



Valide aqui
este documento



Em Busca da Excelência em Serviços Cartorários

37.090

001

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

IMÓVEL – Lote de terreno nº 02-A4 (dois-A-quatro), da quadra “H”, com frente para a Rua Professor Jamil El Jack, antiga Rua 14 (quatorze), resultante do desmembramento do lote 02-A (dois-A), da mesma quadra, do loteamento denominado “VALE FELIZ”, no 2º distrito do Município de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, inscrito na PMN sob o nº 222.973-0, medindo: 8,00m de frente para a Rua Professor Jamil El Jack, antiga Rua 14; 8,00m nos fundos para o lote 12; por 25,00m do lado direito confrontando com o lote 02-A3; e 25,00m do lado esquerdo confrontando com o lote 02-A5, com a área total de 200,00m². **PROPRIETÁRIA: DAFLA COMÉRCIO, SERVIÇOS E GERENCIAMENTO LTDA**, com sede na Rua São Pedro nº 154, sala 810, Centro, nesta cidade, inscrita no CNPJ sob o nº 12.603.970/0001-60. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 10.487-A. Niterói, 27 de novembro de 2012. Eu, [assinatura] Substituta, digitei. E eu, [assinatura] Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.

AV.01 / 37.090. Protocolo 128.325. (CONSTRUÇÃO). De acordo com o requerimento datado de 06/02/2013, instruído com a Certidão Nº 309327, expedida em 01/02/2013, pela Prefeitura Municipal de Niterói, planta aprovada em 09/02/2012, Petição nº 080/6883/2011, boletim de aceite nº 49.614 de 14/01/2013, foi construído o **prédio nº 88**, na Rua Professor Jamil El Jack, antiga Rua 14, no lote nº 02-A4, da quadra H, do loteamento denominado “VALE FELIZ”, no Engenho do Mato, inscrito na PMN sob o nº 222.973-0, com as seguintes características: garagem descoberta para 01(uma) vaga, varanda, sala, circulação, lavabo, banheiro, 03(três) quartos, sendo 01 com banheiro, cozinha e área de serviço, com a área de 92,80m², sendo apresentada nesta oportunidade CND nº 000822012-17023771, CEI: 70.008.76771/73, expedida em 28/11/2012, com validade até 27/05/2013, pela Previdência Social. Niterói, 13 de março de 2013. Eu, [assinatura] Escrevente, digitei. E eu, [assinatura] Oficial do Registro de Imóveis, subscrevo.

(R).1 ato
RUI42588 UDC

R.02 / 37.090. Protocolo 130.894. (AQUISIÇÃO). TRANSMITENTE: DAFLA COMERCIO, SERVIÇOS E GERENCIAMENTO LTDA, já acima qualificada. **ADQUIRENTES: DANIEL BIZERRA DOS SANTOS REIS**, brasileiro, proprietário de microempresa, portador da Carteira de Identidade CNH nº 04229451150, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrito no CPF sob o nº 123.045.357-12, casado sob o regime de Comunhão Parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, e seu cônjuge **RENATA GALDINO ALVES SILVA**, brasileira, portadora da Carteira de Identidade nº 204215099, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrita no CPF sob o nº 106.530.567-29, residentes e domiciliados na Rua Isolina, nº 441, 302, Meier, Rio de Janeiro - RJ. Através do contrato por instrumento particular de compra e venda de imóvel residencial quitado, mútuo e alienação fiduciária em garantia, carta de crédito com recursos do SBPE no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, nº 1.4444.0375813-3, datado de 12/08/2013, a transmitente vendeu aos adquirentes o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de **R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais)**, integralizados da seguinte forma: a) R\$ 30.000,00 com recursos próprios; e, b) R\$ 270.000,00 do financiamento concedido pela CAIXA, para compra e venda. O ITBM devido foi recolhido em 13/08/2013, no valor de R\$ 6.002,74, através da guia nº 130000100 controle 3091337, tendo para base de cálculo o valor de avaliação de R\$ 300.000,00. Foi realizada em 17/09/2013 a consulta de nº 0108013091734151, 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. Niterói, 19 de setembro de 2013. Eu, [assinatura] Escrevente, digitei. E eu, [assinatura] Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.

