



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 19.529

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 fé que o imóvel adiante descrito e caracterizado foi matriculado neste Cartório em 20-07-1998, no Livro 2-1-AH, Fls 155, sob a Matrícula 19.529 e que tendo sido adotado por 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 aquela matrícula, passarão a serem escriturados nesta ficha, sob o n.º 19.529 NITERÓI, 18 de dezembro de 2.000. Eu, Gustavo Sebastião Lessa Rafare, escrevente, digitei e assino, e o OFICIAL subscrevo.

IMÓVEL - FRAÇÃO IDEAL DE 1/68 do terreno, que corresponderá a CASA 102, do BLOCO 13, do CONJUNTO RESIDENCIAL que se denominará BOSQUE FLORESTA AZUL 2, em construção, no número 2.021, da rua NILO PEÇANHA (antigo lote 07-A) antiga Estrada do Sape, medindo: 81,15m de frente para a rua Nilo Peçanha; 15,45m + 38,00m de fundos, confrontando-se com os lotes 01 e 08; 108,00m de frente a fundos do lado direito, confrontando-se com o lote 07-D; 47,50m + 84,30m de frente a fundos, do lado esquerdo, confrontando-se com o lote 07-B, com a área total de 9,097,56ms². **INSCRIÇÃO PMN** - 130.445-0 **PROPRIETÁRIOS:** CARLOS RENATO LEITE SEIXAS, consultor e sua mulher PATRÍCIA MARINHO DE ARAÚJO SEIXAS, advogada, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens (vigência) 6.515/77, CPFMF - 953.748.337-15 e 012.968.197-01, C.I. -075620022-9 e 08842221-7 do IFP de 24 de abril de 1995 e 23 de junho de 1988, residentes e domiciliados na Alameda São Boaventura 894/504, Niterói.. **FORMA AQUISIÇÃO:** Adquirido de MIRIAN DE ALBUQUERQUE SOUSA DE CARVALHO e seu marido WALDOMIRO PEREIRA DE CARVALHO, por escritura de compra do 8.º Ofício de Niterói, Livro 462, fls 001, em 20 de agosto de 1998, registrada no R.2-19.529, do Livro 2-1-AH, fls 155, em 03 de setembro de 1998. Niterói, 18 de dezembro de 2.000. Eu, Gustavo Sebastião Lessa Rafare, escrevente, digitei. E eu, OFICIAL, subscrevo.

AV. 1. INSTITUIÇÃO CONDOMÍNIO. - Certifico que foi registrado integralmente no Livro 2-2 "AH", fls 82, no R1-19.404, em 20 de Julho de 1998, a Instituição de Condomínio do Condomínio "BOSQUE FLORESTA AZUL 02", a ser construído no Lote 07-A da rua Nilo Peçanha, apresentado por Instrumento Particular de 14 de Julho de 1998. Niterói, 18 de dezembro de 2.000. Eu, Gustavo Sebastião Lessa Rafare, escrevente, digitei. E eu, OFICIAL subscrevo.

AV. 2 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. Consta registrado no Livro 2-2 "AH", fls 82, Matrícula 19.494, a Convenção de Condomínio do Conjunto Residencial "BOSQUE FLORESTA AZUL 2", e registrado integralmente no Livro 3 B, fls 178v, n.º 510. Niterói, 18 de dezembro de 2.000. Eu, Gustavo Sebastião Lessa Rafare, escrevente, digitei. E eu, OFICIAL subscrevo.

AV.3 ÔNUS. Certifico que por escritura do 8. Ofício de Niterói, em 20 de agosto de 1998, Livro 462, folhas 001, registrada no R.3-19.529, em 03 de setembro de 1998, os Proprietários acima, deram em Hipoteca em PRIMEIRO LUGAR, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3 e 4, Brasília, DF, CGCMF

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

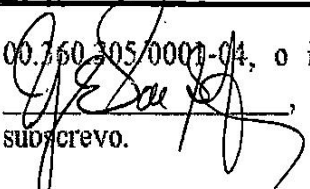
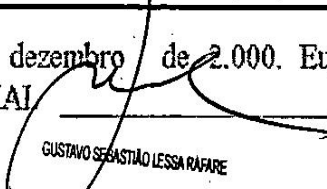
GUSTAVO SEBASTIÃO LESSA RAFARE - TABELIÃO E OFICIAL

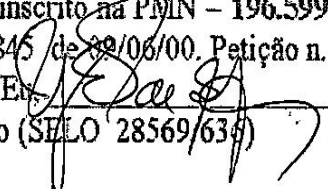
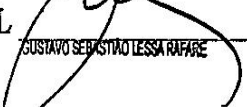
MATRÍCULA Nº 19.529

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 1973)

00.760.305/0001-04, o imóvel acima descrito. Niterói, 18 de dezembro de 2.000. Eu,  escrevente, digitei. E eu, OFICIAL  subcrevo.

