


CNM: 163139.2.0014326-79

**18º Ofício de Justiça de Niterói**

Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição  
Estrada Caetano Monteiro, nº 1650, Lojas 219,220 e 221, Pendotiba, Niterói  
Tel.: (21) 2709-2255

MATRICULA: 14326

FICHA Nº: 1

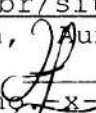
**IMÓVEL:** Fração ideal de 0,00347, que corresponderá ao apartamento 307, do bloco 3, do empreendimento "GREAT PLACE RESIDENCE", que após concluído receberá o nº 450, da Rua João Batista da Costa, lote A4-A1-B, em Pendotiba, no 6º Subdistrito do 1º Distrito deste Município, resultante do desmembramento do lote A4-A1, medindo no todo uma linha quebrada com 06 segmentos de 47,72m + 58,38m + 6,65m + 5,72m + 2,80m + 20,11m de frente para a rua João Batista da Costa; uma linha quebrada com 04 segmentos de 87,64m + 15,50m + 40,70m nos fundos para o nº 701 da Estrada Caetano Monteiro e Lote A4-A1-A; 47,41m do lado direito para o Condomínio Ubá VIII; uma linha com 02 segmentos de 23,78m + 15,33m (em curva) do lado esquerdo, para a rua Erich Bopp Tschaffon e rua João Batista da Costa, com área total de 5.932,02m<sup>2</sup>, inscrito na PMN sob o nº 226.487-7. **PROPRIETÁRIO(S):** JPR PROJETOS E CONSTRUCOES LTDA, com sede na Rua Miguel de Frias, 77, Salas 1505 e 1506, Icaraí, Niterói/RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 30.595.276/0001-20. **TÍTULO AQUISITIVO:** Escritura de Permuta e outras Avenças lavrada nas Notas do Cartório do 3º Ofício de Niterói-RJ, no livro 592, folhas 30, datada de 27/05/2014, aditada por outra Escritura lavrada em 27/06/2014, nas mesmas Notas, no livro 592, folhas 74. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula 12447 deste Serviço Registral. Niterói, 24/11/2017. Eu, Afonso Nunes Rodrigues, auxiliar de cartório, cadastro 94/20444, digitei. E eu,  Zildene Peixoto Lima, Substituta, cadastro 94/19488, assino. ~~-----~~

**AV.1.M-14326. (SERVIDÃO)** - Existe averbado na matrícula 12.447, sob o ato AV-2, um gravame de servidão de acesso a uma área de posse mansa e pacífica da FGM INCORPORAÇÃO E AGROPECUÁRIA LTDA, com sede nesta cidade, à Rua Miguel de Frias nº 77, sala 1.812, Icaraí, inscrita no C.N.P.J/M.F. sob o nº 30.595.276/0001-20, medindo 466,00m<sup>2</sup>, localizada nos fundos do futuro condomínio a ser instituído que se confronta com o mesmo a medida de 42,90m lineares, 10,20m do lado esquerdo, onde confronta com o Condomínio Ubá VIII, 11,30m do lado direito, onde confronta com os imóveis objetos das matrículas nºs 7998, 7997, 7995, 7996, situados na Estrada Caetano Monteiro nº 701, e 43,80m pelos fundos, onde confronta com imóveis individualizados com frente para a Estrada Caetano Monteiro, cujo acesso é o arruamento descrito na garagem semi-enterrada do condomínio a ser instituído, nos termos da escritura de permuta e outras avenças lavrada nas Notas do 3º Ofício de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, no livro 592, folhas 30, datada de 27/05/2014, aditada por outra lavrada em 27/06/2014, nas mesmas Notas, no livro 592,

Continua no verso...


folhas 74. **SELO ELETRÔNICO** n° ECJA 94073 BPM. Consulte em <https://www3.tjrj.js.br/sitepublico>. Niterói, 02/01/2018. Eu, Brunna do Outão Gama, Auxiliar de Cartório, cadastro n° 94/15159, digitei. E eu,  Zildene Peixoto Lima, Substituta, cadastro n° 94/19488, assino. -x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-

