

CNM: 163139.2.0003549-12

4º Ofício de Registro de Imóveis de Niterói
Gustavo Sebastião Lessa Ráfare

Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição
Estrada Caetano Monteiro, nº 1650, Loja 228, Pendotiba, Niterói
Tel.: (21) 3741-5499

MATRICULA: 3549

FICHA Nº: 1

IMÓVEL: Constituído pelo lote de terreno nº 2, da quadra 5, com frente para a Rua "C", inscrito na P.M.N. sob o nº 037.324-1, do loteamento Rincão Gaúcho, Pendotiba, 6º Subdistrito do 1º Distrito deste Município, medindo: 15,00m de largura na frente, 15,00m de largura nos fundos, confrontando com o prédio nº 532 da Estrada Caetano Monteiro; por 30,00m de extensão de frente a fundos pelo lado direito, confrontando com o lote 1; e 30,00m de extensão de frente a fundos pelo lado esquerdo, confrontando com o lote 3, com a área de 450,00m². **PROPRIETÁRIO(S):** CARLA MANZI MARINHO COLCHETE, arquiteta, portadora da C.I. nº 07380422-1,-IFP, inscrita no C.P.F/M.F. sob o nº 012.108.567-86, e seu marido MARCELO CARVALHO COLCHETE, comerciante, portador da C.I. nº 07509198-3,-IFP, inscrito no C.P.F/M.F. sob o nº 003.018.857-10, brasileiros, casados pelo regime de comunhão parcial de bens na vigência da lei 6515/77, residentes na Rua Chile nº 84, casa 8, Pendotiba, nesta cidade. **REGISTRO ANTERIOR:** Livro 2-K, folhas 256, matrícula nº 3549. Niterói, 28/09/2010. Eu, (A.)Alessandra do Outão Gama, Escrevente, cadastro nº 94/4860, digitei. E eu, (A.)Raul Ferreira da Veiga Filho, Matrícula nº 06/1826, Oficial, subscrevo.

AV.1.M- 3549. (CONSTRUÇÃO) - Protocolo 1-A, fls. 177vº, sob o nº 34537, em 21/09/2010. Nos termos do requerimento instruído pela certidão de nº 267265, expedida pela PMN em 17/09/2010, prova-se que foi construído no imóvel objeto da presente matrícula o **prédio de nº 48, da Rua "C", inscrito na P.M.N. sob o nº 037.324-1**, com as seguintes características: Estacionamento para duas vagas, três salas, quatro banheiros, cozinha, área de serviço, três varandas, três halls, garagem, churrasqueira, duas sacadas, três closet, sauna, copa, piscina e depósito, tendo dito imóvel a área construída de 294,72m². Foi apresentada a CND nº 183542010-17023080, com validade até 15/02/2011. Niterói, 28/09/2010. Eu, (A.)Alessandra do Outão Gama, Escrevente, cadastro nº 94/4860, digitei. E eu, (A.)Raul Ferreira da Veiga Filho, Matrícula nº 06/1826, Oficial, subscrevo.

AV.2.M-3549. (AVERBAÇÃO EX OFFICIO) - Procede-se a presente averbação ex officio para constar que o referido imóvel foi adquirido por Escritura de compra e venda lavrada em 17/09/98, no Cartório do 8º Ofício de Niterói, no livro 462, fls. 119. Niterói, 10/09/2018. Eu, Nathalia Andrade Silva Guimarães, auxiliar de

Continua no verso...

cartório, cadastro 94/20469, digitei. E eu, (A.) Zildene Peixoto Lima, Substituta, cadastro 94/19488, assino.

AV.3.M-3549. (AVERBAÇÃO DE ENDEREÇO) - Prenotação sob o nº 50743, em 08/03/2019. A requerimento datado de 08/03/2019, instruído pelo comprovante de residência, pelo qual **prova-se que o endereço de CARLA MANZI MARINHO COLCHETE e MARCELO CARVALHO COLCHETE é na Rua XV de Novembro, nº 49, apartamento 906, Centro, Niterói-RJ.** **SELO ELETRÔNICO** nº ECVC 04125 CQD. Consulte em <https://www3.tjrj.js.br/sitepublico>. Niterói, 18/03/2019. Eu, Afonso Nunes Rodrigues, auxiliar de cartório, cadastro 94/20444, digitei. E eu, (A.) Zildene Peixoto Lima, Substituta, cadastro 94/19488, assino.