(R).1 ato
RUD88005 TTR

Continua no verso ...



Valide aqui
este documento



Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

37.090

001

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

R.03 / 37.090. Protocolo 130.894. (CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA). DEVEDORES FIDUCIANTES: DANIEL BIZERRA DOS SANTOS REIS, e seu cônjuge RENATA GALDINO ALVES SILVA, ambos já acima qualificados. CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, Brasília, Distrito Federal, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04. 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 aos devedores fiduciários, no valor de **R\$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil reais), a ser reposto no prazo de 420 (quatrocentos e vinte) meses, à taxa anual de juros nominal de 8,5101% e efetiva de 8,8500%, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 12/09/2013, prestação essa calculada pelo Sistema de Amortização - SAC, composta da soma da parcela de amortização e juros no valor de R\$ 2.557,62, com os acessórios que são os prêmios de seguros estipulados na apólice no valor de R\$ 59,97 e mais a taxa de administração no valor de R\$ 25,00, totalizando o valor de R\$ 2.642,59. Por força da Lei a posse do imóvel fica desdobrada, tomando-se os devedores fiduciários possuidores diretos e a credora fiduciária possuidora indireta. Para os efeitos do artigo 24 inciso VI da Lei 9.514/97, foi indicado o valor de R\$ 350.000,00, além de outras cláusulas e condições constantes do contrato acima mencionado. Niterói, 19 de setembro de 2013. Eu, *[assinatura]* Escrevente, digitei. E eu, *[assinatura]* Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.-**

(R).1 ato
RVD88006 YSE

AV.04 / 37.090. Protocolo 130.895. (CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI). Nos termos do instrumento particular acima mencionado, fica averbado que a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, também configurando como instituição custodiante, acima qualificada, formalizou em a emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) Integral nº 1.4444.0375813-3, série 0813, representativa do crédito imobiliário decorrente da propriedade de alienação fiduciária, pela qual são devedores **DANIEL BIZERRA DOS SANTOS REIS** e seu cônjuge **RENATA GALDINO ALVES SILVA**, já qualificados, cujo valor do crédito na data da emissão é de **R\$ 270.000,00**, ficando a integralidade do Crédito Imobiliário representado pela CCI sendo o valor amortizado conforme o R.03 acima. Niterói, 19 de setembro de 2013. Eu, *[assinatura]* Escrevente, digitei. E eu, *[assinatura]* Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.-

(R).1 ato
RVD88007 DGG

AV.05 / 37.090. Protocolo 170.591. (RETIFICAÇÃO DE NOME). De acordo com o requerimento datado em 13/10/2022, instruído pela cópia autenticada da certidão de casamento, da proprietária do imóvel objeto da presente matrícula, fica averbado nos termos do artigo 213, I, g, da Lei 6.015/73, com as alterações introduzidas pela Lei 10.931/2004, que o nome correto da mesma é **RENATA GALDINO ALVES SILVA REIS**, e não como constou nos R.02, R.03 e AV.04 acima. Niterói, 31 de janeiro de 2023. Ato Praticado por: BAD, Substituto: Matrícula 94/15.480. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEJN 66850 TXO.

AV.06 / 37.090. Protocolo 169.997. (CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA). De acordo com o item nº 2.3 do Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, nº **1.4444.1867291-4**, adiante registrado, fica averbado que a credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**,

Continua na ficha 002

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HL6D7-R2C9M-SJ79X-PBWVZ>



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



Em Busca da Excelência em Serviços Cartorários

37.090

002

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

antes qualificada, **autorizou o cancelamento da propriedade fiduciária**, que onerava o imóvel objeto desta matrícula, registrada sob o R.03 acima. Niterói, 31 de janeiro de 2023. Ato Praticado por: BAD, Substituto: Matrícula 94/15.480. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEJN 66851 NLC.