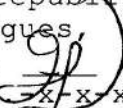
**AV-2.M-14326. (ONUS EXISTENTE)** - Existe registrado sob o ato R-5 na matrícula 12.447, **uma hipoteca em primeira e especial, sem concorrência**, gravando o imóvel objeto da presente matrícula, constando como credor **HSEC BANK BRASIL S/A BANCO MULTIPLO**, com sede em Curitiba-PR, à Travessa Oliveira Bello n° 34 - 4° andar, inscrita no CNPJ sob o n° 01.701.201/0001-89, nos termos do Instrumento particular de abertura de crédito com garantia hipotecária de primeiro grau e outras avenças de n° 300.219-3, e anexos, datado de 31/07/2014 e sob o AV-7 da matrícula 12447 o 1° Aditivo ao Contrato Particular de Abertura de Crédito para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária de 1° Grau e outras Avenças, datado de 17/06/2016. **SELO ELETRÔNICO** n° ECJA 94074 XTZ. Consulte em <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>. Niterói, 02/01/2018. Eu, Brunna do Outão Gama, Auxiliar de cartório, cadastro n° 94/15159, digitei. E eu,  Zildene Peixoto Lima, Substituta, cadastro 94/19488, assino. -x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-


**AV.3.M-14326. (CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO)** - Foi averbada na matrícula anterior 12447 sob o ato 6 e registrada no livro 3-Auxiliar, sob o n° 389, em 14/01/2015, a Convenção de Condomínio do Empreendimento **GREAT PLACE RESIDENCE**", situado à **Rua João Batista da Costa, lote A4-A1-B, em Pendotiba, no 6° Subdistrito do 1° Distrito deste Município**, nos termos da Escritura de Convenção de Condomínio lavrada nas Notas do 18° Ofício de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, no livro 187, folhas 13/22, datada de 24/10/2014. **SELO ELETRÔNICO** n° ECJA 93333 CEH. Consulte em <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>. Niterói, 02/01/2018. Eu, Brunna do Outão Gama, Auxiliar de Cartório, cadastro n° 94/15159, digitei. E eu,  Zildene Peixoto Lima, Substituta, cadastro 94/19488, assino. -x-x-x-x-x-x

**AV.4.M-14326. (INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO)** - Prenotação sob o n°



AGROPECUÁRIA LTDA, mencionado na AV.1 é 02.974.267/0001-05, e não como constou, o que ora retifica-se. Niterói/RJ, 12/09/2019. Eu, Afonso Nunes Rodrigues, Auxiliar de Cartório, cadastro 94/20444, digitei. E eu,  Zildene Peixoto Lima, Substituta, cadastro 94/19488, assino.-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-

**AV.8.M-14326(CISÃO PARCIAL)** - Prenotação sob o nº 51495, em 22/07/2019. A requerimento datado de 22/07/2019, instruído pela Certidão Específica expedida em 17/01/2017, conforme Ata Sumária da 156ª AGE realizada em 07/10/2016, pelo qual prova-se que o(a) **CREDOR HSBC BANK BRASIL S.A - Banco Múltiplo** foi incorporado, conforme cisão parcial registrada na Junta Comercial do Estado do Paraná sob o nº 20167762605 em 29/11/2016 ao **BANCO BRADESCO S.A**, na condição de sucessor. **SELO ELETRÔNICO** nº EDAM 52311 RTB. Consulte em <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>. Niterói/RJ, 12/09/2019. Eu, Afonso Nunes Rodrigues, Auxiliar de Cartório, cadastro 94/20444, digitei. E eu,  Zildene Peixoto Lima, Substituta, cadastro 94/19488, assino.-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-

**AV.9.M-14326(ADITAMENTO)** - Prenotação sob o nº 51494, em 22/07/2019. A requerimento datado de 22/07/2019, procede-se a presente averbação para constar que foi averbado sob o ato AV.16 na matrícula 12.447, o aditamento a hipoteca em primeira e especial, sem concorrência e ao aditivo, registrado no R.5 e averbado na AV.7, respectivamente, nos termos do Instrumento Particular de Aditamento, Modificação e Ratificação a Instrumento Particular com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, datado de 27/06/2019, constando como credor **BANCO BRADESCO S.A**, com sede na Núcleo Administrativo Denominado "Cidade de Deus", s/n, Vila Yara, Osasco-SP, inscrita no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12. **SELO ELETRÔNICO** nº EDDN 41829 UCW. Consulte em <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>. Niterói/RJ, 12/09/2019. Eu, Afonso Nunes Rodrigues, Auxiliar de Cartório, cadastro 94/20444, digitei. E eu,  Zildene Peixoto Lima, Substituta, cadastro 94/19488, assino.-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-

**AV.10.M-14326(CANCELAMENTO DE HIPOTECA)** - Prenotação sob o nº 52527, em 22/01/2020. Conforme Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e

CNM: 163139.2.0014326-79

**18º Ofício de Justiça de Niterói**

Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição  
Estrada Caetano Monteiro, nº 1650, Lojas 219, 220 e 221, Pendoliba, Niterói  
Tel.: (21) 2709-2255

MATRICULA: 14326

FICHA Nº: 3

Constituição de Alienação Fiduciária, Entre Outras Avenças, datado de 27/12/2019, referente ao contrato nº 000976485-2, pelo qual a credora deu quitação total da dívida que gravava e onerava o imóvel objeto desta matrícula, fazendo-se a presente para os devidos efeitos legais. **SELO ELETRÔNICO** nº EDGQ 23928 RIR.