R.4.M-3549. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA) - Prenotação sob o nº 50553, em 05/02/2019. **DEVEDORES FIDUCIANTES/AVALISTAS - 1) CARLA MANZI MARINHO COLCHETE**, empresária, portadora da C.I. nº 07380422-1, expedida pelo IFP, inscrita no C.P.F/M.F. sob o nº 012.108.567-86, e seu marido **MARCELO CARVALHO COLCHETE**, empresário, portador da C.I. nº 07509198-3, expedida pelo IFP, inscrito no C.P.F/M.F. sob o nº 003.018.857-10, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados Rua Quinze de Novembro, nº 49, apartamento 906, Centro, Niterói-RJ. **EMITENTE - EMPRESA W3 PF5 COMERCIO DE PRODUTOS VETERINARIOS LTDA**, com sede na Aurelino Leal, nº 32, Centro, Niterói-RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 32.570.558/0001-07. **CREDORA - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede na Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04. **TÍTULO** - Termo de Constituição de Garantia Empréstimo/Financiamento PJ Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, datado de 31/01/2019, anexo à Cédula de Crédito Bancário nº 19.0225.606.0000291/01, emitida em 31/01/2019 e Instrumento Particular de Rerratificação de Termo de Constituição de Garantia Empréstimo/Financiamento PJ Alienação Fiduciária de Bens Imóveis e de Cédula de Crédito Bancário - Empréstimo à Pessoa Jurídica, datado de 28/02/2019. **VALOR - R\$400.000,00 (quatrocentos mil reais)**, com vencimento em 31/01/2024, resgatável em 60 (sessenta) parcelas mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira delas em 28/02/2019, no valor de R\$9.265,87 (nove mil, duzentos e sessenta e cinco reais e oitenta e sete centavos), calculadas pelo Sistema Francês de Amortização - Tabela Price, e as demais em

4º Ofício de Registro de Imóveis de Niterói**Gustavo Sebastião Lessa Ráfare**Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição
Estrada Caetano Monteiro, nº 1650, Loja 228, Pendotiba, Niterói
Tel.: (21) 3741-5499

MATRICULA: 3549

FICHA Nº: 2

igual dia dos meses subsequentes, nela já incluso taxa de juros de 14,71% a.a, taxa de juros nominal e efetiva com taxa de juros reduzida de 1,15% a.m. e taxa balcão de 2,19% a.m. - custo efetivo total. Para os efeitos do artigo 24 inciso VI da Lei 9.514/97, foi atribuído o valor de R\$400.000,00 (quatrocentos mil reais). BIB - 01082.19.03.18.44.549 e 01082.19.03.18.06.552 datada de 18/03/2019. **SELO ELETRÔNICO** nº ECVC 04126 KPR. Consulte em <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>. Niterói, 18/03/2019. Eu, Afonso Nunes Rodrigues, auxiliar de cartório, cadastro 94/20444, digitei. E eu, (A.)Zildene Peixoto Lima, Substituta, cadastro 94/19488, assino.

AV.5.M-3549 (ENDEREÇO) - Prenotação sob o nº 55247, em 15/10/2021. A requerimento datado de 23/02/2021, instruído pelo comprovante de residência, pelo qual **prova-se que o endereço de MARCELO CARVALHO COLCHETE é na Rua Joaquim Távora, nº 148, apartamento 707, Icaraí, Niterói/RJ.** **SELO ELETRÔNICO** nº EDZC 65171 TYX. Consulte em <https://www3.tjrj.js.br/sitepublico>. NITEROI/RJ, 10/11/2021. Eu, Jakeline de Oliveira Felipe, Auxiliar de Cartório, cadastro 94/21337, digitei. E eu, (A.)Brunna do Outão Gama, Escrevente, cadastro 94/15159, assino.

AV.6.M-3549. (CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA) - Prenotação sob o nº 55248, em 15/10/2021. Conforme Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, entre outras avenças, pelo qual a credora deu quitação total da dívida que gravava e onerava o imóvel objeto desta matrícula, no ato R.4, fazendo-se a presente para os devidos efeitos legais. **SELO ELETRÔNICO** nº EDZC 65567 UUV. Consulte em <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>. Niterói/RJ, DD/DD/DDDD. Eu, Jakeline de Oliveira Felipe, Auxiliar de Cartório, cadastro 94/21337, digitei. E eu, (A.)Fagner França da Silva, Oficial Interino, cadastro 94/21787, assino.

R.7.M-3549A (COMPRA E VENDA) - Prenotação sob o nº 55248, em 15/10/2021. **TRANSMITENTE** - **CARLA MANZI MARINHO COLCHETE**, brasileira, empresária, portadora da C.I. nº 07380422-1, expedida pelo DETRAN/RJ em 22/08/2014, inscrita no C.P.F/M.F. sob o nº 012.108.567-86, e seu marido **MARCELO CARVALHO COLCHETE**,

Continua no verso...

brasileiro, empresário, portador da C.I. nº 07509198-3, expedida pelo DETRAN/RJ em 07/03/2012, inscrito no C.P.F/M.F. sob o nº 003.018.857-10, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados na Rua Joaquim Távora, nº 148, apartamento 707, Icaraí, Niterói-RJ.

