



CNM: 088666.2.0006380-92

Em Busca da Excelência em Serviços Cartorários

6.380-A

001

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

IMÓVEL: Lote de terreno nº 14(quatorze), da quadra 52(cinquenta e dois), da Rua 05, inscrito na PMN sob nº 072.014-4, no loteamento denominado "MARAVISTA", em Itaipú, no 2º Distrito do Município de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, medindo: 15,00m de frente; 15,00m de fundos para o lote nº 13; por 28,00m do lado direito para o lote nº 15 e 28,00m do lado esquerdo para a Rua 24, com a área total de 420,00m². **PROPRITÁRIO:** ALVARO ALBERTO RODRIGUES VALLE, brasileiro, separado judicialmente, comerciante, portador da carteira de identidade nº 1.218.480, expedida pelo IPF/RJ, inscrito no CPF sob nº 518.231.527/91, residente e domiciliado na Rua Pereira da Silva, nº 197, apartamento nº 502, Icaraí, Niterói/RJ. **TÍTULO E REGISTRO ANTERIOR:** Escritura lavrada em 07/01/1991, nas Notas do Cartório do 17º Ofício de Niterói, no livro 1736, folhas 51, registrada sob nº R.05, na matrícula 6380, folhas 90, livro 2S2, em 10/01/1991. Niterói, 04 de janeiro de 2022. Eu,  (Janice Oliveira da Silva, Mat.94/4666) Escrevente, digitei. E eu,  Substituto, subscrevo.-

Cartório 16º Niterói
Eduardo Dias e Souza
Substituto
Mat. 94/4859

AV.01 / 6.380-A. (CONSIGNAÇÃO DE OFÍCIO). A matrícula nº 6.380 foi atualizada nos termos do artigo 463 e seus parágrafos, da Consolidação Normativa, da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Niterói, 04 de janeiro de 2022. Eu,  (Janice Oliveira da Silva, Mat.94/4666) Escrevente, digitei. E eu,  Substituto, subscrevo.-

Cartório 16º Niterói
Eduardo Dias e Souza
Substituto
Mat. 94/4859

AV.02/6.380-A. Protocolo 164.663. (CONSTRUÇÃO). De acordo com o requerimento datado 27/10/2021, instruído com a Certidão nº 1457 expedida em 14/10/2021 pela PMN, constando planta aprovada em 21/07/2015, boletim de aceite nº 52.225 de 16/09/2021, petição nº 080/1483/2015, foi legalizado no lote de terreno nº 14 da quadra 52, do loteamento Bairro "MARAVISTA", em Maravista, o **prédio nº 394 (trezentos e noventa e quatro) da Rua Adalgisa Monteiro**, antiga Rua 05, inscrito na PMN sob o nº 072.014-4, com a área de 299,49m². Selo de Fiscalização Eletrônico:EEAE57095 CNL. Niterói, 04 de janeiro de 2022. Eu,  (Janice Oliveira da Silva, Mat.94/4666) Escrevente, digitei. E eu,  Substituto, subscrevo.

Cartório 16º Niterói
Eduardo Dias e Souza
Substituto
Mat. 94/4859

AV.03 / 6.380-A. Protocolo 177162. (DIVÓRCIO). De acordo com a cópia autenticada da certidão de casamento expedida em 08/07/2014 pelo RCPN da 2ª Zona Judiciária de Niterói/RJ, fica averbada a conversão da separação consensual em divórcio, do proprietário do imóvel objeto da presente matrícula, ALVARO ALBERTO RODRIGUES VALLE, com ROSANGELA BARROS DA SILVA, em cumprimento da Carta de Sentença expedida pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara de Família de Niterói, decretada através da sentença de 04/10/1993, que transitou em julgado, conforme consta no livro B-2, folha 079, termo 379, do referido RCPN. Niterói, 21 de junho de 2024. Ato praticado por HAL - Matrícula nº 94/9488. Selo de Fiscalização Eletrônico: EETF 07623 CQQ.

