



Valide aqui
este documento



Em Busca da Excelência em Serviços Cartorários

40.116

001

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

IMÓVEL: Fração ideal de 0,00199702, que corresponderá ao apartamento nº 103 (cento e três), do Bloco VII, do Empreendimento denominado "RESIDENCIAL OURO VERDE", situado na Estrada Frei Orlando, que após concluído receberá o nº 567 (quinhentos e sessenta e sete), no terreno constituído pela Área de Terras, com aproximadamente 12,0 (doze) Hectares, no lugar denominado "SÍTIO SÃO JORGE", em Piratininga, no 2º Distrito do Município de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, inscrita na PMN sob o nº 219.229-2, medindo o terreno no seu todo: 103,00m de frente para a Estrada Frei Orlando, nos fundos, em linha reta acompanhando as vertentes do morro, mede 100,00m, confrontando com terras do Condomínio Jardim Ubá, pelo lado direito com 04 segmentos de reta, mede a saber: 280,00m mais 165,00m confrontando novamente com terras do Condomínio Jardim Ubá e mais 241,30 e 158,60m, respectivamente, confrontando nestas duas últimas metragens até chegar a Estrada Frei Orlando, com terras de Maria da Conceição Araujo Cruz, seus herdeiros ou sucessores; pelo lado esquerdo, com três segmentos, mede a saber: o 1º segmento mede: 585,00m confrontando com a área de Ricardo Guilherme Rodrigues da Cunha ou sucessores o 2º segmento mede em curva sinuosa para a direita 230,00m, confrontando com o Córrego do Jacaré e finalmente o 3º e o último segmento reto até encontrar novamente a Estrada Frei Orlando, mede: 150,00m confrontando com terras de Antonio Fonseca, seus herdeiros ou sucessores, a dimensão da área de terras em questão é de aproximadamente 137.138,00m², sendo a descrição supra no sentido de quem olha de dentro da área para o logradouro, por onde faz o acesso a propriedade.

PROPRIETÁRIA: SPE19 GLOBAL PRÊMIO RECANTO VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade do Rio de Janeiro, na Rua José de Figueiredo, nº 320, loja 104, bloco 04, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o nº 12.156.517/0001-53.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 27.795-A. Niterói, 20 de março de 2017. Eu, *Renata Oliveira*, Escrevente, digitei. E eu, *Nelson Leal Bastos Filho*, Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.-

AV.01 / 40.116. (ÔNUS - HIPOTECA). Existe registrada sob o nº R.09, na matrícula nº 27.795-A (ficha), em 18/12/2013, hipoteca incidente sobre o imóvel objeto desta matrícula, constando como parte credora, **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 3/4, Brasília/DF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, na forma estabelecida no contrato particular datado de 30/09/2013. Niterói, 20 de março de 2017. Eu, *Renata Oliveira*, Escrevente, digitei. E eu, *Nelson Leal Bastos Filho*, Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.

AV.02 / 40.116. Protocolo 143.830. (REMISSÃO - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO). Através do instrumento particular datado de 21/09/2016, a Convenção do Condomínio do Empreendimento denominado "RESIDENCIAL OURO VERDE", foi registrada nesta Circunscrição sob o nº 1055 - Registro Auxiliar, em 20/03/2017, Selo de Fiscalização Eletrônico: EBZW42545 JJD. Niterói, 20 de março de 2017. Eu, *Renata Oliveira*, Escrevente, digitei. E eu, *Nelson Leal Bastos Filho*, Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.-

AV.03 / 40.116. Protocolo 144.333. (CONSTRUÇÃO). De acordo com a Certidão nº 341928, expedida em 04/11/2016 pela Prefeitura Municipal de Niterói, constando Planta Aprovada em 25/05/2015, Boletim de Aceite nº 51.111 de 13/09/2016, Petição nº 80/1715/12, foi construído no terreno constituído pela Área de Terras, com aproximadamente 12,0 (doze) Hectares, no lugar denominado "SÍTIO SÃO JORGE", em Piratininga,

Continua no verso ...