AV. 4 - CONSTRUÇÃO. - Certifico que por certidão da PMN, n.º 017805, de 23 de Outubro de 2.000, acompanhada de CND do INSS de 01 de novembro de 2000, instruídos de requerimento de 01 de novembro de 2.000, que ficam arquivados, foi construído no lote acima descrito, a CASA 102, BLOCO 13, inscrito na PMN - 196.599. Planta aprovada em 22/12/97. Boletim de Aceite de Obras n. 41845 de 22/06/00. Petição n. 080/03697/97. Área 58,78m2. Niterói, 18 de dezembro de 2.000. Eu,  escrevente, digitei. E eu, OFICIAL  subcrevo (SELO 28569/639)

AV.5. RE-RATIFICAÇÃO. (Prot.69977). Por Escritura do Cartório do 8º Ofício de Niterói, Livro 512, fls.061, de 21 de janeiro de 2003, o(a,s) Proprietário(a,s) juntamente com a credora CAIXA ECONOMICA FEDERAL, antes qualificado(a,s), resolveram retificar o Título que originou o AV.1(ONUS) antes mencionado, no que se refere à: LETRA D, ITEM 9 - TAXA ANUAL DE JUROS: passa a vigorar a Taxa Nominal de 10,5000%a.a. e a Taxa Efetiva de 11,0203% a.a.; CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA - ÉPOCA DE REAJUSTE DOS ENCARGOS/MÊS DO RECALCULO DOS ENCARGOS: passa a vigorar que nos dois primeiros anos, contados a partir da fase de amortização, o valor da prestação de amortização, o valor da prestação e de juros será recalculado a cada período de doze meses, no dia do aniversário do contrato, em função do saldo devedor atualizado, taxa de juros, sistema de amortização e prazo remanescente. A partir do terceiro ano, o recálculo pode passar a ser feito trimestralmente, se, por motivos variáveis de mercado, ocorrer o desequilíbrio econômico-financeiro pactuado na data da contratação, como forma de evitar eventual saldo residual ao término do prazo contratual. O recálculo do valor do encargo mensal previsto neste contrato não está vinculado ao salário ou vencimento da categoria profissional do(a,s) proprietário(a,s) devedor(a,s), nem a Planos de Equivalência Salarial. Na mesma data e periodicidade do recálculo dos encargos mensais, os prêmios de seguro também serão recalculados, considerando o valor do saldo devedor apurado e o valor da garantia atualizada, observados os limites contidos na Apólice específica; e CLAUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DOS JUROS CONTRATUAIS: passa a vigorar que sobre os valores mutuados através deste instrumento, incidirão juros remuneratório à taxa nominal de 10,5000%a.a., correspondente à taxa efetiva de 11,0203 a.a.. Sobre todas as importâncias despendidas pela CAIXA para a preservação dos seus direitos, decorrentes do presente Instrumento, incidirão, também, juros à taxa referida no caput desta Cláusula; e não como constou daquele Instrumento, ora retificado. Ficando ratificadas todas as demais cláusulas e condições do título anteriormente registrado.



Continua na próxima ficha



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AZB5J-N9MZG-YJ59V-X9F86>

CARTÓRIO 8º OFÍCIO DE NITERÓI.

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 8ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI.

RUA JOSÉ CLEMENTE Nº 38 - CENTRO - NITERÓI - RJ - TEL. 2620-0286 - CEP. 24.020-100

GUSTAVO SEBASTIÃO LESSA RAFARE - TABELIÃO E OFICIAL

MATRÍCULA Nº 19529

FICHA Nº 2

REGISTRO GERAL

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

Demais condições no título apresentado. Niterói, 26 de Dezembro de 2008. Eu, Gustavo Sebastião Lessa Rafare, escrevente digitei e assino. E eu Oficial, Gustavo Sebastião Lessa Rafare, subscrevo. (SELO REL 81282)

AV.6. CANCELAMENTO DE HIPOTECA. PROT. n.º 91853. Por Autorização para cancelamento de hipoteca de financiamento no Crédito Imobiliário, de 03/03/2009, que fica arquivado, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, antes qualificada, autorizou o cancelamento da hipoteca que gravava o imóvel antes descrito. Niterói, 30/04/2009. Eu, Gustavo Sebastião Lessa Rafare, ((Carlos Arthur Maia Ráfare)), escrevente digitei e assino, e eu o Oficial, Gustavo Sebastião Lessa Rafare, subscrevo. (SELO RNE 73654)

