



Valide aqui
este documento



Em Busca da Excelência em Serviços Cartorários

35.548

001

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

IMÓVEL: Prédio nº 373 (trezentos e setenta e três), com frente para a da Rua das Colinas, antiga Rua 61 (sessenta e um), e sua respectiva fração ideal de 50% do lote de terreno nº 58 (cinquenta e oito), da quadra 79 (setenta e nove), do loteamento denominado "FAZENDA ENGENHO DO MATO - JARDIM FAZENDINHA ITAIPU", no Engenho do Mato, no 2º Distrito do Município de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, inscrito na PMN sob o nº 090.791-5, medindo o terreno no seu todo: 15,00m de frente; 15,00m de fundos para uma área reservada; por 30,00m do lado direito para o lote 59; e, 30,00m do lado esquerdo para o lote 17, com a área de 450,00m². Tendo o imóvel direito a utilização privativa de parte do terreno, nela compreendida a área de construção e a destinada a quintal e jardim assim discriminada: 7,50m de frente para a citada Rua 61; 7,50m de fundos confrontando com a área reservada; do lado esquerdo 30,00m confrontando o lote 59; e do lado direito 30,00m confrontando com a casa 373, conforme instituição de condomínio registrada sob nº 04 da matrícula 21.306-A, que também estabelece nas alíneas "f" e "g", respectivamente, em caso de venda de qualquer uma das unidades, terá que ser dado ciência ao futuro proprietário da existência da presente instituição de condomínio, a fim de que seja respeitada em todos os seus termos, ainda em caso de venda de qualquer uma das unidades, não será obrigatório dar preferência a compra ao proprietário do prédio vizinho, ficando desde já dispensado qualquer direito de preferência. **PROPRIETÁRIO:** JOSÉ JORGE SILVA, brasileiro, protético, casado com SILVANA DOS SANTOS NASCIMENTO SILVA, pelo regime da comunhão parcial de bens, portador da cédula de identidade nº 04483328-3 expedida pelo IFP/RJ, inscrito no CPF sob o nº 517.336.927-20, residente e domiciliado na Rua 62, lote 106, quadra 44A, nesta cidade. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 21.306-A. Niterói, 03 de agosto de 2011. Eu, _____ Escrevente, digitei. E eu, _____ Oficial do Registro de Imóveis, subscrevo.

R.01/35.548. Protocolo 120.310. (AQUISIÇÃO). TRANSMITENTE: JOSÉ JORGE SILVA, acima qualificado, e sua mulher SILVANA DOS SANTOS NASCIMENTO SILVA, brasileira, do lar, portadora da carteira de identidade nº 095549358, expedida pelo IFP/RJ, inscrita no CPF sob o nº 012.839.227-46. **ADQUIRENTES:** 1) JOÃO SANT ANNA JUNIOR, brasileiro, solteiro, militar em geral, portador da carteira de identidade nº 82530, expedida pelo PMERJ/RJ, inscrito no CPF sob o nº 058.205.127-40, residente e domiciliado na Rua Eugênio Kan, nº 08, da Viga, Nova Iguaçu/RJ; e, 2) CAMILLA VERDAN DO NASCIMENTO, brasileira, solteira, policial militar, portadora da carteira de identidade nº 82485, expedida pelo PMERJ/RJ/RJ, inscrita no CPF sob o nº 058.205.127-40, residente e domiciliada na Rua Piraí, nº 04, Trindade, São Gonçalo/RJ. Através do 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 155551305549, datado de 21/06/2011, os transmitentes venderam aos adquirentes o imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de **R\$ 215.000,00 (duzentos e quinze mil reais)**, integralizados da seguinte forma: a) R\$ 21.500,00 com recursos próprios; e, b) R\$ 193.500,00 com recursos do financiamento concedido pela CAIXA. O ITBIM devido pela presente foi recolhido em 19/07/2011, no valor de R\$ 4.602,42, pela guia nº 110000100, controle nº 1059468, tendo como base de cálculo o valor de avaliação de R\$ 230.000,00. Niterói, 03 de agosto de 2011. Eu, _____ Escrevente, digitei. E eu, _____ Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.