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

Tel/Fax. 2722.0065

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TEQVC-ZQFLS-N57VG-DTRDL>

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: 088666.2.0040116-55

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

40.116

001

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

o Empreendimento denominado **"RESIDENCIAL OURO VERDE"**, com frente para a **Estrada Frei Orlando, nº 567 (quinhentos e sessenta e sete), apartamento 103 (cento e três), do Bloco 7 (sete), inscrito na PMN sob o nº 257.198-2. Selo de Fiscalização Eletrônico: ECGO 46120 TTO. Niterói, 18 de setembro de 2017. Eu, Pâmela Fonseca Corrêa, Escrevente, digitei. E eu, Andreia Ferraz de Brito Substituto, subscrevo.-.**

AV.04 / 40.116. Protocolo 169.892. (CANCELAMENTO DE HIPOTECA). Através do Ofício nº 491/2022/OF, expedido em 09/08/2022 pelo Cartório da 2ª Vara Cível da Região Oceânica de Niterói/RJ, por ordem da M.Mª. Juíza de Direito Drª. Simone Ramalho Novaes, extraído dos autos do processo Nº 0010094-21.2018.8.19.0212, fica averbado o **cancelamento da hipoteca** que onerava o imóvel objeto desta matrícula, registrada sob o nº R.09 da matrícula 27.795-A, da qual dá notícia na AV.01 acima. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEHN65915 QTZ. Niterói, 04 de outubro de 2022. Eu, Andreia Ferraz de Brito, (Pâmela Fonseca Corrêa, Mat. 94/14574) Escrevente, digitei. E eu, Andreia Ferraz de Brito Substituto(a), subscrevo.-.

Cartório 16º Niterói
Andreia Ferraz de Brito
Substituto
Mat. 94/5841

R.05 / 40.116. Protocolo 170797. (AQUISIÇÃO). TRANSMITENTE(S): SPE19 GLOBAL PREMIO RECANTO VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SA, inscrita no CNPJ sob o nº 12.156.517/0001-53, com sede em Avenida Marechal Câmara, Nº 160, Sala 1519, Centro, Rio de Janeiro - RJ. **ADQUIRENTE(S): JOSE ADAILTON NOGUEIRA DOS SANTOS**, brasileiro, divorciado, engenheiro químico, portador da carteira de identidade nº 03313613, expedida pelo CRQ/RJ, inscrito no CPF sob o nº 117.874.653-49, residente e domiciliado na Rua Bento Lisboa, nº 120, Bloco 2, Apartamento 303, Catete, Rio de Janeiro-RJ. Através da escritura lavrada nas Notas do Cartório do 16º Ofício de Niterói/RJ, no livro 787, folha 45/48, ato 13, em 27/10/2022, o(a/s) transmitente(s) vendeu(ram) ao(a/s) adquirente (s) o imóvel objeto da presente matrícula pelo valor de **R\$195.000,00 (cento e noventa e cinco mil reais)**, constando do título que o ITBI foi recolhido em 03/08/2018, no valor de R\$4.000,00, pela guia de recolhimento nº SMF/15028156/2018, sendo atribuído para base de cálculo pela Secretaria Municipal de Fazenda, o valor de R\$200.000,00. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEJG 39999 XQN. Niterói, 12 de dezembro de 2022. Eu, Andreia Ferraz de Brito, (Pâmela Fonseca Corrêa - Matrícula 94/14.574), Escrevente, digitei. E eu, Andreia Ferraz de Brito Substituto (a), subscrevo.-.

Cartório 16º Niterói
Andreia Ferraz de Brito
Substituto
Mat. 94/5841

R.06 / 40.116. Protocolo 177.076. (AQUISIÇÃO). TRANSMITENTE(S): JOSE ADAILTON NOGUEIRA DOS SANTOS, brasileiro, divorciado, engenheiro, portador da carteira de identidade CNH nº 01627551132, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrito no CPF sob o nº 117.874.653-49, residente e domiciliado na Estrada Frei Orlando, Nº 567, Bloco 7, Apartamento 103, Jacaré, Niterói - RJ. **ADQUIRENTE(S): ARTHUR CUNHA FONSECA DE LIMA**, brasileiro, solteiro, analista de sistemas, portador da carteira de identidade nº 14867925705, expedido pelo DETRAN/RJ, inscrito no CPF sob o nº 148.679.257-05, residente e domiciliado na Rua Paul Leroux, Nº 943, Paraíso, São Gonçalo - RJ. Através do contrato por instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, nº 8.444.3385565-8, datado de 24/04/2024, o(a/s) transmitente(s) vendeu(ram) ao(s) adquirente (s) o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de **R\$264.451,65 (duzentos e sessenta e quatro mil e quatrocentos e cinquenta e um reais e sessenta e cinco centavos)**,

