



Valide aqui
este documento



Em Busca da Excelência em Serviços Cartorários

10.734-A

001

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

IMÓVEL: Prédio nº 117 (cento e dezessete), com frente para a Rua 56 (cinquenta e seis), edificado no lote de terreno nº 05 (cinco), da quadra 59 (cinquenta e nove), do loteamento denominado "BAIRRO PIRATININGA", no 2º Distrito do Município de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, inscrito na PMN sob o nº 062.278-7, medindo: 7,00m de frente para a Rua 56 e mais 7,80m em linha curva na confluência da Rua 56 com a Rua 62; 12,00m de fundos, para o lote 06; por 30,50m do lado direito, para o lote 04; e, 25,50m do lado esquerdo, para a Rua 62. **PROPRIETÁRIO:** LUIZ CARLOS GUARALDI, brasileiro, separado judicialmente, técnico de teatro, portador da identidade nº 873394, expedida pelo IPF/RJ, inscrito no CPF sob o nº 186.367.137-49, residente e domiciliado na Rua Alvares de Azevedo, nº 112, apartamento 204. **REGISTRO ANTERIOR:** Livro 2-A-4, folha 97, na matrícula nº 10.734. Niterói, 18 de março de 2016. Eu, [assinatura] Substituto, digitei. E eu, [assinatura] Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.

AV.01 / 10.734-A. (CONSIGNAÇÃO DE OFÍCIO). A matrícula nº 10.734 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, 18 de março de 2016. Eu, [assinatura] Substituto, digitei. E eu, [assinatura] Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.

AV.02 / 10.734-A. (ÔNUS - HIPOTECA). Existe registrada sob o nº 05, na matrícula nº 10.734, em 05/05/1997, hipoteca incidente sobre o imóvel objeto desta matrícula, constando como parte credora, **CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF**, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 04, lote 03 e 04, em Brasília/DF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, na forma estabelecida no contrato particular datado de 18/04/1997. Niterói, 18 de março de 2016. Eu, [assinatura] Substituto, digitei. E eu, [assinatura] Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.

AV.03 / 10.734-A. Protocolo 140.863. (CANCELAMENTO DE HIPOTECA). De acordo com o Instrumento Particular de Autorização para Cancelamento de Hipoteca de Financiamento no Crédito Imobiliário datado em 03/07/2015, com firma reconhecida, fica averbado que a credora **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, acima qualificada, autorizou o cancelamento da hipoteca que onerava o imóvel objeto desta matrícula. Selo de Fiscalização Eletrônico: EBLP83488 YEB. Niterói, 18 de março de 2016. Eu, [assinatura] Substituto, digitei. E eu, [assinatura] Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.

AV.04 / 10.734-A. Protocolo 141.139. (AVERBAÇÃO DE DOCUMENTO DE IDENTIDADE). De acordo com o requerimento datado em 02/02/2016, instruído com a cópia autenticada do documento de identidade do proprietário do imóvel objeto da presente matrícula, **LUIZ CARLOS GUARALDI**, fica averbado que o mesmo é portador da carteira de identidade nº 12332674-6 expedida pelo IPF/RJ em 03/06/1997. Selo de Fiscalização Eletrônico: EBLP83489 THL. Niterói, 18 de março de 2016. Eu, [assinatura] Substituto, digitei. E eu, [assinatura] Oficial de Registro de imóveis, subscrevo.

R.05 / 10.734-A. Protocolo 140.862. (AQUISIÇÃO) TRANSMITENTE: LUIZ CARLOS GUARALDI, acima qualificado, residente e domiciliado na Rua Alvares de Azevedo, nº 112, apartamento 205, Icarai, Niterói - RJ. **ADQUIRENTE:** ANNA FLAVIA CESARIO AZEVEDO,

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/QUOTLZ-6DM45-KJFVJ-MDU75>

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



Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

10.734-A

001

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

brasileira, solteira, maior, assistente administrativa, portadora da Carteira de Identidade nº 28.430.401-1, expedida pelo DIC/DETRAN/RJ, inscrita no CPF sob o nº 155.593.137-50, residente e domiciliada na Rua Marechal Deodoro, nº 164A, apartamento 202, Centro, Niterói - RJ. Através da escritura lavrada em 18/12/2015, nas Notas do Cartório da 5ª Zona Judiciária de Niterói, no livro 329, folhas 030/032vº, ato 010, o transmitente vendeu a adquirente o imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de **R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais)**, constando do título que o ITBI foi recolhido em 14/12/2015, no valor de R\$ 10.000,00, pela guia nº SMF/15009649/2015, sendo atribuído para base de cálculo pela Secretaria Municipal de fazenda o valor de R\$ 500.000,00. Foi realizada em 01/03/2016, a consulta nº 0108016030124068, prevista no artigo 242, VI, "h", item 2 da Consolidação Normativa e Aviso nº 995/2012 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro e nesta data a CNIB nº a387.bf81.7458.19a0.0afb.2d70.5339.41cf.ca56.83a7. Selo de Fiscalização Eletrônico: EBLP83490 POI. Niterói, 18 de março de 2016. Eu, [assinatura] Substituto, digitei. E eu, [assinatura] Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.