R.02/35.548. Protocolo 120.310. (CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA). DEVEDORES FIDUCIANTES: 1) JOÃO SANT ANNA JUNIOR, e, 2) CAMILLA VERDAN



Valide aqui
este documento



Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

35.548

001

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

DO NASCIMENTO, acima qualificados. **CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF.**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília - DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04. O imóvel objeto da presente matrícula foi constituído em propriedade fiduciária nos termos e para os efeitos dos artigos 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 destinado ao pagamento de parte do seu preço de aquisição, no valor de **R\$ 193.500,00 (cento e noventa e três mil e quinhentos reais)**, a ser reposto no prazo de 360 (trezentos e sessenta) meses, à taxa anual de juros de: nominal - 10,0262% e efetiva - 10,5000%, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 21/08/2011, prestação essa calculada pelo Sistema de Amortização - SAC, composta da parcela de amortização e juros no valor de R\$ 2.154,22, os acessórios quais sejam os prêmios de seguros estipulados na apólice no valor de R\$ 50,61 e a taxa de administração no valor de R\$ 25,00, totalizando o valor de R\$ 2.229,83. Por força da Lei a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-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\$ 261.000,00, e de acordo com as cláusulas e condições 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 155551305549, datado de 21/06/2011. Niterói, 03 de agosto de 2011. Eu, _____ Escrevente, digitei. E eu, _____ Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.

(R).1 ato
RRR46637 MAJ

AV.03 / 35.548. (AVERBAÇÃO DE OFÍCIO). Procede-se a presente averbação, na forma do artigo 213, I, a, da Lei 6.015/73, com as alterações introduzidas pela Lei 10.931/2004, para constar que o adquirente e devedor fiduciário do imóvel objeto da presente matrícula, **JOÃO SANT'ANNA JÚNIOR**, é inscrito no CPF sob o nº **057.476.177-29**, e não como constou no R.01 acima. Niterói, 04 de agosto de 2011. Eu, _____ Substituto, digitei. E eu, _____ Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.

AV.04 / 35.548. Protocolo 171.899. (CASAMENTO). De acordo com a Certidão de Casamento expedida em 13/04/2023, pelo Cartório do RCPN do 1º Distrito de São Gonçalo-RJ, fica averbado o casamento de **JOÃO SANT'ANNA JÚNIOR** e **CAMILLA VERDAN DO NASCIMENTO**, realizado em 10/12/2011, registrado no livro nº BAUX-00032, folha 153, 9751, atual matrícula 092759 01 55 2011 3 00032 153 0009751 58, pelo regime da **Comunhão Parcial de Bens**, na vigência da Lei nº 6.515/77, passando o cônjuge feminino a usar o nome de **CAMILLA VERDAN DO NASCIMENTO SANT'ANNA**. Niterói, 20 de abril de 2023. Ato Praticado por: BAD, Substituto: Matrícula 94/15.480. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEMK 58968 EVL.

AV.05 / 35.548. Protocolo 171.899. (DIVÓRCIO). De acordo com a Certidão de Casamento expedida em 13/04/2023, pelo Cartório do RCPN do 1º Distrito de São Gonçalo-RJ, fica consignado o divórcio de **JOÃO SANT'ANNA JÚNIOR** e **CAMILLA VERDAN DO NASCIMENTO SANT'ANNA**, averbado no livro BAUX-00032, folha 153, sob o nº 9751, atual matrícula 092759 01 55 2011 3 00032 153 0009751 58, em cumprimento à sentença da MMª. Juíza da 1ª Vara de Família da Região Oceânica de Niterói-RJ, Drª Cassia Arueira Klausner, proferida nos autos nº 0000909-51.2021.8.19.0212, homologada em 27/09/2022, que

Continua na ficha 002

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LRRMM-362NR-NH3J2-GKEWJ>



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

35.548

002

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

transitou em julgado, sendo que o ex-cônjuge feminino voltará a usar o nome de solteira, ou seja, **CAMILLA VERDAN DO NASCIMENTO**. Niterói, 20 de abril de 2023. Ato Praticado por: BAD, Substituto: Matrícula 94/15.480. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEMK 58969 ODI.

AV.06 / 35.548. Protocolo 171.899. (CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA). De acordo com o item nº 3.2.2 do Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária e outras avenças, do Devedor, nº **001561772-1**, adiante registrado, fica averbado que a credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, antes qualificada, **autorizou o cancelamento da propriedade fiduciária**, que onerava o imóvel objeto desta matrícula, registrada sob o R.02 acima. Niterói, 20 de abril de 2023. Ato Praticado por: BAD, Substituto: Matrícula 94/15.480. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEMK 58970 SZO.

