



Valide aqui
este documento



FLAVIA MANSUR FERNANDES PERPETUO,
Tabeliã e Oficiala, do 15º Ofício e
do Registro de Imóveis da Sexta
Circunscrição da Comarca de Niterói,
Estado do Rio de Janeiro, conforme Ato
Executivo nº209/2009 da Corregedoria
Geral de Justiça deste Estado.

C E R T I D ã O

C E R T I F I C O e dou fé, que o presente é copia fiel e
autentica da MATRÍCULA 9.655 dele constando, todo e qualquer
EVENTUAL ônus, **inclusive ações reais e pessoais**
reipersecutórias, extraída na forma prevista no art.19, Par.
1º da Lei nº6.015 de 31.12.73. Está certidão possui, em anexo,
06 folha(s) em ordem crescente. Certifico e dou fé, que as
custas devidas na presente nos termos da Portaria
nº516/2026 da Corregedoria Geral de Justiça deste
Estado, publicado no D.O de 09/03/2026, à saber:
Custas: R\$124,08 - mais adicional de 20% (Lei 3217/99)
R\$24,81 + Lei 4664/05 (5%) R\$10,54 + Lei 111/06 (5%)
R\$10,54 + Lei 6.281/2012 (4%) R\$7,44 + Lei 6.370/2012
(2%) R\$2,48 + ISS (2%) R\$2,53 + Funpgalerj: R\$1,24 +
Funpgt: R\$1,24 + Fundacpguerj: R\$1,24 + SELO R\$3,27 -
Total: R\$189,41. Eu, substituta, dei buscas, digitei,
conferi e encerro. **O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.**
Niterói, 19 de MAIO de 2026. Assinado digitalmente.



Poder Judiciário - TJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFCS 71464 NFL
Consulte a validade do selo em:
www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselos/

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GLJWN-HBHAX-Y3W6C-UJ7CT>



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA CNM: 092196-2-0009655-90

9.655

1



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE NITERÓI
REGISTRO DE IMÓVEIS
6ª CIRCUNSCRIÇÃO
CARTÓRIO 15º OFÍCIO

Em 14/08/2020:

I M Ó V E L: Travessa Arantes nº 208 - CASA 01, em zona urbana do 5º Subdistrito do 1º Distrito deste Município, com acesso pela servidão, residencial, não consta planta aprovada e boletim de aceite para o imóvel supracitado, inscrito na PMN sob o nº 173.900-2, com 32,00m² de área edificada, taxa de ocupação de 15,53% e correspondente fração ideal de 51,28m²/330,17m² do terreno comum a outros prédios, que no todo mede 19,80m de frente para a Travessa Arantes, 14,35m nos fundos onde confronta com herdeiros ou sucessores de Antônio José Pinto, por 19,60m de extensão de frente a fundos de um lado e 20,10m do outro lado, confronta de um lado com Ana de Oliveira ou sucessores, do outro com José de abreu, herdeiros ou sucessores. Área total do terreno: 330,17m². O imóvel possui ainda uma ÁREA DE ACESSO E VENTILAÇÃO comum aos prédios nº 208 casa 02, 03 e 04 de 5,22m², possui uma ÁREA DE VENTILAÇÃO E UTILIZAÇÃO de 14,06m² mais ÁREA CONTRUÍDA de 32,00m² - totalizando - 51,28m². Registro Anterior: Matrícula 6.981 desta Circunscrição. Proprietária(o)(s): MARIA FERNANDA SILVA DE MAGALHÃES, nascida em 30/12/1944, filha de João da Silva e Maria Rosa Laranjeira, inscrita no CPF/MF sob o nº 004.475.907-07, portadora da carteira de identidade nº W4010957 SE/DPMAFF/DDPF, de 13/10/2013, e seu cônjuge CUSTODIO PEIXOTO DE MAGALHÃES, nascido em 29/10/1939, filho de Olivia Peixoto e Manoel Coelho de Magalhães, inscrito no CPF/MF sob o nº 050.293.257-00, portador da carteira de identidade nº W4010965 SE/DPMAF/DPF, filho de Olivia Peixoto e Manoel Coelho Magalhães, portugueses, aposentados, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados à Estrada Cafundá Rua A, nº 621, casa 27B, Taquara, Rio de Janeiro-RJ, e correio eletrônico não informado. FORMA DE AQUISIÇÃO: O imóvel foi adquirido por inventario com Adjudicação dos bens deixados por Deolinda Moreira da Silva Oliveira, através da Escritura Publica de Inventario com Adjudicação, lavrada em 13 de Novembro de 2018, às fls. 86/89, do livro SB-0470 SB, ato nº 54 e Escritura de Re-ratificação e Aditamento, lavrada em 06 de Novembro de 2019, às fls. 189/190, do livro SB-0481 SB, ato nº 139, ambas, no Cartório do 14º Ofício de Notas de Niterói-RJ, devidamente registrada no R.4 da matrícula 6.981 desta Circunscrição. Eu, Debora da Silva Barros, (Debora da Silva Barros), Oficial Substituta, Mat. 44/6422