Consulte em <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>. Niterói/RJ, 06/03/2020. Eu, Nathalia Andrade Silva Guimarães, Auxiliar de Cartório, cadastro 94/20469, digitei. E eu, Zildene Peixoto Lima, Substituta, cadastro 94/19488, assinou. -x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-

**R.11.M-14326 (COMPRA E VENDA)** - Prenotação sob o nº 52527, em 22/01/2020. **TRANSMITENTE(S)** - **JPR PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA**, com sede na Rua Miguel de Frias nº 77, salas 1505/1506, Icaraí, Niterói-RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 30.595.276/0001-20. **ADQUIRENTE(S)** - **1) ANDREA PAULA PINHEIRO DA SILVA**, brasileira, solteira, contadora, portadora da C.I. nº 09.705.865-5, expedida pelo DETRAN/RJ em 24/08/2018, inscrita no C.P.F/M.F. sob o nº 071.044.067-78, residente e domiciliada na Alameda do Vale, nº 272 - fundos, Largo da Batalha, Niterói-RJ, **2) ROBERTO CARLOS PEREIRA FERREIRA**, brasileiro, solteiro, porteiro senior, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 00442464603, expedida pelo DETRAN/RJ em 09/10/2017, inscrito no C.P.F/M.F. sob o nº 041.239.327-11, residente e domiciliado na Alameda do Vale, 272 - fundos, Largo da Batalha, Niterói-RJ. **TÍTULO** - Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, Entre Outras Avenças, datado de 27/12/2019. **VALOR** - **R\$315.000,00 (trezentos e quinze mil reais)**. O contrato refere-se a compra do apartamento e da vaga de garagem, totalizando o valor de R\$350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), sendo R\$315.000,00 (trezentos e quinze mil reais) para o apartamento objeto desta matrícula e R\$35.000,00 (trinta e cinco mil reais) para a vaga de garagem objeto da matrícula 14491. Quantia esta satisfeita da seguinte forma: R\$32.919,69 (trinta e dois mil, novecentos e dezenove reais e sessenta e nove centavos) com recursos próprios; R\$12.580,31 (doze mil, quinhentos e oitenta reais e trinta e um centavos) com recursos da conta vinculada do FGTS; R\$304.500,00 (trezentos e quatro mil e quinhentos reais) com financiamento adiante mencionado. **IMPOSTO DE TRANSMISSÃO** - Foi recolhido em 21/01/2020, no valor de R\$6.300,00 (seis mil e trezentos reais), conforme Guia de Recolhimento nº SMF/15037855/2020, código de arrecadação nº 82312794, sob

Continua no verso...

avaliação de R\$315.000,00 (trezentos e quinze mil reais). **BIB** - 01082.20.03.06.34.222 datada de 06/03/2020. **SELO ELETRÔNICO** n° EDGQ 23929 HXV. Consulte em <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>. Niterói/RJ, 06/03/2020. Eu, Nathalia Andrade Silva Guimarães, Auxiliar de Cartório, cadastro 94/20469, digitei. E eu, Zildene Peixoto Lima, Substituta, cadastro 94/19488, assinou. x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-

