003-81

2º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE NITERÓI REGISTRO DE IMÓVEIS 1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI		
MATRÍCULA Nº	9.003	FICHA Nº02
<b>REGISTRO GERAL</b>		
<p><b>AV. Nº. 09 – MAT. 9.003 – 09/10/2018.</b> - Procede-se a presente averbação para constar que, por Escritura Pública de Cessão Onerosa de Créditos lavrada em 11/03/2015, no Cartório do 1º Ofício de Notas e Protesto de Brasília/DF, livro 3770-E, folhas 001/004, Prot. 00257298, apresentada por certidão expedida em 07/02/2018, a <b>CAIXA ECONÔMICA FEDERAL</b>, 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, na qualidade de credora fiduciária, <u>cedeu todos os direitos creditórios da alienação</u> objeto do contrato assinado em 20/08/2013, Nº. 1.4444.0382808-5, devidamente registrado e averbado em 14/10/2013, sob os nºs. 07 e 08, desta matrícula, para a <b>EMPRESA GESTORA DE ATIVOS – EMGEA</b>, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 2, Bloco B, lote 18, 1ª Sub loja, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.527.335/0001-13, na qualidade de cessionária, pelo valor base da cessão R\$639.488,12 e valor negociado R\$562.685,60.- Demais condições na escritura.- Prenotação nº. 106.493, em 13/09/2018.- A Escrevente:  - O Oficial:  (Bruno Mangini de Paula Machado).</p> <p style="text-align: center;">Selo Eletrônico Número: <b>ECTA 22460 QWW</b></p> <p><b>R. Nº. 10 – 04/04/2024. - PENHORA</b> – Pelo Termo de Penhora, datado de 07/03/2024, expedido nos autos da ação de Procedimento Comum - Despesas Condominiais – Condomínio em Edifício, Despesas Condominiais, processo nº. 0053208.63.2015.8.19.0002, em trâmite perante a 5ª Vara Cível da Comarca de Niterói/RJ, em que figura como autor: CONDOMINIO HILKA FLAVIA, e como réu: PAULO AFONSO CARDOZO DOS SANTOS – CPF nº. 086.423.706-53, cujo valor da execução é de R\$257.454,08, e nos termos do artigo 1.214, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro – Parte Extrajudicial, <u>procede-se o presente registro de PENHORA dos direitos de devedor fiduciante que o executado detém sobre o imóvel objeto desta matrícula, tendo sido o mesmo nomeado depositário do bem</u>- Prenotação nº. 123.496, em 20/03/2024 - A Escrevente, Amábile Pettine da Rocha – Matrícula 94/13861.- A Oficial Substituta, Giovanna Mangini de Paula Machado – Matrícula 94/22462.- Selo Eletrônico Número: <b>EESA 84188 XPX</b></p>		

Substituto do  
Oficial / Tabelião Titular

Cartório emitido pelo SREI

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saes

onr