R.7. COMPRA E VENDA. PROT. N.º 103157. Transmittente(s) - CARLOS RENATO LEITE SEIXAS, consultor, portador da carteira de identidade n.º 075620229, expedida pelo IFP, em 24/04/1995, inscrito no CPF/MF sob n.º 953.748.337-15, casado sob o regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, com PATRICIA MARINHO DE ARAUJO SEIXAS, advogada, portadora da carteira de identidade n.º 08842221-7, expedida pelo IFP/RJ, em 24/11/1998, inscrita no CPF/MF sob n.º 012.968.197-01, ambos brasileiros, residentes e domiciliados à Rua Men de Sá n.º 14/302, Icarai, Niterói, RJ. Adquirente(s) - JORGE PAES DE QUEIROZ, auxiliar de escritório e assemelhados, portador da carteira de identidade n.º 053369427, expedida pelo IFP/RJ, em 26/08/1987, inscrito no CPF/MF sob n.º 641.329.357-87, casado sob o regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, com ROSA MARIA SILVA DE QUEIROZ, do lar, portadora da carteira de identidade n.º 107345134, expedida pelo IFP/RJ, em 09/08/1993, inscrita no CPF/MF sob n.º 720.548.247-04, ambos brasileiros, residentes e domiciliados à Alameda Paris n.º 69 casa 1, São Francisco, Niterói, RJ. Contrato Particular de 29/06/2011, que fica uma via arquivada. O(a,s) Transmittente(s) vendeu(ram) para o(a,s) Adquirente(s) o imóvel(eis) antes descrito(s), pela quantia de R\$97.000,00, quantia esta satisfeita da seguinte forma: a) R\$14.096,93 pagos ao(s) transmittente(s) pelo(a,s) adquirente(s) com recursos próprios, b) R\$2.229,54 por conta e ordem do(s) Adquirente(s) importância esta correspondente ao valor debitado na conta vinculada no FGTS, operação esta realizada em conformidade das instruções pertinentes ao Sistema Financeiro de Habitação, e



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



423

2669

Continua no verso



Valide aqui
este documento

CNM: 089714.2.0019529-85

CARTÓRIO 8º OFÍCIO DE NITERÓI.

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 8ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI.

RUA JOSÉ CLEMENTE Nº 38 - CENTRO - NITERÓI - RJ - TEL. 2620-0286 - CEP. 24.020-100

GUSTAVO SEBASTIÃO LESSA RAFARE - TABELIÃO E OFICIAL

MATRÍCULA Nº 19529

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)

c) os restantes **R\$80.673,53** mediante financiamento concedido pelo(a,s) **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob o n.º 00.360.305/0001-04, c/ sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, Brasília, DF, tudo em conformidade com os termos, cláusulas e condições constantes do Título supra mencionado. O(s) imposto(s) de transmissão foi(ram) pago(s) em **04/07/2011**, no valor de **R\$1.192,32**, conforme guia n.º 1063783. Demais condições no título apresentado. Niterói, 09/09/2011. Eu, (Carlos Arthur Maia Ráfare) (Carlos Arthur Maia Ráfare), escrevente digitei e assino, e eu, o Oficial, Gustavo Sebastião Lessa Ráfare subscrevo. (SELO RR)

R.8. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PROT. n.º 103157. Devedor(a,s,es) fiduciante(s) - **JORGE PAES DE QUEIROZ** e sua mulher **ROSA MARIA SILVA DE QUEIROZ**, antes qualificados. Credor(a,s,es) fiduciário(a,s) - **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, antes qualificada. Contrato Particular de 29/06/2011, que fica uma via arquivada. O(a,s) Devedor(a,s,es) fiduciante(s) alienou (aram) fiduciariamente o(s) imóvel(eis) antes descrito(s) pelo valor de **R\$80.673,53**, ao(a) Credor(a,s,es) fiduciário(a,s), em garantia do empréstimo do mesmo valor, ficando constituída a propriedade fiduciária do(s) imóvel(eis) antes descrito(s), sendo o(a) proprietário(a,s) fiduciário(a) o(a,s) Credor(a,s,es) fiduciário(a,s), devendo o empréstimo ser pago em **248 meses**, com vencimento do 1º(primeiro) encargo mensal em **29/07/2011**, que acrescido dos acessórios será no valor de **R\$946,83**, taxa de juros nominal de **7,6600%** ao ano e efetiva de **7,9347%** ao ano, reajuste monetário e demais encargos constantes do título apresentado, tudo nos termos do Artigo 22 e seguintes da Lei 9.514/97, tendo as partes atribuído ao(s) imóvel(eis) o valor de **R\$116.000,00**, para efeitos do Artigo 24, Inciso VI, da supracitada Lei. Demais condições no título apresentado. Niterói, 09/09/2011. Eu, (Carlos Arthur Maia Ráfare) (Carlos Arthur Maia Ráfare), escrevente, digitei e assino; e eu o Oficial, Gustavo Sebastião Lessa Ráfare subscrevo. (SELO RRX)

