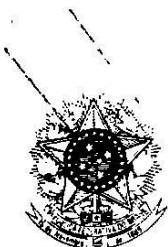




Valide aqui este documento



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 5ª CIRCUNSCRIÇÃO
RUA DA CONCEIÇÃO, 178 - COMARCA DE NITERÓI
COMPETÊNCIA - 4º SUB DISTRITO DO 1º DISTRITO
OFICIAL: - SCISINIO DIAS

LIVRO "2" REGISTRO GERAL _____

MATRÍCULA
9.537

FICHA
01

DATA: 05/07/83
RUA CARMEM MIRANDA- FRAÇÃO IDEAL DE 1/20 avos do terreno, constituído pelo lote 9 "A", resultante do resmembramento dos lotes - 9,10,11,12 e 13 da Quadra "D", onde se edificará o prédio SUITES DO BAIRRO CHIC, nº 119, em zona urbana e não foreiro do 4º subdistrito do 1º distrito deste Município. Medindo: - noventa metros e cinquenta centímetros de largura na frente para a rua Carmem Miranda, trinta e nove metros e trinta centímetros de largura nos fundos; trinta metros de extensão do lado direito confrontando com o lote 8, e cinquenta e oito metros e noventa e seis centímetros do lado esquerdo, confrontando com a servidão da O.B.E.E., com a superfície de 1.947,53m2.-

REGISTRO ANTERIOR na MATRÍCULA- 8.979 -5ª Circunscrição, em nome da EMPRESA IMOBILIÁRIA FLUMINENSE LTDA, com sede nesta cidade, inscrita no CGC.30.064.794/0001-18.-

REG.01- 9.537 . Prot. 1 fls.192 sob o nº 13.920 .- Por Instrumento Particular de Compra e Venda e Mútuo com Obrigações e Hipoteca-Processo nº 501.309, datado de 27 / 06 / 83, a fração ideal acima foi adquirida por:- JOSÉ REYNALDO DE BARROS FILHO, bras., solt., maior, comerciante, CIC 971.821 IPF e CPF 354.127.397-68, residente nesta cidade.

pelo preço de Cr\$ 628.010,25 . Ficando uma via do mencionado contrato arquivado na pasta nº 754 , deste registro.-

Niterói, 05 de julho de 1983.- O OFICIAL: _____

AV.02- 9.537 .-Prot. 1 fls. 192 sob o nº 13.920 . Consta no registro nº 131 , que corresponde ao Lº03, o registro da Convenção de Condomínio do Edifício SUITES DO BAIRRO CHIC, datado de / 27 / 06 / 83, com 120 unidades, entre as quais se inclui a desta matrícula e feito para fins deste registro que vão da matrícula 9.462 a matrícula 9.581 .

Niterói, 05 de julho de 1983.O OFICIAL: _____

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/T5TJ4-6J5YJ-NSRT9-BM593

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/T5TJ4-6J5YJ-NSRT9-BM593>

MATRÍCULA	FICHA
9.537	01

AV.03- 9.537 . Pelo mesmo Instrumento Particular, ficou como-
Interveniente Construtora " B. ROCHLIN ENGENHARIA LTDA, com sede
na Av. Rio Branco-nº 156- 32º andar, inscrita no CGC. sob o nº
33.742.677/0001-54, a construção da Fração acima, da unidade de
nº 804 , inscrito na prefeitura sob o nº , no processo
nº 40/06425/82, conforme projeto da PMN., e que receberá o nº 119-
da Rua Carmem Miranda, sob a denominação de Edifício SUÍTES DO
BAIRRO CHIC, sendo o valor da construção de Cr\$ 7.033.714,80 . O
qual será composto de 12 apartamento todos com hall, sala, suite
(quarto), banheiro completo, sacada, cozinha e área de serviço -
que vai do 201 a 212 e 1101 a 1112, e, estacionamento para 120
veículos, sendo 19 vagas no 4º sub-solo; 26 vagas no 3º sub-solo,
37 vagas no 2º sub-solo e 38 vagas no 1º sub-solo, tudo de conformi-
dade com o registro da Convenção de Condomínio, feito na matri-
cula do Lº03, já mencionada.-

Niterói, 05 de julho de 1983.- O OFICIAL:

REG.04- 9.537 .-Pelo mesmo protocolo e mesmo Instrumento Parti-
cular, do reg.01 desta matricula, o devedor obteve um emprestimo
da CAIXA ECONOMICA FEDERAL, com sede na Av. Rio Branco-174-ins-
crita no CGC.00.360.305/0198-08, no valor de Cr\$ 7.536.123,00
equivalente nesta datada a , para ser paga por
meio de 240 , sendo o valor da 1ª prestação de Cr\$.....
Cr\$. Ficando o imóvel aqui transcrito com hi-
poteca de 1º grau e sem concorrência, em favor do credor acima -
mencionado.-