R.07 / 35.548. Protocolo 171.899. (AQUISIÇÃO). TRANSMITENTE(S): 1) JOÃO SANT' ANNA JUNIOR, brasileiro, divorciado, policial militar, portador da carteira de identidade nº 82530, expedida pela PMJ/RJ, inscrito no CPF sob o nº 057.476.177-29, residente e domiciliado na Estrada Francisco da Cruz Nunes, Nº12409, Itaipu, Niterói - RJ; e 2) **CAMILLA VERDAN DO NASCIMENTO**, brasileira, divorciada, policial militar, portadora da carteira de identidade nº 82485, expedida pela PM/RJ, inscrita no CPF sob o nº 058.205.127-40, residente e domiciliada na Avenida Professora Romanda Gonçalves, Nº 2252, Itaipu, Niterói - RJ. **ADQUIRENTE(S): DANIEL WARRIOR PEREIRA DE OLIVEIRA**, brasileiro, solteiro, administrador, portador da carteira de identidade nº 28.847.173-3, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrito no CPF sob o nº 182.317.117-67, residente e domiciliado na Rua 61, Nº 373, Casa 2, Itaipu, Niterói - RJ. Através do contrato por instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, nº 001561772-1, datado de 10/10/2022, o(a/s) transmitente(s) vendeu(ram) ao(s) adquirente(s) o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de **R\$420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais)**, integralizados da seguinte forma: a) R\$100.000,00 com recursos próprios; e b) R\$320.000,00 do financiamento concedido pelo(a) credor(a). O ITBI devido foi recolhido em 23/01/2023, no valor de R\$8.665,56, através da guia nº SMF/15068101/2022, tendo para base de cálculo o valor de R\$433.278,13. Niterói, 20 de abril de 2023. Ato Praticado por: BAD, Substituto: Matrícula 94/15.480. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEMK 58971 ZZV.

R.08 / 35.548. Protocolo 171.899. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). DEVEDOR(A/ES) FIDUCIANTE(S): DANIEL WARRIOR PEREIRA DE OLIVEIRA, acima qualificado. **CREDOR(A/ES) FIDUCIÁRIO(A): BANCO BRADESCO SA**, inscrito no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12, com sede em Vila Yara, S/nº, Cidade de Deus, Osasco - SP. 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: a) R\$320.000,00, sendo o valor destinado ao pagamento de parte do preço; e b) R\$16.000,00, o valor destinado ao pagamento de despesas, totalizando o valor do financiamento em **R\$336.000,00 (trezentos e trinta e seis mil reais)**, a ser pago em 360 (trezentos e sessenta) prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização - SAC, sendo a primeira prestação, composta da parcela de amortização e demais encargos, no valor de R\$3.570,20, com vencimento para 10/11/2022: Valor do

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/LRRMM-362NR-NH3J2-GKEWJ>



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: 088666.2.0035548-82

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

35.548

002

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$420.000,00, 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, 20 de abril de 2023. Ato Praticado por: BAD, Substituto: Matrícula 94/15.480. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEMK 58972 PIR.

AV.09 / 35.548. Protocolo 181.197. (INTIMAÇÃO). Conforme Ofício de Intimação nº 228546/2025 expedido em 28/05/2025, contendo notificação positiva assinada pelo Srº DANIEL WARRIOR PEREIRA DE OLIVEIRA em 25/07/2025, procedida pelo BANCO BRADESCO S.A, fica averbado que o devedor fiduciante acima qualificado foi intimado a efetuar a purga da mora relativa ao débito no valor de R\$ 12.952,81 (doze mil e novecentos e cinquenta e dois reais e oitenta e um centavos), posicionado em 06/05/2025, sujeito à atualização monetária, oriundo do Contrato Habitacional nº 001561772.1-0, firmado em 10/08/2022, registrado sob o nº R.08 acima, 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, 05 de setembro de 2025. Selo de Fiscalização Eletrônico: EENO 67727 ZPV. Assinado Eletronicamente por Gisele Mello Pontes. Matrícula 94/13419 - - - - -

AV.10 / 35.548. Protocolo 183.165. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA COM RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE). Através do requerimento datado de 23/10/2025, firmado pelo credor fiduciário BANCO BRADESCO S.A., antes qualificado, fica averbada a consolidação da propriedade do imóvel objeto da presente matrícula, em favor da mesma, pelo valor de R\$ 420.000,00 (quatrocentos e vinte 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\$ 8.400,00, foi recolhido em 23/10/2025, através da guia de ITBI nº SMF/15099529/2025, da qual consta que o imóvel foi avaliado pelo valor de R\$ 420.000,00. Niterói, 06 de novembro de 2025. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEQE 54803 TIF. Assinado Eletronicamente por Bruno de Almeida Dvoraninovier Matrícula 94/15480 - - - - -

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.: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:25/007155



Data:07/11/25

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo Eletrônico de Fiscalização
EEFI 43645 WSL
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/LRRMM-362NR-NH3J2-GKEWJ>