



Valide aqui
este documento



Em Busca da Excelência em Serviços Cartorários

28.414-A

001

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

IMÓVEL: Prédio nº 11 (onze), casa 09 (nove), com frente para a Rua 03 (três), e sua respectiva fração ideal de 0,09677 do lote de terreno nº 07-A (sete - A), do loteamento denominado "SÍTIO BOA ESPERANÇA", no 2º Distrito do Município de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, inscrito na PMN sob nº 189.843-6, medindo o terreno no seu todo: 26,80m de frente para a Rua Heitor Collet, antiga Rua 02; 25,82m de fundos para a Rua 03; por 60,00m do lado direito para os lotes 09, 10, 11, 12 e 13; e 60,00m do lado esquerdo para Marçal da Cruz Nunes, com a área de 1.578,30m². **PROPRIETÁRIOS:** JOSE AUGUSTO MARTINS LEAL, comerciante, e sua mulher MARIA FLORES DO NASCIMENTO LEAL, do lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, portadores das carteiras de identidade nºs 80680738-4 e 81022232-3, expedidas pelo IFP, inscritos no CPF sob os nºs 515.474.657-00 e 804.562.787-53, residentes e domiciliados na Rua Heitor Colete nº 07, casa 09, Itaipu, nesta cidade. **REGISTRO ANTERIOR:** Livro 2-G-4, folha nº 094, matrícula nº 28.414. Niterói, 14 de outubro de 2010. Eu, *[assinatura]* Substituto, digitei. E eu, *[assinatura]* Oficial do Registro de Imóveis, subscrevo.

AV.01/28.414-A. (CONSIGNAÇÃO DE OFÍCIO). A matrícula nº 28.414 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, 14 de outubro de 2010. Eu, *[assinatura]* Substituto, digitei. E eu, *[assinatura]* Oficial do Registro de Imóveis, subscrevo.

AV.02/28.414-A. (ÔNUS - HIPOTECA). Existe registrada sob o nº 02, na matrícula nº 28.414, em 21/09/2000, hipoteca incidente sobre o imóvel objeto desta matrícula, constando como parte credora a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede no Setor Bancário Sul, lotes 3/4, quadra 4, Brasília - DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, na forma estabelecida na escritura lavrada em 10/08/2000, nas notas do Cartório do 15º Ofício do Rio de Janeiro, no livro 1.717, folhas 009. Niterói, 14 de outubro de 2010. Eu, *[assinatura]* Substituto, digitei. E eu, *[assinatura]* Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.

AV.03/28.414-A. Protocolo 116.810. (CANCELAMENTO DE HIPOTECA). De acordo com o instrumento particular de Autorização para Cancelamento de Hipoteca de Financiamento no Crédito Imobiliário, datado de 22/09/2010, com firma reconhecida, fica averbado que a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, acima qualificada, autorizou o cancelamento da hipoteca que onerava o imóvel objeto desta matrícula. Niterói, 14 de outubro de 2010. Eu, *[assinatura]* Substituto, digitei. E eu, *[assinatura]* Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.

(R).1 ato
RQE20423 QJI

AV.04 / 28.414-A. (AVERBAÇÃO DE OFÍCIO). Proceda-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 a forma correta de grafar o nome da proprietária do imóvel objeto da presente matrícula é MARIA FLORA DO NASCIMENTO LEAL, e não como constou anteriormente. Niterói, 18 de novembro de 2010. Eu, *[assinatura]* Substituto, digitei. E eu, *[assinatura]* Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.

R.05 / 28.414-A. Protocolo 117.115. (AQUISIÇÃO). TRANSMITENTES: JOSE AUGUSTO



Valide aqui
este documento

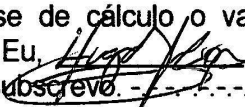
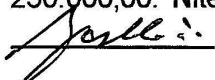


Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

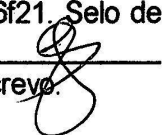
28.414-A

001

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

MARTINS LEAL, e sua mulher **MARIA FLORA DO NASCIMENTO LEAL**, anteriormente qualificados. **ADQUIRENTE: JULIANA VILELA BAZIL**, brasileira, divorciada, administradora, portadora da carteira nacional de habilitação nº 00340670804, expedida pelo DETRAN/RJ, da qual consta o nº 3198761 da SSP/GO, inscrita no CPF sob o nº 588.016.691-00, residente e domiciliada na Rua 15 nº 587, casa 08, lote 04, quadra 86, Camboinhas, nesta cidade. Através da escritura lavrada em 14/10/2010, nas notas do Cartório do 16º Ofício de Niterói, no livro 623, folhas 096/097, os transmitentes venderam à adquirente o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de **R\$ 225.000,00 (duzentos e vinte e cinco mil reais)**, constando do título o ITBIM recolhido em 13/10/2010, no valor de R\$ 5.002,31, através da guia nº 100000100, controle 0088781, tendo para base de cálculo o valor de avaliação de R\$ 250.000,00. Niterói, 18 de novembro de 2010. Eu,  Substituto, digitei. E eu,  Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo. -----