ADQUIRENTE - **FABIANA SANT ANNA DE CARVALHO**, brasileira, divorciada, gerente de empresa comercial, portadora da C.I. nº 03923927503, expedida pelo CNH/DETRAN/RJ em 29/08/2016, inscrita no C.P.F/M.F. sob o nº 087.258.067-93, residente e domiciliada na Travessa Alberto Vitor, nº 86, Centro, Niterói-RJ. **TÍTULO** - Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, entre outras avenças, datado de 08/09/2021. **VALOR** - R\$760.000,00 (setecentos e sessenta mil reais), pagos da seguinte forma: R\$190.000,00 com recursos próprios e R\$ 570.000,00 com recursos de financiamento adiante mencionado. **IMPOSTO DE TRANSMISSÃO** - Foi recolhido em 07/10/2021, no valor de R\$15.200,00(quinze mil e duzentos reais), conforme Guia de Recolhimento nº SMF/15054606/2021, controle nº 92201007, sob avaliação de R\$760.000,00(setecentos e sessenta mil reais). **BIB** - 09637.21.12.09.06.002, 09637.21.12.09.48.004, 09637.21.12.09.15.016 e 09637.21.12.09.52.012, datadas de 09/12/2021. **SELO ELETRÔNICO** nº EDZC 65568 AEP. Consulte em <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>. Niterói, 09/12/2021. Eu, Jakeline de Oliveira Felipe, Auxiliar de Cartório, cadastro nº 94/21337, digitei. E eu, _____ Fagner França da Silva, Oficial Interino, cadastro nº 94/21787, assino.x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x

R.8.M-3549A(ALIENAÇÃO) - Prenotação sob o nº 55248, em 15/10/2021.

DEVEDORA - **FABIANA SANT ANNA DE CARVALHO**, já qualificada anteriormente. **CREDOR(A) (ES)** - **BANCO BRADESCO S/A**, com sede na Núcleo Administrativo Denominado "Cidade de Deus", s/n, Vila Yara, Osasco - SP, inscrita no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12. **TÍTULO** - Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, entre outras avenças, datado de 08/09/2021, referente ao contrato nº 001069299-7, pelo qual a devedora deu ao credor em propriedade fiduciária nos termos da Lei 9.514/97, o imóvel objeto desta matrícula, transferindo a sua propriedade resolúvel ao fiduciário, garantindo um empréstimo no valor de **R\$570.000,00(quinzentos e setenta mil reais)**, a ser pago no prazo total de 360 meses, calculado pelo Sistema de Amortização Constante-SAC, resgatável em prestações mensais, vencendo-se a primeira em 15/10/2021, no valor

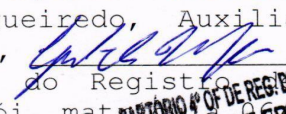
4º Ofício de Registro de Imóveis de Niterói
Gustavo Sebastião Lessa Ráfare

Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição
 Estrada Caetano Monteiro, nº 1650, Loja 228, Pendotiba, Niterói
 Tel.: (21) 3741-5499

MATRICULA: 3549

FICHA Nº: 3

total de R\$5.339,28, com juros de 6,60% ao ano taxa nominal, e 6,80% ao ano taxa efetiva. Para os efeitos do artigo 24 inciso VI da Lei 9.514/97, foi atribuído o valor de R\$760.000,00 para o imóvel objeto desta matrícula. **BIB** - 09637.21.12.09.15.020 e 09637.21.12.09.38.022, datadas de 09/12/2021. **SELO ELETRÔNICO** nº EDZC 65569 CRN. Consulte em <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico.NITEROI/RJ,09/12/2021>. Eu, Jakeline de Oliveira Felipe, Auxiliar de Cartório, cadastro 94/21337, digitei. E eu, (A.) Fagner França da Silva, Oficial Interino, cadastro 94/21787, assino.

NOTA. Matrícula atualizada com base nos atos vigentes na matrícula nº 3549A, anteriormente aberta, que fica saneada nesta data, consoante o Provimento CNJ nº 143/2023. Niterói/RJ, 06/06/2025. Eu, Luiz Claudio Faria de Figueiredo, Auxiliar de Cartório, matrícula 94/15455, digitei. E eu,  Gustavo Sebastião Lessa Ráfare, Oficial do Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição da Comarca da Niterói, matrícula 94/25386, assino.