Niterói, 05 de julho de 1983- O OFICIAL:

AV.05- 9.537 . Prot. 1 fls. 221 nº 16785 , - Por Certidão-
da prefeitura local, fica averbado a construção do apartamen-
to acima mencionado, conforme planta aprovada em 28/10/82- Bo-
letim do aceite de obras nº 31.371 de 09/10/84.-
Niterói, 18 de outubro de 1984.-O OFICIAL:

AV.06- 9.537 . Prot. 1 fls. 221 nº 16.786 , -Foi-me apresen-
tado a Certidão Negativa de Débito- CND- IAPAS-nº001178, data
de 16/10/84, válida por 06 meses.-
Niterói, 18 de outubro de 1984.-O OFICIAL:



Valide aqui este documento



CNM: 090100.2.0009537-89

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 5ª CIRCUNSCRIÇÃO
RUA DA CONCEIÇÃO, 178 - COMARCA DE NITERÓI
COMPETÊNCIA - 4º SUB DISTRITO DO 1º DISTRITO
OFICIAL: - SCISINIO DIAS

LIVRO "2" REGISTRO GERAL _____

MATRÍCULA - continuação
9.537

FICHA
02

AV.07-9.537.- Prot. 1 fls. 235 sob o nº 18.195.- Por Ofício de nº 3.379/85, Processo hipotecária 984/076, datado de 20 de maio de 1985, a credora Caixa Econômica Federal, autorizou o cancelamento da hipoteca que gravava o imóvel da presente matrícula. Niterói, 06 de junho de 1985.- O OFICIAL: _____

REG.08-9.537.-Prot.10, fls.58 sob o nº29.726.-Conforme Carta de Adjudicação, extraído do Juízo de Direito da Segunda Vara Cível de Niterói, Estado do Rio de Janeiro-Cartório do 3º Ofício, processo nº20822/85, datado de 04 de janeiro de 1993, por falecimento de José Reynaldo de Barros Filho, o imóvel acima matriculado foi adjudicado em favor de: JOSIMAR DE OLIVEIRA PASSOS, brasileiro, separado Judicialmente, advogado, inscrito na OAB/RJ sob o nº23957, e CPF.nº030509807-10, residente na cidade do Rio de Janeiro.-Pelo valor de Cr\$20.000.000,00 em 1992

Niterói, 17 de março de 1993.-O OFICIAL: _____

R. 09-9.537. DOAÇÃO - De acordo com a escritura de doação lavrada em 31/03/1993, pelo 10o. Ofício de Notas da Comarca da Capital/RJ, as fls. 036, do Lo. 4966, JOSIMAR DE OLIVEIRA PASSOS, já qualificado, doou o imóvel aqui matriculado a : MARCELO DE MELO PASSOS, brasileiro, solteiro, funcionário público federal, CPF. 903.501.037/04, residente na Cidade do Rio de Janeiro/RJ, ao qual para efeitos fiscais foi dado o valor de Cr\$1,00. Niteroi, 01 de Dezembro de 2000. Eu, _____, registrei e Eu, _____, subscrevo e assino. O OFICIAL: _____

SELO BMP/13007

R. 10-9.537. RESERVA DE USUFRUTO. De acordo com a escritura referida no R.09, JOSIMAR DE OLIVEIRA PASSOS, já qualificado, reservou para si, o USUFRUTO VITALICID sobre o imóvel aqui matriculado. Niteroi, 01 de Dezembro de 2000. Eu, _____, registrei e Eu, _____, subscrevo e assino. O OFICIAL: _____

SELO BMP/13008

AV. 11-9.537.. GRAVAMES - CLAUSULAS. O doador JOSIMAR DE OLIVEIRA PASSOS, já qualificado, gravou o imóvel aqui matriculado com as clausulas de IMPENHORABILIDADE, INCOMUNICABILIDADE e REVERSAD. Niteroi, 01 de Dezembro de 2000. Eu, _____, averbeei e Eu, _____, subscrevo e assino. O OFICIAL: _____

SELO BMP/13009

SEGUE VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/T5TJ4-6J5YJ-NSRRT9-BM593>

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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/T5TJ4-6J5YJ-NSRT9-BM593