AV.06 / 10.734-A. Protocolo 160.596. (NOVA DENOMINAÇÃO DE LOGRADOURO PÚBLICO). De acordo com requerimento datado de 25/02/2021, instruído com a Certidão de Logradouro, expedida em 25/02/2021 pela Prefeitura Municipal de Niterói, fica averbado que o logradouro público do imóvel objeto desta matrícula, nos termos do Decreto nº3802/1982, publicada em Diário Oficial em 28/06/1982, passou a ser denominado **RUA VEREADOR LUIZ BOTELHO**. Selo de Fiscalização Eletrônico: EDSE55054 TVK. Niterói, 15 de março de 2021. Eu, [assinatura] Escrevente, digitei. E eu, [assinatura] Substituto, subscrevo.-.

R.7 / 10.734-A. Protocolo 160250. (AQUISIÇÃO). TRANSMITENTE: ANNA FLAVIA CESARIO AZEVEDO, residente e domiciliada na Rua General Andrade Neves, nº 95, apartamento 201, Centro, Niterói - RJ, já acima qualificada. **ADQUIRENTES: MARCELO CARLOS DE OLIVEIRA MURTA**, analista de sistemas, portador da Carteira de Identidade nº 13.094.528-0, expedida pelo IFP/RJ, inscrito no CPF sob o nº 089.564.037-67, e sua mulher **MICHELE MURTA DE OLIVEIRA**, bióloga, portadora da Carteira de Identidade nº 11.565.373-5, expedida pela DETRAN/RJ, inscrita no CPF sob o nº 052.353.117-60, casados sob o regime da Comunhão Parcial de bens em 28/09/2013, ambos brasileiros, residente e domiciliados na Avenida Padre Natuzzi, nº 27, São Francisco - Niterói-RJ. Através do contrato por instrumento particular de venda e compra de bem imóvel, financiamento com garantia de alienação fiduciária e outras avenças, nº10153453106, datado de 18/12/2020, a transmitente vendeu aos adquirentes o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de **R\$400.000,00(quatrocentos mil reais)**, integralizados da seguinte forma: a) R\$ 143.120,79 com recursos da conta vinculada do FGTS; e b) R\$ 256.879,21 do financiamento concedido pelo Itau Unibanco S.A., para compra e venda. O ITBI devido foi recolhido em 19/01/2021, no valor de R\$8.621,25, através da guia nº SMF/15045592/2021, código de arrecadação 90385862, tendo para base de cálculo o valor de avaliação de R\$431.062,60. Foi realizada em 11/03/2021 a consulta de nº 0108021031115625, 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 3f63.eb65.ccf7.75a1.e46d.75a4.261e.ac59.916e.5885. Selo de Fiscalização Eletrônico: EDSE55055 NKH. Niterói, 15 de março de 2021. Eu, [assinatura] Escrevente, digitei. E eu, [assinatura] Substituto, subscrevo.-.

Continua na ficha 002

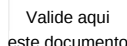
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QUTLZ-6DM45-KJFVJ-MDU75>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