CARTÓRIO 4º OF. DE REG. DE IMÓVEIS DE NITERÓI
GUSTAVO DE FREITAS RAFARE
SUBSTITUTO - MATR. 94/25386

AV.10.M-3549 (INTIMAÇÃO) - Prenotação sob o nº 60741, em 22/08/2025. A requerimento datado de 09/08/2025, instruído pela Certidão de Intimação datada de 29/09/2025, pela qual prova-se que foi realizada diligência no endereço RUA C, Nº 48, LOTE 02, QUADRA 05, PENDOTIBA, Niterói-RJ, no dia 29/09/2025 para intimar FABIANA SANT ANNA DE CARVALHO (CPF:087.258.067-93), no qual não se encontrava no local, em virtude disso, a intimação pessoal foi sem êxito. SELO ELETRÔNICO nº EFBZ 43422 NTD. Niterói/RJ, 12/02/2026. Eu, Nathalia Andrade Silva Guimarães - auxiliar de cartório - Matr. 94/20469, digitei. E eu, Assinado digitalmente por BRUNNA DO OUTÃO GAMA, SUBSTITUTA, 94/15159. - - - - -

AV.11.M-3549 (INTIMAÇÃO) - Prenotação sob o nº 60741, em 22/08/2025. Conforme publicações nos dias 11/11/2025, 12/11/2025 e 13/11/2025 pelo edital eletrônico, prova-se a intimação por edital dos devedores fiduciários. Ficando ciente de que o não cumprimento da obrigação no prazo estipulado implica na consolidação de propriedade do imóvel, em favor do credor fiduciário, nos termos do art. 26, §7º, da Lei nº 9.514/97. SELO ELETRÔNICO nº EFBZ 43423 TWI. Niterói/RJ, 12/02/2026. Eu, Nathalia Andrade Silva Guimarães - auxiliar de cartório - Matr. 94/20469, digitei. E eu, Assinado digitalmente por BRUNNA DO OUTÃO GAMA, SUBSTITUTA, 94/15159. - -

AV.12.M-3549 (CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE) - Prenotação sob o nº 61515, em 12/02/2026. Conforme Ofício expedido em 30/01/2026 pelo credor, instruído pela Certidão de Intimação datadas de 12/09/2025 e 29/09/2025 e editais publicados nos dias 11/11/2025, 12/11/2025 e 13/11/2025, nos termos do artigo 26 § 1º da Lei 9.514/97, decorrido o prazo legal, procede-se a consolidação da propriedade objeto da presente matrícula em nome do BANCO BRADESCO S.A, já qualificado anteriormente. **VALOR** - R\$ 940.905,95 (novecentos e quarenta mil, novecentos e cinco reais e noventa e cinco

4º Ofício de Registro de Imóveis de Niterói
Gustavo Sebastião Lessa Ráfare

Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição
 Estrada Caetano Monteiro, nº 1650, Loja 228, Pendotiba, Niterói
 Tel.: (21) 3741-5499

REGISTRO GERAL
 LIVRO 2
 MATRÍCULA ELETRÔNICA

MATRÍCULA: 3.549

FICHA Nº: 03-V

centavos). **IMPOSTO DE TRANSMISSÃO** - Foi recolhido em 30/01/2026, no valor de R\$ 18.818,12, conforme Guia de Recolhimento nº SMF/15102834/2026, controle nº 33863815, sob avaliação de R\$ 940.905,95. O credor fiduciário deverá promover os leilões públicos disciplinados no art. 27 da Lei 9.514/97. SELO ELETRÔNICO nº EFBZ 43521 QPC. Niterói/RJ, 27/02/2026. Eu, Nathalia Andrade Silva Guimarães - auxiliar de cartório - Matr. 94/20469, digitei. E eu, Assinado digitalmente por BRUNNA DO OUTÃO GAMA, SUBSTITUTA, 94/15159. - - - - -

Certifico que a presente certidão é cópia fiel da matrícula 3549 referente ao protocolo 61515 sendo extraída na forma do artigo 19§ 1º da Lei 6.015 de 31/12/1973, constando desta certidão, todos os eventuais, ônus, citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, que recaiam sobre o imóvel. CERTIFICO MAIS que essa certidão foi emitida pelo 4º Ofício de Registro de Imóveis de Niterói, antigo 18º Ofício de Justiça, conforme Provimento 55/2021. Eu, Brunna do Outão Gama, Substituta, cadastro 94/15159, conferi e assino, em público dou fê.

Poder Judiciário - TJERJ
 Corregedoria Geral da Justiça
 Selo Eletrônico de Fiscalização
EFBZ 43522 WGQ
 27/02/2026
 Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.js.br/sitepublico>



Emol.:	124,08
Ressag:	2,48
FETJ:	24,81
Fundperj:	6,20
Funperj:	6,20
Funarpen:	7,44
Mútua:	0,00
Acoterj:	0,00
Total:	177,01



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: PP6NM-PRXY4-6TGQF-MWEDK

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Brunna Do Outao Gama (CPF 109.466.517-79)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PP6NM-PRXY4-6TGQF-MWEDK>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>