AV.04 / 6.380-A. Protocolo 177162. (CASAMENTO). De acordo com a cópia autenticada da certidão de casamento expedida em 29/09/2014 pelo RCPN da 2ª Zona Judiciária de Niterói/RJ, fica averbado o casamento de ALVARO ALBERTO RODRIGUES VALLE com

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

Continua no verso ...
Tel/Fax. 2722.0065



Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

6.380-A

001

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

MÔNICA MARIA PEIXOTO FONSECA, registrado em 02/05/21996, sob o regime da comunhão parcial de bens, conforme consta no livro B-21, folha 252, termo 6252 do referido RCPN. Niterói, 21 de junho de 2024. Ato praticado por HAL - Matrícula nº 94/9488. Selo de Fiscalização Eletrônico: EETF 07624 UVK.

AV.05 / 6.380-A. Protocolo 177162. (SEPARAÇÃO CONSENSUAL). De acordo com a cópia autenticada da certidão de casamento expedida em 29/09/2014 pelo RCPN da 2ª Zona Judiciária de Niterói/RJ, fica averbada a separação consensual de ALVARO ALBERTO RODRIGUES VALLE com MÔNICA MARIA PEIXOTO FONSECA, por Sentença proferida em 20/01/2003 pelo MM. Juiz de Direito da 3ª Vara de Família de Niterói/RJ (proc. nº 2002.002.04411-0), conforme consta no livro B-21, folha 252, termo 6252 do referido RCPN. Niterói, 21 de junho de 2024. Ato praticado por HAL - Matrícula nº 94/9488. Selo de Fiscalização Eletrônico: EETF 07625 IFM.

AV.06 / 6.380-A. Protocolo 177162. (DIVÓRCIO). De acordo com a cópia autenticada da certidão de casamento expedida em 29/09/2014 pelo RCPN da 2ª Zona Judiciária de Niterói/RJ, fica averbado o divórcio de ALVARO ALBERTO RODRIGUES VALLE com MÔNICA MARIA PEIXOTO FONSECA, por Sentença proferida em 16/12/2004, transitada em julgado, pelo MM. Juiz de Direito da 3ª Vara de Família de Niterói/RJ (proc. nº 2004.002.017746-6), conforme consta no livro B-21, folha 252, termo 6252 do referido RCPN. Niterói, 21 de junho de 2024. Ato praticado por HAL - Matrícula nº 94/9488. Selo de Fiscalização Eletrônico: EETF 07626 QEX.

AV.07 / 6.380-A. Protocolo 177162. (AVERBAÇÃO DE IDENTIDADE). De acordo com a escritura lavrada em 17/05/2024 pelo Cartório do 3º Ofício de Notas de Niterói, no livro 039, fohas 37/39, ato 18, da qual consta que o proprietário do imóvel objeto da presente matrícula, ALVARO ALBERTO RODRIGUES VALLE, é portador da carteira (CNH) nº 00706046597 expedida pelo DETRAN/RJ em 09/08/2021. Niterói, 21 de junho de 2024. Ato praticado por HAL - Matrícula nº 94/9488. Selo de Fiscalização Eletrônico: EETF 07627 HUX.

R.08 / 6.380-A. Protocolo 177162. (PERMUTA). TRANSMITENTE: ALVARO ALBERTO RODRIGUES VALLE, aposentado, acima qualificado, residente e domiciliado na Rua Adalgisa Monteiro nº 394, Maravista, Niterói/RJ. **ADQUIRENTE: FILIPE GABRIEL AZEVEDO DE MATOS**, brasileiro, divorciado, autônomo, portador da carteira de identidade (CNH) nº 06809144192 expedida pelo DETRAN/RJ, inscrito no CPF sob o nº 144.503.277-56, residente e domiciliado na Estrada Frei Orlando nº 567, apartamento 403, bloco 02, Jacaré, Niterói/RJ. Através da escritura lavrada em 17/05/2024, nas notas do Cartório do 3º Ofício de Notas de Niterói, no livro 039, fohas 037/039, ato 18, o transmitente permutou o imóvel objeto da presente matrícula com o adquirente, sendo declarado para a transação o valor de **R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais)**, constando do título que o imposto de transmissão no valor de R\$ 7.200,00, foi recolhido em 16/05/2024, conforme a guia de ITBI nº SMF/15082442/2024, da qual consta que o imóvel foi avaliado pelo valor de R\$ 360.000,00. Niterói, 21 de junho de 2024. Ato praticado por HAL - Matrícula nº 94/9488. Selo de Fiscalização Eletrônico: EETF 07628 NGM.