CNM: 088666.2.0010734-28

Em Busca da Excelência em Serviços Cartorários

10.734-A

002

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

R.08 / 10.734-A. Protocolo 160.250. (CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA). DEVEDORES FIDUCIANTES: MARCELO CARLOS DE OLIVEIRA MURTA, e sua mulher MICHELE MURTA DE OLIVEIRA, acima qualificados. CREDOR FIDUCIÁRIO: ITAÚ UNIBANCO S.A., com sede em São Paulo/SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100 - Torre Olavo Setubal, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04. Através do instrumento particular de venda e compra de bem imóvel, financiamento com garantia de alienação fiduciária de imóvel e outras avenças, contrato nº 10153453106, datado de 18/12/2020, o imóvel objeto desta matrícula foi constituído em propriedade fiduciária nos termos e para os efeitos do artigo 22 e seguintes da Lei 9.514/97, e transferida a sua propriedade resolúvel à fiduciária, com o escopo de garantia do empréstimo concedido aos devedores fiduciários destinado ao pagamento de parte do seu preço de aquisição e despesas, sendo: a) R\$256.879,21 o valor destinado ao pagamento do preço; e b) R\$ 3.420,00 o valor destinado ao pagamento da tarifa de avaliação de bens recebidos em garantia, somados ao valor de R\$22.500,00 relacionados a custos cartorários e ITBI pagos pelos compradores, totalizando o financiamento o valor de **R\$282.799,21 (duzentos e oitenta e dois mil, setecentos e noventa e nove reais e vinte e um centavos)**, com prazo de amortização de 360 (trezentos e sessenta) meses, mediante as taxas de juros constantes do item nº 5 do quadro resumo do supracitado contrato, tendo as prestações reajustamento mensal, vencendo-se a primeira prestação em 18/01/2021, de acordo com o SAC - Sistema de Amortização Constante, sendo o valor da prestação mensal calculado pela soma da amortização do saldo devedor no valor de R\$785,55, com os juros no valor de R\$1.239,89 mais os prêmios de seguros estipulados na apólice nos valores de R\$82,09 e R\$24,93 e mais os custos de administração no valor de R\$25,00, sendo R\$2.157,46 o valor total do encargo mensal. Por força da Lei a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se os devedores fiduciários possuidores diretos e o credor fiduciário possuidor indireto. Para os efeitos do artigo 24, VI, da Lei 9.514/97, foi indicado o valor de R\$ 450.000,00, tudo de acordo com as cláusulas e condições constantes do instrumento particular acima mencionado. Selo de Fiscalização Eletrônico: EDSE55056 YHL. Niterói, 15 de março de 2021. Eu, Artena Oliveira Escrevente, digitei. E eu, Substituto, subscrevo.

AV.09 / 10.734-A. Protocolo 160.250. (RETIFICAÇÃO E RATIFICAÇÃO). Certifico que também serviu de título aos R.07 e R.08 acima, o Instrumento Particular de Retificação e Ratificação datado de 09/01/2021. Selo de Fiscalização Eletrônico: EDSE55057 FFG. Niterói, 15 de março de 2021. Eu, Drena Oliveira, Escrevente, digitei. E eu, Substituto, subscrevo.-.

AV.10 10.734-A. Protocolo 183.996. (INTIMAÇÃO). Conforme Ofício de Intimação nº 659513/2026, expedido e assinado eletronicamente, por Cristiane Belinati Garcia Lopes, em 08/01/2026, contendo Edital de Intimação em face de **MARCELO CARLOS DE OLIVEIRA MURTA** e **MICHELE MURTA DE OLIVEIRA**, publicações nºs. 1855/2026, 1856/2026 e 1857/2026, publicado por três vezes consecutivas em 06/05/2026, 07/05/2026 e 08/05/2026, todos eletronicamente, fica averbado que os devedores fiduciários acima qualificados **foram intimados a efetuar a purga da mora relativa ao débito** no valor de R\$



Valide aqui
este documento



CARTÓRIO de
NITERÓI

CNM: 088666.2.0010734-28

Matricula:10.734 A Página: 02-V

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

Registro Geral | Livro Nº 2 | Matrícula Eletrônica

10.022,19 (dez mil, vinte e dois reais e dezenove centavos), posicionados em 08/01/2026, sujeito à atualização monetária, oriundo do Contrato Habitacional nº 10153453106-0 firmado em 18/12/2020, registrado sob o nº 08 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, 09 de junho de 2026. Selo de Fiscalização Eletrônico: EFDK 59421 DEK. Assinado Eletronicamente por Bruno de Almeida Dvoraninovier Matrícula 94/15480 - - - - -

AV.11 / 10.734-A. Protocolo 185.870. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA COM RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE). Através do requerimento datado de 26/06/2026, Ofício nº 659513/2026, firmado pelo credor fiduciário ITAÚ UNIBANCO S/A, antes qualificado, fica averbada a **consolidação da propriedade** do imóvel objeto da presente matrícula, em favor do mesmo, pelo valor de **R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta 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\$ 9.000,00, foi recolhido em 30/06/2026, através da guia de ITBI nº SMF/15107581/2026, da qual consta que o imóvel foi avaliado pelo valor de R\$ 450.000,00. Niterói, 15 de julho de 2026. Selo de Fiscalização Eletrônico: EFDP 57911 HWZ. 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 **INTEIRO TEOR** nesta cópia reprográfica, abrangendo **ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, INDISPONIBILIDADES, ÔNUS REAIS, AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS** 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 § 1º 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:26/005042



Data:23/07/26

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo Eletrônico de Fiscalização
EFDP 57608 EYG

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/QUTLZ-6DM45-KJFVJ-MDU75>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