RUA JOSÉ CLEMENTE, Nº 22 - CENTRO - NITERÓI - RJ - TELS.: 2719-7042 / 2719-7566 / 2620-3588

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GLJWN-HBHAX-Y3W6C-UJ7CT>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

9.655

FICHA

1



mat. 94/6422, assino e subscrevo

Debora da Silva Barros
Substituta
Mat. 94/6422

AV.EX-OFFICIO N° 1 - Matrícula 9.655. A presente matrícula foi aberta por ocasião da Instituição de Condomínio com atribuição de fração ideal do terreno para o imóvel n° 208 - casa 01 da Travessa Arantes, Engenhoca, acima descrito e caracterizado, conforme determina o Art. 464, inciso V, §1° da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral de Justiça deste Estado. Niterói, 14 de Agosto de 2020. Eu, _____, (Debora da Silva Barros), Oficial Substituta, mat. 94/6422, assino e subscrevo

Debora da Silva Barros
Substituta
Mat. 94/6422

Debora da Silva Barros
Substituta
Mat. 94/6422

R.2 - Matrícula 9.655. Protocolo n° 29.607. COMPRA E VENDA. Transmitente(s): MARIA FERNANDA SILVA DE MAGALHÃES, portuguesa, aposentada, filha de João da Silva e Maria Rosa Laranjeira, nascida em 30/12/1944, endereço eletrônico: mfsm@gmail.com, e seu marido CUSTODIO PEIXOTO DE MAGALHÃES, português, aposentado, filho de Manoel Coelho de Magalhães e Olivia Peixoto, nascido 29/10/1939, endereço eletrônico: custodiomagalhaes@hotmail.com, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anterior a vigência da lei 6.515/77, em 31/07/1965, portadores das cédulas de identidade RNE n° W 4010957, expedida pelo SE/DPMF/DPF em 21/11/1958 e RNE n° W 4010965, expedida pelo SE/DPMF/DPF em 28/01/1957, inscritos no CPF/MF sob os n°s 004.475.907-07 e 050.293.257-00, respectivamente, residentes e domiciliados na Tv. Arantes, 216, Engenhoca, Niterói/RJ. Adquirente(s): MATEUS DA SILVA FERNANDES, brasileiro, filho de Marco Antonio Dantas Fernandes e Silvia Regina da Silva Fernandes, nascido em 19/07/1996, solteiro, não convive em União Estável, designer gráfico, portador da carteira de identidade RG n° 737212-4, expedida pelo Ministério da Defesa-RJ em 09/03/2018, inscrito no CPF/MF sob o n° 174.026.827-06, endereço eletrônico: mfernandes32@hotmail.com, residente e domiciliado na Rua Januário Cerqueira de Araújo n° 69, Largo da Batalha, Niterói-RJ. TÍTULO: Instrumento Particular assinado em 12 de Maio de 2.021, re-ratificado por outro de 15.07.2021. Contrato n° 10158708504. Valor da Compra e Venda: R\$140.000,00. O Imposto de transmissão foi recolhido à Secretaria Municipal de Fazenda

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GLJWN-HBHAX-Y3W6C-UJ7CT>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
9.655

FICHA
2



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE NITERÓI
REGISTRO DE IMÓVEIS
6ª CIRCUNSCRIÇÃO
CARTÓRIO 15º OFÍCIO

no valor de R\$1.171,30, em 28/05/2021, através da guia nº SMF/15049775/2021. Código de Arrecadação: 91604820. Valor da Avaliação: R\$140.000,00. Foram realizadas as consultas de nºs 01079.21.08.05.12.192 e 01079.21.08.05.27.201 - (indisponibilidade), negativas; 01079.21.08.05.15.189 e 01079.21.08.05.02.199 - (escrituras), negativas; e, Códigos HASH: 5889.59aa.d6ff.f18b.1d53.bf79.f8f0.2863.62a0.df35 e da22.95e7.0adf.aa38.4e89.fdda.7abe.c091.7e6f.37a1 - (negativas), todas nesta data, em nome do(a)(s) transmitente(s). Niterói, 05 de Agosto de 2.021. Eu, Debora da Silva Barros, (Debora da Silva Barros), Oficial Substituta Mat. 94/6422, assino e subscrevo.