CNM: 088666.2.0006380-92

Em Busca da Excelência em Serviços Cartorários

6.380-A

002

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

R.09 / 6.380-A. Protocolo 178.030. (AQUISIÇÃO). TRANSMITENTE(S): FILIPE GABRIEL AZEVEDO DE MATOS, já acima qualificado(a). **ADQUIRENTE(S): LEONARDO GONÇALVES DE PAULA**, brasileiro, solteiro, maior, capaz, comerciante, portador da carteira de identidade nº 25.690.544-9, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrito no CPF sob o nº 167.640.767-74, residente e domiciliado na Estrada Bento Pestana, nº 994, casa, Baldeador, Niterói, RJ. Através do contrato por instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária e outras avenças, nº 9191944, datado de 29/07/2024, o(a/s) transmitente(s) vendeu(ram) ao(s) adquirente(s) o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de **R\$ 950.000,00 (novecentos e cinquenta mil reais)**, integralizados da seguinte forma: a) R\$ 190.000,00 com recursos próprios; e, b) R\$ 800.000,00 do financiamento concedido pelo(a) credor(a), conforme adiante registrado. O imposto de transmissão no valor de R\$ 20.206,18, foi recolhido em 02/08/2024, conforme a guia de ITBI nº SMF/15085039/2024, da qual consta que o imóvel foi avaliado pelo valor de R\$ 1.010.308,93. Niterói, 12 de agosto de 2024. Ato praticado por FRV - Matrícula nº 94/13277. Selo de Fiscalização Eletrônico: EETZ 81638 GLH.

R.10 / 6.380-A. Protocolo 178.030. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). DEVEDOR(A/ES) FIDUCIANTE(S): LEONARDO GONÇALVES DE PAULA, acima qualificada. **CREDOR (A) FIDUCIÁRIO(A): BANCO BRADESCO S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12, com sede em Núcleo Administrativo Denominado "Cidade de Deus", s/nº, Vila Yara, Osasco - SP.. Pelo mesmo instrumento que deu origem ao registro acima, o imóvel objeto desta matrícula foi alienado fiduciariamente à(ao) credor(a), na forma da Lei nº 9.514/97, em garantia da dívida no valor de **R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais)**, a ser pago em 420 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização - SAC, sendo a primeira prestação, composta da parcela de amortização e demais encargos, no valor de R\$ 9.415,27, com vencimento para 01/09/2024, tornando-se o(a/s) devedor(a/es) fiduciante(s) possuidor(a/es) direto(s) e o(a) credor(a) fiduciário(a) possuidor(a) indireto(a), sendo atribuído ao imóvel para fins de venda em público leilão, o valor de R\$ 985.000,00, além de outras cláusulas e condições constantes do contrato acima mencionado. Niterói, 12 de agosto de 2024. Ato praticado por FRV - Matrícula nº 94/13277. Selo de Fiscalização Eletrônico: EETZ 81639 DKC.

