



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4CZ9D-XP3LW-WN4EE-6FN38>

CARTÓRIO 8º OFÍCIO DE NITERÓI.

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 8ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI.

RUA JOSÉ CLEMENTE Nº 38 - CENTRO - NITERÓI - RJ - TEL. 620-0286 - CEP. 24.020-100

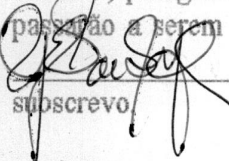
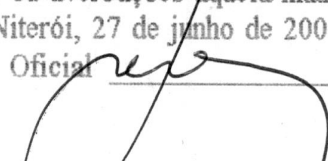
GUSTAVO SEBASTIÃO LESSA RAFARE - TABELIÃO E OFICIAL

MATRÍCULA Nº 20.099

FICHA Nº 001

REGISTRO GERAL

(De acordo com o facultado pelo parágrafo único do artigo 173 da Lei 6.015 de 31 de Dezembro de 1.973)

CERTIDÃO - Certifico e dou fê que o imóvel adiante descrito e caracterizado foi matriculado neste Cartório em 01-06-1999, no Livro 2--1AI-, fls. 188 sob a matrícula n.º 20.099 e que tendo sido adotado pôr este Cartório a escrituração do Registro Geral em fichas como faculta o art. 173, parágrafo único da Lei 6.015/73, todos os registros ou averbações daquela matrícula, passariam a serem escriturados nesta ficha, sob o nº20.099. Niterói, 27 de junho de 2000. Eu, , Escrevente, digitei e assino, e Eu, Oficial , subscrevo.

IMÓVEL : à rua MARTINS TORRES, 125 (CENTO E VINTE E CINCO), compreendendo prédio residencial e respectivo terreno próprio, medindo: 10,00m de frente, igual largura nos fundos, 30,00m de ambos os lados, confrontando pela frente com a rua Martins Torres, por um lado com Victorio Emanuel Polla, por outro com César Nogueira da Gama, e nos fundos, com terreno do prédio XIII da Travessa Marechal Faustino, o terreno era designado por lote 8, da quadra A, inscrito na PMN sob o número 009.284-1.

PROPRIETÁRIOS: MARIA JOSÉ VIEIRA BANDEIRA, professora, casada sob o regime da comunhão de bens, com NEY BANDEIRA, portador da identidade n.º 80.488.445-0 e do CPFMF 035.519.387-68, residentes e domiciliados à rua S. Geraldo, 196, Fonseca, nesta cidade; LUCIA VIEIRA CRESPO, do lar, casada sob o regime da comunhão de bens, com LAERTE CRESPO, portadora da identidade 656.657 do IFP/RJ de 16 de abril de 1964, e CPFMF 187.146.687-34, ele portador da identidade 017714451-9 do IFP/RJ de 11 de maio de 1981, e CPFMF 187.146.687-34, residentes à rua Martins Torres, 45, Santa Rosa; MARIZA LUZ VIEIRA DE OLIVEIRA, do lar, casada sob o regime da comunhão de bens com CARLOS HENRIQUE DE OLIVEIRA, portadora da identidade 0889495 do IFP/RJ de 01 de março de 1976, e CPFMF 284.822.207-72, ele portador da identidade 80724037-1 do IFP de 12 de novembro de 1979, e CPFMF 101.675.957-68, residentes à rua Martins Torres, 45, Santa Rosa; ESPÓLIO DE JOSÉ AUGUSTO LUZ VIEIRA, inscrito no CPFMF 971.271.167-68; DANIEL LUZ FREIRE, menor púbere, residente a Av. João Brasil, 150/302, bloco 04, Fonseca, nesta cidade, todos brasileiros, na proporção de : 2/10 para cada um dos proprietários.