R.06 / 28.414-A. Protocolo 137.956. (AQUISIÇÃO). TRANSMITENTE: JULIANA VILELA BAZIL, já acima qualificada. **ADQUIRENTE: GUSTAVO DE PAULA PINTO**, brasileiro, solteiro, maior, capaz administrador, portador da Carteira de Identidade nº 3422171, expedido pelo SESP/DF, inscrito no CPF sob o nº 018.054.237-03, residente e domiciliado na Rua Jayme Bittencourt nº 39, aptº 103, bloco 02, Niterói - RJ. Através do contrato por instrumento particular de financiamento para aquisição de imóvel, compra e venda e constituição de alienação fiduciária entre outras avenças, contrato nº 000756605-0, datado de 20/02/2015, a transmitente vendeu ao adquirente o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de **R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais)**, integralizados da seguinte forma: a) R\$ 150.000,00 com recursos próprios e b) R\$ 400.000,00 com recursos do financiamento concedido pelo Banco Bradesco S.A, para compra e venda. O ITBIM devido foi recolhido em 24/03/2015, no valor de R\$ 11.003,10, através da guia nº SMF/15003732/2015, tendo para base de cálculo o valor de avaliação de R\$ 550.000,00. Foi realizada em 14/04/2015 a consulta de nº 0108015041407485, prevista no artigo 242, VI, "h", item 02 da Consolidação Normativa e Aviso nº 995/2012 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro e nesta data a CNIB nº ef06. 4428. 8ale. d745. 5546. 1e01. 72d0. 9cc9. 2005. 6f21. Selo de Fiscalização Eletrônico: EAUT49022 ZLI. Niterói, 22 de abril de 2015. Eu  Escrevente, digitei. E eu,  Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo. -----

R.07/28.414-A. Protocolo 137.956. (CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA). DEVEDOR FIDUCIANTE: GUSTAVO DE PAULA PINTO, já acima qualificado. **CREDOR FIDUCIÁRIO: BANCO BRADESCO S.A.**, com sede no núcleo administrativo denominado "Cidade de Deus", s/n, Vila Yara, Osasco/SP, inscrito no CNPJ sob nº 60.746.948/0001/12. Através do instrumento particular de financiamento para aquisição de imóvel, venda e compra e constituição de alienação fiduciária, entre outras avenças, contrato nº 000756605-0, datado de 20/02/2015, 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 ao devedor fiduciante destinado ao pagamento de parte do seu preço de aquisição, no valor de **R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais)**, a ser reposto no prazo de 360 (trezentos e sessenta) meses, com taxa de administração e cobrança mensal no valor de R\$ 25,00, taxa de juros nominal e efetiva de 8,46% a.a. e 8,80% a.a., vencendo-se a primeira prestação em 15/04/2015, no valor de R\$ 3.931,11 somado aos seguros estipulados na apólice nos valores de R\$ 143,60 e R\$ 49,50, totalizando o encargo mensal no valor de R\$ 4.124,21, calculado

Continua na ficha 002

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/G2X2P-MLC7V-MDNQ5-H88S4>



Valide aqui
este documento



CNM: 088666.2.0028414-47

Em Busca da Excelência em Serviços Cartorários

28.414-A

002

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

pelo Sistema de Amortização Constante - SAC, tendo razão de decréscimo mensal (RDM) no valor de R\$ 7,83. Por força da Lei a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se o devedor fiduciante possuidor direto e o credor fiduciário possuidor indireto. Para os efeitos do artigo 24 inciso VI da Lei 9.514/97, foi indicado o valor de R\$ 550.000,00, tudo de acordo com as cláusulas e condições constantes do instrumento particular acima mencionado. Selo de Fiscalização Eletrônico: EAUT49023 AKU. Niterói, 22 de abril de 2015. Eu, [assinatura] Escrevente, digitei. E eu, [assinatura] Oficial do Registro de Imóveis, subscrevo. [assinatura]

AV.08 / 28.414-A. Protocolo 171.835. (CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA). De acordo com o Termo de Quitação, datado de 20/03/2023, com firmas reconhecidas, fica averbado que o credor **BANCO BRADESCO SA**, inscrita no CNPJ sob o nº **60.746.948/0001-12**, com sede na Cidade de Deus, Osasco - SP, acima qualificado, autorizou o cancelamento da propriedade fiduciária que onerava o imóvel objeto desta matrícula, registrada sob o R.07 acima. Niterói, 31 de março de 2023. Ato Praticado por: GMP, Substituta, Matrícula 94.13219. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEMA 62100 DUU