Mat. 94/6422

Selo Eletrônico Número: EDVR 20686 OCM

Debora da Silva Barros
Substituta
Mat. 94/6422

R.3 - Matrícula 9.655. Protocolo nº 29.607. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. Devedor(a)(es) Fiduciante(s): MATEUS DA SILVA FERNANDES, acima qualificado(a)(s). Credor Fiduciário: ITAU UNIBANCO S.A, com sede em São Paulo-SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 - Torre Olavo Setubal, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04. TÍTULO: Instrumento Particular de Compra e Venda com Financiamento e Garantia de Alienação Fiduciária, assinado em 12 de Maio de 2021, re-ratificado por outro de 15.07.2021. Contrato nº 10158708504. Preço de Venda do imóvel: R\$140.000,00. Forma de Pagamento: A - Recursos próprios: R\$31.420,00; B - Recursos do FGTS: R\$0,00; C - Recursos do Financiamento: R\$108.580,00; Financiamento: A - Valor destinado ao pagamento do preço de venda do imóvel: R\$108.580,00; B - Valor destinado ao pagamento de despesas: R\$10.420,00; e, C - Valor Total do Financiamento (saldo devedor): R\$119.000,00. Condições do Financiamento: A - Taxa efetiva anual de juros: 6.4400%; Taxa nominal anual de juros: 6.2573%; B - Taxa efetiva de juros mensal: 0.5214%; Taxa nominal de juros mensal: 0.5214%; C - IOF: R\$0,00; D - Prazo de Amortização (numero de prestações): 360 meses; E - Sistema de Amortização: SAC; F- Periodicidade de atualização da prestação - mensal; G - Data de vencimento da primeira prestação: 12/06/2021; H- Data de vencimento da ultima prestação: 12/05/2051; I- Modo de pagamento das prestações mensais: débito na conta corrente; J- Custo efetivo total (CET) anual - Taxa de Juros: 7.5500%; K - Custo Efetivo total (CET) mensal - taxa de juros: 0.6100%; L - Tarifa de avaliação

RUA JOSÉ CLEMENTE, Nº 22 - CENTRO - NITERÓI - RJ - TELS.: 2719-7042 / 2719-7566 / 2620-3588

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GLJWN-HBHAX-Y3W6C-UJ7CT>

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

REGISTRO GERAL

CNM: 092106.2.0009655-90

MATRÍCULA
9.655

FICHA
2



do bem recebido em garantia: R\$3.420,00; 6- Valor Total da prestação mensal na data da assinatura do contrato: R\$996,08; A - Valor da amortização do saldo devedor: R\$330,55; B - Valor dos Juros: R\$620,52; C - Valor do prêmio de seguro - Morte e Invalidez Permanente: R\$12,26; D - Valor do Prêmio de seguro - Danos Físicos no imóvel: R\$7,75; E - Tarifa - Administração do Contrato: R\$25,00; 7 - Valor a ser liberado ao vendedor: R\$108,580,00 - Valor a ser liberado ao comprador: R\$7.000,00. 9 - Valor a ser liberado ao interveniente quitante: R\$0,00. Enquadramento do financiamento: No âmbito de Sistema Financeiro da habitação; Prazo de carência para expedição de intimação: 30 dias; Valor da avaliação Realizada e Atribuída para fins de venda em Leilão Público: R\$140.000,00. Tudo nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97. Demais condições no contrato ora registrado. Niterói, 05 de Agosto de 2021. Eu, Debora da Silva Barros, (Debora da Silva Barros), Oficial Substituta, mat. 94/6422, assino e subscrevo.

Debora da Silva Barros
Substituta
Mat. 94/6422

Selo Eletrônico Número: EDVR 20687 FQP

AV.4 - Matrícula 9.655. Protocolo nº 32.193. INTIMAÇÃO E CONSTITUIÇÃO EM MORA DO DEVEDOR. Pelo requerimento assinado em 14 de Março de 2.025, formulado pelo credor/fiduciário ITAÚ UNIBANCO S/A, antes qualificado, e conforme documentos hoje arquivados, foi solicitado ao Registro de Títulos e Documentos, anexo ao Cartório do 12º Ofício de Niterói, a intimação pessoal do devedor Mateus da Silva Fernandes, já qualificado, para quitar as obrigações da Alienação Fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, e por estar em local incerto e não sabido, deixou de ser notificada, razão pela qual foram publicados Editais de intimação, o ultimo com data de 15/08/2025, e tendo transcorrido o prazo de que trata o §1º do Art. 26 da Lei 9.514/97 sem a purga da mora, considera-se constituída a mora, na forma do Art. 26, §4º e 26-A da Lei 9.514/97. Niterói, 27 de Outubro de 2.025. Eu, Debora da Silva Barros, (DEBORA DA SILVA BARROS), Oficial Substituta, mat. 94/6422 assino e subscrevo.