MATRÍCULA
9.537

FICHA
02V

AV. 12-9.537- CASAMENTO- Por certidão extraída em 01/09/00 pelo Cartório da Cidade de Ubá - Estado de Minas Gerais, do Lo. 35 B, fls. 76, consta registrado o casamento de MARCELO DE MELO PASSOS, com CLAUDIA SOARES COIMBRA, pelo regime da comunhão parcial de bens, realizado em 25/02/94, a qual passou a assinar-se CLAUDIA SOARES COIMBRA MELO, acompanhada de petição, que se arquivam. Niterói, 01 de Dezembro de 2000. Eu, [assinatura], averbeei e Eu, [assinatura], subscrevo e assino. O OFICIAL. **SELO BNP/3010**

AV. 13-9.537-CANCELAMENTO DE USUFRUTO- Em virtude do falecimento de JOSIMAR DE OLIVEIRA PASSOS, no dia 02/08/99, comprovado pela certidão de óbito expedida em 02/08/99, pelo Registro Civil da 8a. Circunscrição da Freguesia do Engenho Velho - 4a. Zona, Lo. C-0684, fls. 146, fica cancelado o usufruto objeto do R.10-9.537, acompanhado de petição, que se arquivam. Niterói, 01 de dezembro de 2000. Eu, [assinatura], averbeei e Eu, [assinatura], subscrevo e assino. O OFICIAL. **SELO BNP/3011**

R. 14-9.537-COMPRA E VENDA- De acordo com a escritura de compra e venda, lavrada em 30/06/2000, pelo 14o. Ofício de Notas de Niterói, as fls. 013/014, do Lo. 617, Marcelo de Melo Passos, assistido por sua mulher CLAUDIA SOARES COIMBRA MELO, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens durante a vigência da Lei 6.515/77, ele funcionário público, ela do lar, CPFs. 903.501.037-04 e 073.167.897-43, residentes nesta cidade, vendeu o imóvel aqui matriculado a: RODRIGO CESAR FIGUEIREDO, brasileiro, solteiro, maior, bancário, residente na Cidade do Rio de Janeiro/RJ, CPF. 261.282.358-16, pelo valor de R\$29.000,00. Niterói, 01 de dezembro de 2000. Eu, [assinatura], registrei e Eu, [assinatura], subscrevo e assino. O OFICIAL. **SELO BNP/3012**

R.15-9.537-COMPRA E VENDA- De acordo com a Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 03/09/2004, lavrada em Notas do 15º Ofício de Justiça de Niterói/RJ, às fls. 101 do Lº 470, prenotada sob o nº 48606, às fls. 174 do Lº 1G, RODRIGO CESAR FIGUEIREDO, já qualificado na presente matrícula, vendeu o imóvel aqui matriculado a PAULO HENRIQUE XIMENES DUPRAT, brasileiro, engenheiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, com MARIA CHRISTINA ANACHORETA DUPRAT, portador da cédula de identidade nº 29.271/D, expedida pelo CREA/RJ em 24.05.1982 e inscrito no CPF sob o nº 371.961.897-87, domiciliado na Cidade do Rio de Janeiro, onde residente na Rua Senador Vergueiro, 154/1502, Flamengo, pelo preço de R\$45.000,00. O imóvel está inscrito na PMN sob o nº 165.857-4. Niterói, 07 de outubro de 2004. Eu, [assinatura], registrei e Eu, [assinatura], a Oficial, subscrevo e assino.

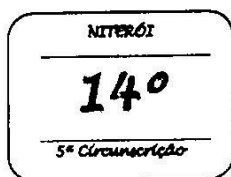
SEGUE FICHA 03

(R).1 ato
RGC94975 HJ





Valide aqui este documento



14º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE NITERÓI 5ª CIRCUNSCRIÇÃO

COMPETÊNCIA - 4º SUB DISTRITO DO 1º DISTRITO
Rua Soares de Miranda nº 117 - Fonseca - Niterói - RJ
Tels.: (21) 2625-8870 / 2625-0217

LIVRO "2" REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
9.537

FICHA
03

AV.16-9.537 - NOVA DENOMINAÇÃO DE LOGRADOURO - O logradouro onde está situado o imóvel aqui matriculado, passou a denominar-se **RUA CAPITÃO DALVO REBELLO SAMPAIO**. A presente é feita de acordo com o requerimento datado de 02/09/2008, conforme Certificado nº 072278205/2008 expedido pela PMN, prenotado sob o nº 57242, às fls. 032 do Lº 1L. Niterói, 29 de setembro de 2008. Eu, HS, averbei e Eu, [assinatura], a Oficial, subscrevo e assino. (R) 1 ato RME83437 EII 14º NITERÓI