2670
AV.9. ANOTAÇÃO (INTIMAÇÃO PARA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE). PROT. n.º 168057. Conforme diligências feitas pelo Oficial do Registro de Títulos e Documentos do 1º Ofício de Niterói, certificada em **27/01/2026**, que fica arquivada, foi (ram) notificado (a,os,as) o(s) Devedor (es) fiduciante(s) **JORGE PAES DE QUEIROZ**, casado sob o regime da comunhão

Continua na próxima ficha

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AZB5J-N9MZG-YJ59V-X9F86>

onr

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

CNM: 089714.2.0019529-85

CARTÓRIO 7º OFÍCIO DE REGISTRO IMÓVEIS DE NITERÓI

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 8ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI

MATRICULA N.º 19529

FICHA 3

REGISTRO GERAL

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

parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, com ROSA MARIA SILVA DE QUEIROZ, anteriormente qualificados, para efetuar o pagamento do débito no valor de R\$90.197,71, posicionado em 21/01/2026, no prazo improrrogável de 15 (quinze) dias, contados da data da notificação e cientificado que o não cumprimento da obrigação no prazo estipulado, implica na consolidação da propriedade do imóvel acima mencionado em favor do credor fiduciário CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrito no CNPJ sob o n.º 00.360.305/0001-04, c/ sede na Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, Brasília, DF (artigo 26, § 7º, da Lei 9.514/97). Nos termos do artigo 12º do Provimento CGJ n.º 02/2017, publicado no D.O. em 16/01/2017, fica averbado na presente matrícula o não comparecimento do (s) Devedor (es) fiduciante(s) para purgação da mora e que será promovida a averbação da consolidação da propriedade fiduciária em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento do pagamento do ITBIM e se for o caso do laudêmio. Conforme aviso CGJ nº199/2025 fica explicitado o § 2º do art. 26-A da Lei nº9.514/1997 - Até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, é assegurado ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante pagar as parcelas da dívida vencidas e as despesas de que trata o inciso II do § 3º do art. 27 desta Lei, hipótese em que convalidará o contrato de alienação fiduciária. Demais condições nos documentos apresentados que ficam arquivados. Niterói, 20/02/2026. Eu, Rafael Jorge de Aguiar, substituto - mat. 94/15044, digitei, assino e subscrevo. (EFBX 15324 DIF)

AV.10. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. PROT. n.º 168495. Por Requerimento de Consolidação da Propriedade, em 03/03/2026, devido ao não comparecimento do ao(s) devedor (es) fiduciante(s) JORGE PAES DE QUEIROZ, casado sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, com ROSA MARIA SILVA DE QUEIROZ, ambos anteriormente qualificados, para purgação da mora, fica CONSOLIDADA A PROPRIEDADE do imóvel antes descrito em favor do(s) Credor (a,s,es) fiduciário(a,s) CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrito no CNPJ sob o n.º 00.360.305/0001-04, c/ sede na Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, Brasília, DF, antes qualificado (a,s), nos termos do parágrafo 7º do art. 26 da Lei 9.514/97. Foi atribuído ao imóvel o valor de R\$129.939,18. O imposto de transmissão foi pago em 15/09/2025, no valor de

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AZB5J-N9MZG-YJ59V-X9F86>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

CNM: 089714.2.0019529-85

CARTÓRIO 7º OFÍCIO DE REGISTRO IMÓVEIS DE NITERÓI

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 8ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI

MATRICULA N.º 19529

FICHA 3v

REGISTRO GERAL

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

R\$4.230,00, conforme guia n.º15097752/2025, sobre a avaliação fiscal de R\$211.500,00. Demais condições no título apresentado. NITEROI, 13/04/2026. Eu, Rafael Jorge de Aguiar, substituto - mat. 94/15044, digitei, assino e subscrevo. (EFCQ 41836 RPW)

AV.11. CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. PROT.n.º 168495. Nos termos do Requerimento de Consolidação da Propriedade, que fica arquivado, exarado pela Credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, antes qualificada, fica CANCELADA A PROPRIEDADE FIDUCIARIA constituída no R.8. Niterói, 13/04/2026. Eu, Rafael Jorge de Aguiar, substituto - mat. 94/15044, digitei, assino e subscrevo. (EFCQ 41837 PEP)

Protocolo Nº168495 - Hora: 13:13

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 LIMOIRO 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. Niterói, 13/04/2026

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça

Selo Eletrônico de Fiscalização
EFCQ 41838 LUC



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
Selo:	13,08
ISS:	2,53
Total:	177,01

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AZB5J-N9MZG-YJ59V-X9F86>