AV.07 / 37.090. Protocolo 169.997. (CANCELAMENTO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO). De acordo com o item nº 2.3 do Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, nº 1.4444.1867291-4, adiante registrado, fica averbado que a credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, antes qualificada, **autorizou o cancelamento da cédula de crédito imobiliário**, que onerava o imóvel objeto desta matrícula, averbada sob o AV.04 acima. Niterói, 31 de janeiro de 2023. Ato Praticado por: BAD, Substituto: Matrícula 94/15.480. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEJN 66852 WSM.

R.08 / 37.090. Protocolo 169.997.(AQUISIÇÃO). TRANSMITENTE(S): DANIEL BIZERRA DOS SANTOS REIS, proprietário de microempresa, portador da carteira de identidade CNH nº 04229451150, expedida pelo DETRAN, inscrito no CPF sob o nº 123.045.357-12, e seu cônjuge **RENATA GALDINO ALVES SILVA REIS**, auxiliar de escritório, portadora da carteira de identidade nº 204215099, expedida pela SECC/RJ, inscrita no CPF sob o nº 106.530.567-29, casados sob o regime da Comunhão Parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Marechal Serejo, Nº 0, Bloco 3, Apartamento 101, Jacarepaguá, Rio de Janeiro - RJ. **ADQUIRENTE(S): JOANNA VIEGAS SONEGHETI**, brasileira, solteira, proprietária de microempresa, portadora da carteira de identidade nº 115164154, expedida pela SECC/RJ, inscrita no CPF sob o nº 088.230.427-55, residente e domiciliada na Rua Andre Henrique Serpa Pinto, Nº 130, Apartamento 407, Cambinhos, Niterói - RJ. Através do contrato por instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, nº 1.4444.1867291-4, datado de 05/08/2022, o(a/s) transmitente(s) vendeu(ram) ao(s) adquirente(s) o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de **R\$415.000,00 (quatrocentos e quinze mil reais)**, integralizados da seguinte forma: a) R\$98.000,00 com recursos próprios; e b) R\$317.000,00 do financiamento concedido pelo(a) credor(a). O ITBI devido foi recolhido em 20/09/2022, no valor de R\$8.300,00, através da guia nº SMF/15065811/2022, tendo para base de cálculo o valor de R\$415.000,00. Niterói, 31 de janeiro de 2023. Ato Praticado por: BAD, Substituto: Matrícula 94/15.480. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEJN 66853 CVE.

R.09 / 37.090. Protocolo 169.997. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). DEVEDOR(A/ES) FIDUCIANTE(S): JOANNA VIEGAS SONEGHETI, acima qualificada. **CREDOR(A/ES) FIDUCIÁRIO(A): CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede em Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Asa Sul, Brasília - DF. Pelo mesmo instrumento que deu origem ao registro acima, o imóvel objeto desta matrícula foi **alienado fiduciariamente**, na forma da Lei nº 9.514/97, ao(à) credor (a) em garantia da dívida no valor de: R\$317.000,00, sendo o valor destinado ao pagamento de parte do preço; e b) R\$15.000,00, o valor destinado ao pagamento de despesas acessórias, totalizando o valor do financiamento em **R\$332.000,00 (trezentos e trinta e dois mil reais)**, a ser pago em 360 (trezentos e sessenta) prestações mensais, calculadas

Continua no verso

Rua Maestro Felício Toledo, nº 519, Loja 101 - Centro - Niterói - RJ

Tel/Fax. 2722.0065

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HL6D7-R2C9M-SJ79X-PBWVZ>



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: 088666.2.0037090-15

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

37.090

002

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

pelo Sistema de Amortização - PRICE, sendo a primeira prestação, composta da parcela de amortização e demais encargos, no valor de R\$2.717,77; com vencimento para 05/09/2022: Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$415.000,00, tornando-se o(a/s) devedor(a/s) fiduciante(s) possuidor(a/es) direto(s) e o(a) credor(a) fiduciário(a) possuidor(a/es) indireto(a), além de outras cláusulas e condições constantes do contrato acima mencionado. Niterói, 31 de janeiro de 2023. Ato Praticado por: BAD, Substituto: Matrícula 94/15.480. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEJN 66854 NMF.