R.17-9.537 - DOAÇÃO - De acordo com a Escritura Pública de Doação, datada de 01/10/2008, lavrada no Cartório do 23º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, às fls. 142 do Lº 8893, prenotado sob o nº 57725, às fls. 177 do Lº 1L, PAULO HENRIQUE XIMENES DUPRAT, qualificado na presente matrícula, e sua mulher MARIA CHRISTINA ANACHORETA DUPRAT, fisioterapeuta, brasileira, residente e domiciliada na Cidade do Rio de Janeiro na Rua Senador Vergueiro nº 154, aptº 1.502, Flamengo/RJ, inscrita no CPF sob o nº 692.357.757-87, portadora da identidade nº 3.845.874 do IFP/RJ em 19/09/1975, doaram o imóvel aqui matriculado a PABLO MARINS DUPRAT, brasileiro, técnico de eletrotécnico, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, depois da vigência da Lei 6.515/77, com CAROLINE DE BARROS WANDERLEY DUPRAT, residente e domiciliado na Rua Madre Paula de São José nº 86, aptº 124-C, Vila Ema/SP, inscrito no CPF sob o nº 074.307.007-05, portador da identidade nº 1.720.982 da SSP/AL, tendo sido atribuído ao imóvel para efeitos fiscais o valor de R\$66.978,15. Niterói, 03 de dezembro de 2008. Eu, [assinatura], registrei e Eu, [assinatura], a Oficial, subscrevo e assino. (R) 1 ato RME84151 LGK 14º NITERÓI

AV.18-9.537 - IDENTIDADE - Averbo a identidade de Pablo Marins Duprat que é nº 200738568-6, expedida pelo CONFEA em 28/08/2009. A presente é feita de acordo com o requerimento datado de 20/03/2012, instruído com a cópia autenticada da carteira de identidade, prenotados em 20/03/12 sob o nº 66702, às fls. 193 do Lº 1-P. Niterói, 13 de abril de 2012. Eu, [assinatura], averbei e Eu, [assinatura], a Oficial, subscrevo e assino. SELO R5564519KK N

R.19-9.537-COMPRA E VENDA - De acordo com o Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Residencial Quitado, Mutuo e Alienação Fiduciária em Garantia, Carta de Crédito com Recursos do SBPE no Âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, datado na Cidade do Rio de Janeiro/RJ em 29/02/2012, contrato nº 155552040670, prenotado em 15/03/12 sob o nº 66677, às fls. 190 do Lº 1-P, PABLO MARINS DUPRAT, qualificado na presente matrícula, e sua mulher CAROLINE DE BARROS WANDERLEY DUPRAT, brasileira, nascida em 14/09/1981, estudante, portadora da carteira de identidade nº 1720982, expedida pela SSP/AL em 25/11/1996, e do CPF 099.289.177-95, residentes e domiciliados na Rua Capitão Dalvo Rabelo Sampaio nº 119, aptº 804, Fonseca, Niterói/RJ, venderam o imóvel aqui matriculado a CEZAR FERNANDO BARBOSA DE AGUIRRE, brasileiro, solteiro, nascido em 21/03/1946, proprietário de estabelecimento comercial, portador da carteira de identidade nº 072734684, expedida pelo DETRAN/RJ em 08/09/2011, e do CPF nº 235.815.497-00, residente e domiciliado na Rua Antonio Silva nº 17, aptº 503, Fonseca, Niterói/RJ, pelo preço **SEGUE VERSO**

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/T5TJ4-6J5YJ-NSRT9-BM593



Valide aqui este documento

CNM: 090100.2.0009537-89

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/T5TJ4-6J5YJ-NSRT9-BM593>

MATRÍCULA	FICHA
9.537	03V

de R\$ 125.000,00, sendo composto mediante a integralização das seguintes parcelas : Recursos próprios : R\$ 25.000,00; e, Financiamento concedido pela CEF : R\$ 100.000,00. O ITBIM foi pago em 07/03/2012, no valor de R\$ 2.502,60, pelo controle nº 2009298. Niterói, 13 de abril de 2012. Eu, [assinatura], registrei e Eu, [assinatura], a Oficial, subscrevo e assino.