R. 1- HERANÇA. Data 27 de Junho de 2000. **Transmitente:** ESPOLIO DE JOSÉ AUGUSTO LUZ VIEIRA, falecido em 08 de fevereiro de 1986, inscrito no CPFMF sob o n.º 070.942.058-72. **Adquirentes:** DIONY NUNES CAVALCANTI VIEIRA, brasileira, viúva, do lar, portadora da identidade 1.960.766 do IFP e inscrita no CPFMF 070.942.058-72; JOSÉ AUGUSTO LUZ VIEIRA JUNIOR, brasileiro, solteiro, administrador, portador da identidade 06447934-8 do IFP e inscrito no CPFMF 758.367.187-68; MARIA CAROLINA CAVALCANTI VIEIRA, brasileira, solteira, fonoaudióloga, portadora da identidade 06763269-5 do IFP e inscrita no CPFMF 110.775.347-28; e MARIA FERNANDA CAVALCANTI VIEIRA, brasileira, solteira, economista, portadora da identidade 06763268-7 do IFP e inscrita no CPFMF 016.499.547-19, todos residentes na rua Humberto de Campo, 366 ap. 701, Leblon, Rio de Janeiro, RJ. Formal de Partilha, passado pelo escrivão da Quinta Vara de Órfãos e Sucessões do Rio de Janeiro, RJ. Em 05 de junho de 2.000, devidamente assinado pelo Juiz de Direito daquela Vara, Dr. Athayde Alcântara de Carvalho, conforme sentença transitada em julgado em 13 de março de 2.000. Os Adquirentes, houveram

Continua no verso



Valide aqui
este documento

CARTÓRIO 8º OFÍCIO DE NITERÓI.

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 8ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI.

RUA JOSÉ CLEMENTE Nº 38 - CENTRO - NITERÓI - RJ - TEL. 620-0286 - CEP. 24.020-100

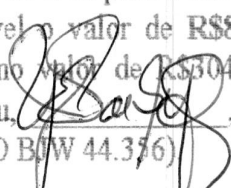
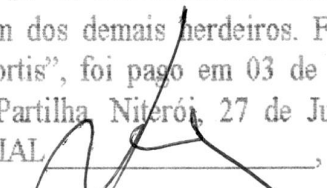
GUSTAVO SEBASTIÃO LESSA RAFARE - TABELIÃO E OFICIAL

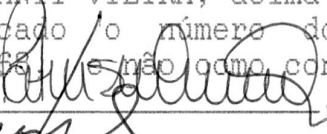
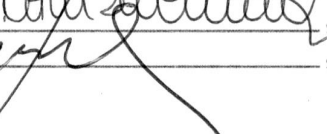
MATRÍCULA Nº 20.099

FICHA Nº 001

REGISTRO GERAL

(De acordo com o facultado pelo parágrafo único do artigo 173 da Lei 6.015 de 31 de Dezembro de 1.973)

do Transmittente, 2/10 do imóvel acima descrito, na proporção de 1/10 para a viúva e meeira e 1/30 para cada um dos demais herdeiros. Foi dado ao imóvel o valor de R\$8.000,00. O imposto "causa-mortis", foi pago em 03 de maio de 2.000, no valor de R\$304,00. Demais condições no F. Partilha Niterói, 27 de Junho de 2000. Eu, , escrevente, digitei. E eu, OFICIAL , subscrevo. (SELO BOW 44.376)

AV.2. RETIFICAÇÃO DE CPF. Data, 11 de Outubro de 2000. Certifico que por requerimento de 04 de Outubro de 2000, acompanhado de fotocópia autenticada da Carteira de identidade e CPF de DIONY NUNES CAVALCANTI VIEIRA, acima qualificada, que ficam arquivados, fica retificado o número do CPF/MF da mesma que o correto é: 971.271.167-68, e não como constou acima. NITERÓI, 11 de Outubro de 2000. Eu, , escrevente, digitei e assino, e o Oficial, , subscrevo. (SELO BPO.43.159).