AV.11 / 6.380-A. Protocolo 179.826. (INTIMAÇÃO). Conforme Ofício de Intimação nº 556710/2025 expedido e assinado eletronicamente, por Aureo Oliveira Neto, em 14/01/2025, contendo Edital de Intimação em face do **LEONARDO GONÇALVES DE PAULA**, nºs. #1612, #1613, #1614, publicado por três vezes consecutivas em 16/05/2025, 19/05/2025 e 20/05/2025, todos eletronicamente, fica averbado que o devedor fiduciante acima qualificado **foi intimado a efetuar a purga da mora relativa ao débito** no valor de **R\$ 41.618,96 (quarenta e um mil e seiscentos e dezoito reais e noventa e seis centavos)**, posicionado em 14/01/2025, sujeito à atualização monetária, oriundo do Contrato Habitacional nº 9191944 firmado em 29/07/2024, registrado sob o nº 10 acima, sob pena de consolidação da

cartorio16niteroi.com.br

CONTINUA NO VERSO

propriedade em favor do credor fiduciário, não havendo entretanto, a realização da referida purga junto a esta Serventia no prazo estipulado em Lei. Niterói, 26 de junho de 2025. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEXW 56369 UVA. Assinado Eletronicamente por Hugo Alexandre Souza Junqueira Lopes Matrícula 94/9488 - - - - -

R.12 / 6.380-A. Protocolo 181.854. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA COM RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE). Através do requerimento datado de 16/07/2025, firmado pelo credor fiduciário **BANCO BRADESCO S.A**, antes qualificado, fica averbada a **consolidação da propriedade** do imóvel objeto da presente matrícula, em favor do mesmo, pelo valor de **R\$ 985.000,00 (novecentos e oitenta e cinco 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\$ 19.700,00, foi recolhido em 14/07/2025, através da guia de ITBI nº SMF/15095421/2025, da qual consta que o imóvel foi avaliado pelo valor de R\$ 985.000,00. Niterói, 21 de julho de 2025. Selo de Fiscalização Eletrônico: EESJ 98537 QZM. Assinado Eletronicamente por Gisele Mello Pontes Braz Matrícula 94/13419 - - - - -

AV.13 / 6.380-A. Protocolo 183.008. (LEILÕES EXTRAJUDICIAIS NEGATIVOS). Conforme Termo de Declaração de Leilões e Quitação da Dívida, datado de 02/10/2025, instruído com as Atas de Primeiro e Segundo Leilões Extrajudiciais Negativos, datadas de 30/09/2025 e 02/10/2025, com fulcro na Lei 9.514/97, lavradas pelo Leiloeiro Oficial Sr. Ronaldo Milan, (Matrícula Jucesp nº 266), fica averbado que nos referidos leilões, não houve licitantes, sendo liberada, em cumprimento ao que preceituam os artigos 26 e 27 e seus parágrafos da Lei Federal nº 9.514/97 e posteriores alterações, a alienação do imóvel objeto da presente matrícula. Niterói, 17 de outubro de 2025. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEQC 40461 L00. Assinado Eletronicamente por Bruno de Almeida Dvoraninovier Matrícula 94/15480 - - - - -

AV.14 / 6.380-A. Protocolo nº 183.008. (QUITAÇÃO DE DÍVIDA GARANTIDA POR ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Conforme Termo de Declaração de Leilões e Quitação da Dívida, datado de 02/10/2025, fica averbado que o credor fiduciário **BANCO BRADESCO S/A**, antes qualificado, concede ao devedor fiduciante **LEONARDO GONÇALVES DE PAULA**, antes qualificado, a quitação de sua dívida, em consequência da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, como dispõe o parágrafo 6º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, e leilões negativos acima averbados. Niterói, 17 de outubro de 2025. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEQC 40462 MAM. 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 **INTEIRO 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 :11,48
Total: 154,95	

Pedido:183008



Data:17/10/25

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo Eletrônico de Fiscalização
EEQC 40463 YXP

Consulte a validade do selo em:
<http://www.4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: FKRAE-LFM6B-LKSUS-9NY87

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

Bruno De Almeida Dvoraninovier (CPF 012.936.677-30)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/FKRAE-LFM6B-LKSUS-9NY87>

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

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