SELO R5JG4520VDC

R.20-9.537-ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - De acordo com o contrato referido no R.19, o adquirente na qualidade de fiduciante, deu o imóvel aqui matriculado em alienação fiduciária a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, em garantia do empréstimo no valor de R\$100.000,00; que será pago nas seguintes condições : Prazos, em meses de Amortização : 170; Taxa Anual de Juros : Nominal : 9,5690% e Efetiva : 10,0000%; Valor do Encargo Inicial : R\$1.773,14; Vencimento do 1º Encargo Mensal : 29/03/2012; Reajuste dos Encargos : De acordo com a cláusula sexta; Sistema de Amortização : SAC. Demais condições no contrato, tudo nos termos do artigo 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, tendo sido atribuído ao imóvel o valor de R\$129.000,00, para os efeitos do Art. 24, VI, da supracitada lei. O prazo de carência estabelecido conforme Art. 26, § 2º da Lei 9.514/97 é de 60 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago (Cláusula 18ª). Niterói, 13 de abril de 2012. Eu, [assinatura], registrei e Eu, [assinatura], a Oficial, subscrevo e assino.

SELO R5JG45212LV

AV-21-9.537 - INTIMAÇÃO PARA PAGAMENTO. Protocolo 96021, de 21 de Janeiro de 2025. Procede-se à presente, a requerimento do interessado, para constar que, nos termos da certidão da intimação registrada sob o número 1983449, Junto ao Cartório do 1º Ofício de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro/RJ, **CEZAR FERNANDO BARBOSA DE AGUIRRE**, acima devidamente qualificado, foi intimado em 26/03/2025, a pagar as prestações inadimplidas da obrigação garantida pela alienação fiduciária registrada sob o R-20, acima, no prazo de 15 dias, sob pena de consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário. Dou fé. Niterói, 06 de maio de 2025. Selo Eletrônico EEKX-36025-EGD. Ato assinado eletronicamente por Rosana Soares de Figueiredo, Escrevente Substituto, matrícula nº: 94/11323.-

AV-22-9.537 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE - Protocolo 97474 de 04 de setembro de 2025. Procede-se ao presente, a requerimento do interessado, para constar que, em virtude do não pagamento das prestações inadimplidas da obrigação garantida pela alienação fiduciária registrada sob o R-20, acima, embora devidamente constituído em mora, nos termos das AV-21, acima, fica consolidada a propriedade do imóvel objeto da presente matrícula, em nome da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada. O imóvel foi avaliado em R\$ 143.958,48 (cento e quarenta e três mil, novecentos e cinquenta e oito reais e quarenta e oito centavos), e o imposto de transmissão devido na presente operação foi recolhido com o pagamento da Guia de ITBI nº SMF/15096830/2025, expedida pela Secretaria Municipal de Fazenda de Niterói/RJ, em 13 de agosto de 2025, no valor de R\$ 2.863,13 (dois mil, oitocentos e sessenta e três reais e treze centavos). Dou fé. Niterói, 02 de outubro de 2025. Selo Eletrônico EEQG-79479-NKU. Ato



Valide aqui este documento

CARTÓRIO DO 14º OFÍCIO DE NITERÓI
REGISTRO DE IMÓVEIS DO 4º SUBDISTRITO DO 1º DISTRITO - 5ª CIRCUNSCRIÇÃO
OFICIAL: LEONARDO MONÇORES VIEIRA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA

MATRÍCULA

9.537

FICHA

04

CNM:090100.2.0009537-89

assinado eletronicamente por Helinton Soares de Figueiredo, Escrevente Substituto, matrícula nº: 94/10890.-

AV-23-9.537 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Protocolo 97474 de 04 de setembro de 2025. Procede-se à presente, a requerimento do interessado, para constar que, em virtude do registro da Consolidação da Propriedade, acima, procedo ao cancelamento da Alienação Fiduciária objeto do **R-20**. Dou fé. Niterói, 02 de outubro de 2025. Selo Eletrônico EEQG-79480-MZH. Ato assinado eletronicamente por Helinton Soares de Figueiredo, Escrevente Substituto, matrícula nº: 94/10890.-

Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral da Justiça Selo Eletrônico de Fiscalização EEQG 79481 GDN  Consulte a validade do selo em: https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico	Emol.: 108,60 Ressag: 2,17 FETJ: 21,72 Fundperj: 5,43 Funperj: 5,43 Funarpen: 6,51 I.S.S: 2,22 Selo: 2,87 Total: 154,95
---	---

CERTIFICO que esta imagem é representante digital autêntica da **ficha matrícula nº 9537**, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73, cujo original se encontra arquivado nesta Serventia, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior, do que dou fé. Niterói-RJ, **02/10/2025**. **Certifico mais, constar no Lº 1AC em 24/07/2024, a prenotação nº 94712 - Título de Penhora. Assinado digitalmente por Helinton Soares de Figueiredo-Registrador mat. 94/10890**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/T5TJ4-6J5YJ-NSRT9-BM593>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