R.3. COMPRA E VENDA. Data, 11 de Outubro de 2000. Transmittente:1) DIONY NUNES CAVALCANTI VIEIRA, brasileira, do lar, viúva, portadora da carteira de identidade nº 1960766, expedida pelo IFP em 13/09/1976 e inscrita no CPF/MF sob nº 070.942.058-72, residente e domiciliada na Rua Martins Torres n.º 45, Santa Rosa nesta cidade, 2) JOSE AUGUSTO LUZ VIEIRA JUNIOR, brasileiro, administrador, solteiro, maior, portador da carteira de identidade nº 064479348, expedida pelo IFP e inscrito no CPF/MF sob nº 758.367.187-68, residente e domiciliado na Rua Martins Torres n.º 45 Santa Rosa, nesta cidade, 3) MARIA CAROLINA CAVALCANTI VIEIRA, brasileira, fonoaudióloga, solteira, maior, portadora da carteira de identidade nº 067632695, expedida pelo IFP e inscrita no CPF/MF sob nº 110.775.347-28, residente e domiciliada Rua Martins Torres n.º 45, Santa Rosa, nesta cidade, 4) MARIA FERNANDA CAVALCANTI VIEIRA, brasileira, economista, solteira, maior, portadora da carteira de identidade nº 067632687, expedida pelo IFP e inscrita no CPF/MF sob nº 016.499.547-19, residente e domiciliada na Rua Martins Torres n.º 45, Santa Rosa, nesta cidade, 5) MARIA JOSE VIEIRA BANDEIRA, brasileira, professora, portadora da carteira de identidade nº 804884450, expedida pelo IFP em 01/03/1985 e inscrita no CPF/MF sob nº 035.519.387-68, e seu marido NEY BANDEIRA, brasileiro, aposentado, portador da carteira de identidade nº 64642, expedida pelo M.Marinha em 11/01/1997 e inscrito no CPF/MF sob nº 035.519.547-04, casados pelo regime da comunhão de bens antes da vigência da Lei 6.515/77, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua São Geraldo n.º 126, Fonseca, 6) LUCIA VIEIRA CRESPO, brasileira, do lar, portadora da carteira de identidade nº 656657, expedida pelo IFP em 16/04/1964 e inscrita no CPF/MF sob nº 069.428.517-01, e seu marido LAERTE CRESPO, brasileiro, comerciante, portador da carteira de identidade nº 017714429, expedida pelo IFP em 11/05/1981 e inscrito no CPF/MF sob nº

Continua na próxima ficha

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4CZ9D-XP3LW-WN4EE-6FN38>

111

3089



Valide aqui
este documento

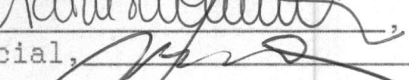
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4CZ9D-XP3LW-WN4EE-6FN38>

CARTÓRIO 8º OFÍCIO DE NITERÓI.
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 8ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI.
RUA JOSÉ CLEMENTE Nº 38 - CENTRO - NITERÓI - RJ - TEL. 620-0286 - CEP. 24.020-100
GUSTAVO SEBASTIÃO LESSA RAFARE - TABELIÃO E OFICIAL

MATRÍCULA Nº 20099

FICHA Nº 002

REGISTRO GERAL
(De acordo com o facultado pelo parágrafo único do artigo 173 da Lei 6.015 de 31 de Dezembro de 1.973)

187.146.687-34, casados pelo regime da comunhão de bens antes da vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Martins Torres n.º 45, Santa Rosa, 7) MARIZA LUZ VIEIRA DE OLIVEIRA, brasileira, do lar, portadora da carteira de identidade nº 0889495, expedida pelo IFP em 31/03/1976 e inscrita no CPF/MF sob nº 284.822.207-72, e seu marido, CARLOS HENRIQUE DE OLIVEIRA, brasileiro, comerciarior, portador da carteira de identidade nº 807240379, expedida pelo IFP em 10/03/1997 e inscrito no CPF/MF sob nº 101.675.957-68, casados pelo regime da comunhão de bens antes da vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Martins Torres n.º 45, Santa Rosa, 8) DANIEL LUZ FREIRE, brasileiro, menor. Adquirente: JANE FERNANDES DOS SANTOS, brasileira, comerciante, casada pelo regime da Separação Legal de bens antes da vigência da Lei 6.515/77 com FRANCISCO RODRIGUES DOS SANTOS, portadora da carteira de identidade nº 042138073, expedida pelo IFP em 04/02/1977 e inscrita no CPF/MF sob nº 484.813.357-20, residente e domiciliada na Rua Noronha Torreza0 407/804 bl.4, nesta cidade. Escritura do Cartório do 14.º Ofício de Notas de Niterói, L.º 617, fls. 105/108, Ato 037, de 31 de julho de 2000. O(s) transmitente(s) venderam para a(s) adquirente(s), o imóvel acima descrito, pela quantia de R\$55.000,00. O imposto de transmissão foi pago em 19 de Julho de 2000, no valor de R\$1.301,21. Demais condições na Escritura NITEROI, 11 de Outubro de 2000. Eu, , escrevente digitei e assino, e o Oficial, , subscrevo. (SELO BPO.43.160).