Debora da Silva Barros
Substituta
Mat. 94/6422

Debora da Silva Barros
Substituta
Mat. 94/6422

Selo de fiscalização Eletrônico EEZT 72413 OVF

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GLJWN-HBHAX-Y3W6C-UJ7CT>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

CNM: 092106.2.0009655-90

MATRÍCULA

FICHA

9.655

3



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE NITERÓI
REGISTRO DE IMÓVEIS
6ª CIRCUNSCRIÇÃO
CARTÓRIO 15º OFÍCIO

AV.5 - Mat.9.655. Prot.nº32.623. Em 05/01/2026. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. Por Requerimento assinado em 14/10/2025, fica averbada a CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA deste imóvel em favor do fiduciário ITAU UNIBANCO S.A, anteriormente qualificada, ficando os mesmos com a obrigação de promover o LEILÃO PÚBLICO do imóvel dentro de 30 (trinta) dias contados da data desta averbação, tendo em vista que o(s) fiduciante(s), MATEUS DA SILVA FERNANDES, acima qualificado(s), após todas as tentativas legais de intimação, para quitar as obrigações da Alienação Fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando todas infrutíferas, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi recolhido através da guia de ITBI nº SMF/15099206/2025, no valor de R\$2.800,00 em 16/10/2025. Valor Atribuído: R\$140.000,00. Código de Arrecadação: 29344354. Eu, *[Assinatura]*, (Ivy Cristina Soares Maia), Oficial Substituta, mat. 94/12526, assino e subscrevo.

Selo de fiscalização Eletrônico EFAM 20979 XHT

Ivy Cristina Soares Maia
Substituta da Tabelião
Mat. 94 / 12526

AV.6 - Mat.9.655. Prot.nº32.623. Em 05/01/2026. CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Com a averbação da Consolidação da Propriedade do imóvel, fica cancelada a Alienação Fiduciária registrada no R.3 desta matrícula, extinguindo-se de pleno direito e só poderá ser reconstituída em virtude de novo contrato e novo registro, como determina o Art. 1.488 e 1.489 do CNECJ/RJ. Eu, *[Assinatura]*, (Ivy Cristina Soares Maia), Oficial Substituta, mat. 94/12526, assino e subscrevo.

Selo de fiscalização Eletrônico EFAM 20980 OGX

Ivy Cristina Soares Maia
Substituta da Tabelião
Mat. 94 / 12526

AV.7 - Mat.9.655. Protocolo nº32.623. Em 19/05/2026. LEILÕES NEGATIVOS. Nos termos do Requerimento datado de 18/03/2026, instruído da Declaração de cumprimento das formalidades legais do art. 27 da Lei 9.514/97, assinado por Gilmara Santana de Oliveira, representante legal do credor Itau Unibanco S/A, ficam averbados o 1º e o 2º leilões negativos, realizados em 05/03/2026 e 12/03/2026, sem que tenha havido licitantes, ficando desta forma CONSOLIDADA a propriedade plena do imóvel em nome do credor ITAU UNIBANCO S/A, podendo de agora em diante



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

CNM:092106.2.0009655-90

MATRÍCULA

9.655

FICHA

3



dispor livremente do mesmo. Eu, IB, (Ivy Cristina Soares
Maia), Substituta, mat. 94/12526, assino e subscrevo.

Selo de Fiscalização Eletrônico EFCS 71462 EJD

Ivy Cristina Soares Maia
Substituta da Tabela
Mat. 94 / 12526

AV.8 - Mat.9.655 - Protocolo nº32.898. Em 19/05/2026. QUITAÇÃO.
Pelo Requerimento assinado pelo Itau Unibanco S/A, através de
seu representante legal e pelo Termo de Quitação, ambos
assinados em 18/03/2026, o credor, tendo procedido o 1º e 2º
leilões, nos dias 05/03/2026 e 12/03/2026, sem que tenha
havido licitantes, efetuados em execução do contrato de
alienação fiduciária nº 10158708504, firmado em 12/05/2021,
relativo ao imóvel objeto desta matrícula, consolidou em seu
favor e de forma definitiva a propriedade do imóvel, motivo
pelo qual dá plena, geral e irrevogável quitação da dívida
objeto do contrato registrado no R.3 para todos os efeitos e
direitos. Eu, IB, (Ivy Cristina Soares Maia), Substituta,
mat. 94/12526, assino e subscrevo.

Selo de Fiscalização Eletrônico EFCS 71463 YCR

Ivy Cristina Soares Maia
Substituta da Tabela
Mat. 94 / 12526

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GLJWN-HBHAX-Y3W6C-UJ7CT>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

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

onr