R.09 / 28.414-A. Protocolo 172.967. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). DEVEDOR(A/ES) FIDUCIANTE(S): GUSTAVO DE PAULA PINTO, brasileiro, solteiro, administrador, portador da carteira de identidade nº 3.422.171, expedida pela SESP/DF, inscrito no CPF sob o nº 018.054.237-03, residente e domiciliado na Avenida Doutor Geraldo de Melo Ourivio, Nº 502, Apartamento 101, Bloco 05, Cambinhas, Niterói - RJ. **CREDOR(A/ES) FIDUCIÁRIO (A): ITAÚ UNIBANCO SA**, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, com sede em Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha Nº 100, Torre Olavo Setúbal, São Paulo - SP. Nos termos da Cédula de Crédito Bancário - Empréstimo com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças, nº 10182604109, datado de 17/04/2023, o imóvel objeto desta matrícula foi **alienado fiduciariamente**, na forma da Lei nº 9.514/97, ao(a) credor(a) em garantia da dívida no valor de: a) R\$406.000,00, sendo o valor do empréstimo; e b) R\$13.875,16, sendo o valor do IOF, totalizando o valor do empréstimo em **R\$419.875,16 (quatrocentos e dezenove mil, oitocentos e setenta e cinco reais e dezesseis centavos)**, a ser pago em 240 (duzentos e quarenta) prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização - SAC, sendo a data de vencimento da primeira prestação, 30 dias após a data de liberação dos recursos ao devedor, composta da parcela de amortização e demais encargos, no valor de R\$8.881,63: Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$700.000,00, 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, 08 de maio de 2023. Ato praticado por BAD - Matrícula nº 94/15480. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEMM 94449 RZM.

AV.10 / 28.414-A. Protocolo 178342. (INTIMAÇÃO). Nos termos do requerimento de intimação de alienação fiduciária - ofício nº 510981/2024, expedido em 28/08/2024, instruído com os editais nºs 1702, 1703 e 1704, publicados consecutivamente nos dias 22, 23 e 24 de setembro de 2025, fica averbada a intimação do devedor

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

Tel/Fax. 2722.0065

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/G2X2P-MLC7V-MDNQ5-H88S4>

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



CARTORIO de
NITERÓI

CNM: 088666.2.0028414-47

Matricula:28.414 A Página: 02-V

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

Registro Geral | Livro Nº 2 | Matrícula Eletrônica

fiduciante **GUSTAVO DE PAULA PINTO** - CPF: 018.054.237-03, para efetuar a purga da mora relativa aos encargos mensais vencidos, que posicionados em 28/08/2024, correspondem ao valor de **R\$ 17.832,00 (dezessete mil e oitocentos e trinta e dois reais)**, sujeitos à atualização monetária, aos juros de mora e às despesas de cobrança até a data do efetivo pagamento, somando-se, também, os encargos que vencerem no prazo desta intimação, oriundos do contrato nº 10182604109-0, firmado em 17/04/2023, registrado sob o R.09 acima, sob pena de consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário, não havendo entretanto, a realização da referida purga junto a esta serventia no prazo estipulado em Lei. Niterói, 27 de outubro de 2025. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEPL 18787 UAU. Assinado Eletronicamente por Hugo Alexandre Souza Junqueira Lopes Matrícula 94/9488. - - - - -

AV.11 / 28.414-A. Protocolo 183.246. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA COM RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE). Através do requerimento datado de 30/10/2025, firmado pelo credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, antes qualificado, fica averbada a **consolidação da propriedade** do imóvel objeto da presente matrícula, em seu favor, pelo valor de **R\$ 700.000,00 (setecentos 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\$ 14.000,00, foi recolhido em 04/11/2025, através da guia de ITBI nº SMF/15099794/2025, da qual consta que o imóvel foi avaliado pelo valor de R\$ 700.000,00. Niterói, 13 de novembro de 2025. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEQC 40428 WXU. Assinado Eletronicamente por PAMELA FONSECA CORREA Matrícula 94/14574. - - - - -

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.:124,08	20%:24,81
5%:10,54	5%:10,54
6%:7,44	2%:2,48
ISS: 2,53	Selo :3,27
Total: 189,41	

Pedido:26/002897



Data:07/05/26

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo Eletrônico de Fiscalização
EFCW 94660 JST

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/G2X2P-MLC7V-MDNQ5-H88S4>