Continua na ficha 002

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TEQVC-ZQFLS-N57VG-DTRDL>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento



CNM: 088666.2.0040116-55

Em Busca da Excelência em Serviços Cartorários

40.116

002

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

integralizados da seguinte forma: a) R\$52.891,65 com recursos próprios; e, b) R\$211.560,00 do financiamento concedido pelo(a) credor(a), conforme adiante registrado. O imposto de transmissão no valor de R\$2.115,63, foi recolhido em 13/05/2024, conforme a guia de ITBI nº SMF/15082247/2024, da qual consta que o imóvel foi avaliado pelo valor de R\$264.451,65. Niterói, 18 de junho de 2024. Ato praticado por BAD - Matrícula nº 94/15480. Selo de Fiscalização Eletrônico: EETF 07027 WOY.

R.07 / 40.116. Protocolo 177.076. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). DEVEDOR(A/ES) FIDUCIANTE(S): ARTHUR CUNHA FONSECA DE LIMA, acima qualificado. CREDOR (A/ES) FIDUCIÁRIO(A): CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede em Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Asa Sul, Brasília - DF. 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\$ 211.560,00 (duzentos e onze mil e quinhentos e sessenta reais), a ser pago em 360 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização - PRICE, sendo a primeira prestação, composta da parcela de amortização e demais encargos, no valor de R\$1.654,05, com vencimento para 24/05/2024, tornando-se o (a/s) devedor(a/es) fiduciante(s) possuidor(a/es) direto(s) e o(a) credor(a) fiduciário(a) possuidor(a/es) indireto(a/s), sendo atribuído ao imóvel para fins de venda em público leilão, o valor de R\$264.451,65, além de outras cláusulas e condições constantes do contrato acima mencionado. Niterói, 18 de junho de 2024. Ato praticado por BAD - Matrícula nº 94/15480. Selo de Fiscalização Eletrônico: EETF 07028 QMI.**

AV.08 / 40.116. Protocolo 180.238. (INTIMAÇÃO). Conforme Ofício de Intimação nº 567561/2025, expedido e assinado eletronicamente, por Leni Franco Dias, em 19/02/2025, contendo Edital de Intimação em face de **ARTHUR CUNHA FONSECA DE LIMA**, nºs 1593/2025, 1594/2025, 1595/2025, publicado por três vezes consecutivas em 16/04/2025, 17/04/2025 e 22/04/2025, 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\$ 10.778,05 (dez mil, setecentos e setenta e oito reais e cinco centavos)**, posicionado em 19/02/2025, sujeito à atualização monetária, oriundo do Contrato Habitacional nº 844443385565-8 firmado em 24/04/2024, registrado sob o R.07 acima, sob pena de consolidação da propriedade em favor da credora fiduciária, não havendo entretanto, a realização da referida purga junto a esta Serventia no prazo estipulado em Lei. Niterói, 05 de junho de 2025. Ato praticado por FRV - Matrícula nº 94/13277. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEXK 20325 YDU. Assinado digitalmente por FLAVIA RIBEIRO VIDINHA, , 94/13277.

AV.09 / 40.116. Protocolo 182.017. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA COM RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE). Através do requerimento datado de 29/07/2025, firmado pela credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, antes qualificada, fica

cartorio16niteroi.com.br

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TEQVC-ZQFLS-N57VG-DTRDL>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento



CARTORIO de
NITERÓI

CNM: 088666.2.0040116-55

Matricula: **40.116** Página: **02-V**

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

Registro Geral | Livro Nº 2 | Matrícula Eletrônica

averbada a **consolidação da propriedade** do imóvel objeto da presente matrícula, em favor da mesma, pelo valor de **R\$268.092,31 (duzentos e sessenta e oito mil e noventa e dois reais e trinta e um centavos)**, 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\$5.361,85, foi recolhido em 28/07/2025, através da guia de ITBI nº SMF/15096000/2025, da qual consta que o imóvel foi avaliado pelo valor de R\$268.092,31. Niterói, 14 de agosto de 2025. Selo de Fiscalização Eletrônico: EESJ 98234 JWR. 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 **INTERO 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 :2,87
Total: 154,95	

Pedido:25/005400



Data:25/08/25

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo Eletrônico de Fiscalização
EENO 67270 NVN

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/TEQVC-ZQFLS-N57VG-DTRDL>