AV.10 / 37.090. Protocolo 169.998. (CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI). Nos termos do instrumento particular acima mencionado, fica averbado que a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, também configurando como instituição custodiante, acima qualificada, formalizou em 05/08/2022 a emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) Integral nº 1.4444.1867291-4, série 0822 representativa do crédito imobiliário decorrente da propriedade de alienação fiduciária, pela qual é devedora **JOANNA VIEGAS SONEGHETI**, já qualificada, cujo valor do crédito na data da emissão é de **R\$332.000,00**, ficando a integralidade do Crédito Imobiliário representado pela CCI, sendo o valor amortizado conforme o R.09 acima. Niterói, 31 de janeiro de 2023. Ato Praticado por: BAD, Substituto: Matrícula 94/15.480. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEJN 66855 GSZ.

AV.11 / 37.090. Protocolo 176.504. (INTIMAÇÃO). Conforme Ofício de Intimação nº 468648/2024 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CESAV/BU, acompanhada da certidão de intimação negativa procedida pelo Cartório do 4º Ofício de Niterói em 16/05/2024, além do consequente edital de intimação, publicado online conforme publicações de nºs 1520/2024; 1521/2024; e, 1522/2024, datadas de 30/12/2024; 31/12/2024; e 02/01/2025 respectivamente, fica averbado que a devedora fiduciante **JOANNA VIEGAS SONEGHETI**, acima qualificada, **foi intimada a efetuar a purga da mora relativa ao débito** oriundo do Contrato nº 144441867291-4 firmado em 05/08/2022 acima registrado sob o nº 09 acima, no valor de R\$ 35.421,73 (trinta e cinco mil, quatrocentos e vinte e um mil reais e setenta e três centavos), sob pena de consolidação da propriedade em favor da credora fiduciária, **não havendo entretanto, a realização da referida purga junto a esta Serventia no prazo estipulado em Lei.** Niterói, 21 de março de 2025. Ato praticado por LCN - Matrícula nº 94/14593. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEXE 21946 DDF.-

AV.12 / 37.090. Protocolo 181.614. (CANCELAMENTO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO). De acordo com o Requerimento de Consolidação e Cancelamento da CCI datado de 24/06/2025, fica autorizado pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já anteriormente qualificada, o cancelamento da AV.10 acima. Niterói, 10 de julho de 2025. Selo de Fiscalização Eletrônico: EESJ 98345 AJV. Assinado Eletronicamente por PAMELA FONSECA CORREA Matrícula 94/14574. - - - - -

AV.13 / 37.090. Protocolo 181.614. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA COM RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE). Através do Requerimento de Consolidação e Cancelamento da CCI, datado de 24/06/2025, firmado pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, antes qualificada, fica averbada a consolidação da propriedade do imóvel objeto da presente



Valide aqui
este documento



CARTORIO de
NITERÓI

CNM: 088666.2.0037090-15

Matricula: **37.090** Página: **03**

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

Registro Geral | Livro Nº 2 | Matrícula Eletrônica

matrícula em seu favor, pelo valor de R\$ **432.173,05 (quatrocentos e trinta e dois mil, cento e setenta e três reais e cinco centavos)**, 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\$ 8.643,46, foi recolhido em 20/06/2025, através da guia de ITBI nº SMF/15094799/2025, da qual consta que o imóvel foi avaliado pelo valor de R\$ 432.173,05. Niterói, 10 de julho de 2025. Selo de Fiscalização Eletrônico: EESJ 98346 YPX. Assinado Eletronicamente por PAMELA FONSECA CORREA Matrícula 94/14574. - - - - -

CERTIFICADO 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.

CERTIFICADO que o imóvel objeto desta matrícula tem situação jurídica noticiada no **INTEIRO TEOR** nesta cópia reprográfica, abrangendo **ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, INDISPONIBILIDADES, ÔNUS REAIS, AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS** 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.

CERTIFICADO, 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.:108,60 20%:21,72
5%:5,43 5%:5,43
6%:6,51 2%:2,17
ISS: 2,22 Selo :2,87
Total: 154,95

Pedido:25/004403

Data:11/07/25

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo Eletrônico de Fiscalização
EESJ 98856 MQK
Consulte a validade do selo em:
<http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HL6D7-R2C9M-SJ79X-PBWVZ>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