R.4. COMPRA E VENDA. PROT. n.º158575. Transmitemte(s): **JANE FERNANDES DOS SANTOS e seu marido FRANCISCO RODRIGUES DOS SANTOS**, brasileiros, ela comerciante, ele empresário, casados pelo regime da separação legal de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, portadores das carteiras de identidade nºs 04.213.807-3 e 05.923.026-8, expedidas pelo DETRAN/RJ, em 27/06/2013 e 26/06/2013, inscrito no CPF/MF sob os nºs 484.813.357-20 e 323.975.267-00, residentes e domiciliados nesta Cidade, na rua Martins Torres nº 125, em Santa Rosa. Adquirente(s): **JFE 74 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, com sede à Avenida das Américas nº. 500, bloco 019, lojas 105 à 108, na Barra da Tijuca, na Cidade do Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.630.876/0001-14. **Escritura do Cartório do 4º Ofício de Justiça de Niterói, Livro 1158, folhas 115/118, ato 047, de 27/07/2015, apresentado por certidão de 13/09/2023.** O(a,s) Transmitemte(s) vendeu(ram) para o(a,s) Adquirente(s), o(s) imóvel(eis) antes descrito(s) pela quantia de R\$1.827.082,28, pagos da seguinte forma: **PARCELA "A"** no valor de **R\$100.000,00** já recebidos anteriormente, **PARCELA "B"** no valor de **R\$265.416,46**.

Continua no verso



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: 089714.2.0020099-24

CARTÓRIO 8º OFÍCIO DE NITERÓI.

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 8ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI.

RUA JOSÉ CLEMENTE Nº 38 - CENTRO - NITERÓI - RJ - TEL. 620-0286 - CEP. 24.020-100
GUSTAVO SEBASTIÃO LESSA RAFARE - TABELIÃO E OFICIAL

MATRÍCULA Nº 20099

FICHA Nº 2V

REGISTRO GERAL

(De acordo com o facultado pelo parágrafo único do artigo 173 da Lei 6.015 de 31 de Dezembro de 1.973)

integralmente paga neste ato através do cheque nº AA-000041, emitido contra o Banco 341, agencia 0911, e **PARCELA "C"** no valor de **R\$1.461.665,82** por meio da entrega que ora é feita aos transmitentes de uma nota promissória de mesmo valor emitida pela adquirente em caráter "pro soluto" com vencimento para 26/01/2016. O imposto de transmissão foi pago em **10/07/2015**, no valor de **R\$36.544,75**, conforme guia n.º **15005798/2015**. Para base de cálculo do imposto, foi atribuído ao(s) imóvel(eis) o(s) valor(es) de **R\$1.827.082,28**. Número Consulta de Informação (BIB): 0964023102335308/0964023102320304. Demais condições no título apresentado. Niterói, 23/10/2023. Eu, Eliane da Costa Antunes (Eliane da Costa Antunes, matrícula 94/4247 - CPF/MF 005.529.357-35) escrevente, digitei e assino; e eu, o Oficial, Gustavo Lessa Rafare subscrevo. (EEPL 22251 DQS)

26/004122

CERTIFICO E DOU FÉ que a presente cópia é reprodução autêntica e fiel da Ficha - Matrícula a que se refere, **extraída nos termos do artigo 19, §1º da Lei 6.015, de 31/12/1973**, dela constando todos os eventuais ônus legais, convencionais, **CITAÇÃO DE AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS**. Certifico mais que, conforme **PORTARIA CGJ n.º46/2023**, publicada no **Diário Oficial de 04/09/2023**, o **Cartório do 8º Ofício de Justiça de Niterói** foi transformado em **7º Ofício de Registro de Imóveis de Niterói**. Certifico finalmente que, em 01/11/2025, foi designado o **SENHOR HELIO LIMOEIRO JUNIOR**, nos termos da portaria **CGJ nº 2247/2025**, na condição de **RESPONSÁVEL PELO EXPEDIENTE**. Eu, **Rafael Jorge de Aguiar**, Substituto Legal, mat. 94/15044, assino eletronicamente. O REFERIDO É VERDADE. 10/08/2026

Poder Judiciário - TJERJ	Emol.:	124,08
Corregedoria Geral da Justiça	Ressag:	2,48
Selo Eletrônico de Fiscalização	FETJ:	24,81
EFEF/88820 TNV	Fundperj:	10,54
Consulte a validade do selo em:	Funperj:	10,54
https://www.3.tjrj.js.br/sitepublico	Funarpen:	7,44
	Funpgalerj:	1,24
	Funpgt:	1,24
	Fundac:	1,24
	I.S.S.	2,53
	Selo:	3,27
	Total:	189,41

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4CZ9D-XP3LW-WN4EE-6FN38>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