**R.12.M-14326 (ALIENAÇÃO)** - Prenotação sob o n° 52527, em 22/01/2020. **DEVEDOR(A) (ES)** - **ANDREA PAULA PINHEIRO DA SILVA**, e **ROBERTO CARLOS PEREIRA FERREIRA**, ambos já qualificados anteriormente. **CREDOR(A) (ES)** - **BANCO BRADESCO S.A**, com sede na Núcleo Administrativo Denominado "cidade de Deus", s/n, Vila Yara, Osasco - SP, inscrita no CNPJ sob o n° 60.746.948/0001-12. **TÍTULO** - Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, Entre Outras Avenças,, datado de 27/12/2019, referente ao contrato n° 000976485-2, pelo qual os devedores deram ao credor em propriedade fiduciária nos termos da Lei 9.514/97, o imóvel objeto desta matrícula, transferindo a sua propriedade resolúvel à fiduciária, garantindo um empréstimo no valor de **R\$304.500,00 (trezentos e quatro mil e quinhentos reais)**, a ser pago em 360 meses, calculado pelo Sistema de Amortização Constante - SAC, resgatável em prestações mensais, vencendo-se a primeira em 05/02/2020, no valor total de R\$2.639,84 (dois mil, seiscentos e trinta e nove reais e oitenta e quatro centavos), juros de 7,07% ao ano taxa nominal, e 7,30% ao ano taxa efetiva. Para os efeitos do artigo 24 inciso VI da Lei 9.514/97, foi atribuído o valor de R\$315.000,00 (trezentos e quinze mil reais). **BIB** - 01082.20.03.06.30.247, 01082.20.03.06.50.241, 01082.20.03.06.058.255 e 01082.20.03.06.17.253 datadas de 06/03/2020. **SELO ELETRÔNICO** n° EDGQ 23930 SIU. Consulte em <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>. Niterói/RJ, 06/03/2020. Eu, Nathalia Andrade Silva Guimarães, Auxiliar de Cartório, cadastro 94/20469, digitei. E eu, Zildene Peixoto Lima, Substituta, cadastro 94/19488, assinou. x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-

**AV.13.M-14326 (RECURSOS DO FGTS)** - Prenotação sob o n° 52527, em 22/01/2020. Conforme Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de

CNM: 163139.2.0014326-79

**18º Ofício de Justiça de Niterói**

Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição  
Estrada Caetano Monteiro, nº 1650, Lojas 219,220 e 221, Pendotiba, Niterói  
Tel.: (21) 2709-2255

MATRICULA: 14326

FICHA Nº: 4

Alienação Fiduciária, Entre Outras Avenças, com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do devedor fiduciante, datado 27/12/2019, **procede-se a presente averbação para constar que foi utilizado o recurso da conta vinculada do FGTS no valor de R\$12.580,31 (doze mil, quinhentos e oitenta mil e trinta e um centavos) na data de 27/12/2019 junto ao BANCO BRADESCO S.A, inscrito no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12, em atendimento à Lei 8.036/90 de 11/05/1990. Ficando ciente os outorgados de não poderem negociar o imóvel aqui transacionado pelo período de três anos da data deste instrumento, se a negociação for feita também com recursos do FGTS. SELO ELETRÔNICO nº EDGE 23931 XIN. Niterói/RJ, 06/03/2020. Eu, Nathalia Andrade Silva Guimarães, Auxiliar de Cartório, cadastro 94/20469, digitei. E eu, Zildene Peixoto Lima, Substituta, cadastro 94/19488, assinou. -x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-**

**AV.14.M-14326 (INTIMAÇÃO)** - Prenotação sob o nº 60610, em 07/07/2025. A requerimento datado de 07/07/2025, instruído pela Certidão de Intimação datada de 25/08/2025, **pela qual prova-se que foi realizada diligência no endereço Rua João Batista da Costa nº 450, apartamento 307, bloco 3, Pendotiba, Niterói-RJ, no dia 20/08/2025 para intimar ANDREA PAULA PINHEIRO DA SILVA (CPF: 071.044.067-78) e ROBERTO CARLOS PEREIRA FERREIRA (CPF:041.239.327-11), no qual a notificação foi recebida e assinada, ou seja, a intimação pessoal realizada com êxito. SELO ELETRÔNICO nº EFCN 75196 DKW. Niterói/RJ, 30/04/2026. Eu, Nathalia Andrade Silva Guimarães - auxiliar de cartorio - Matr. 94/20469, digitei. E eu, Assinado digitalmente por BRUNNA DO OUTÃO GAMA, SUBSTITUTA, 94/15159. - - - - -**

**AV.15.M-14326 (INTIMAÇÃO POR EDITAL)** - Prenotação sob o nº 60610 em 23/07/2025. Conforme publicações nos dias 10/02/2026, 11/02/2026 e 12/02/2026 pelo edital eletrônico, prova-se a intimação por edital dos devedores fiduciários. Ficando ciente de que o não cumprimento da obrigação no prazo estipulado implica na consolidação de propriedade do imóvel, em favor da credora fiduciária, nos termos do art. 26, §7º, da Lei nº 9.514/97. SELO ELETRÔNICO nº EFCN 75197 NKM. Niterói/RJ, 30/04/2026. Eu, Nathalia Andrade Silva Guimarães - auxiliar de cartorio - Matr. 94/20469, digitei. E eu, Assinado digitalmente por BRUNNA DO OUTÃO GAMA, SUBSTITUTA, 94/15159. - - - - -

**AV.16.M-14326 (CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE)** - Prenotação sob o nº 61719, em 08/04/2026. Conforme requerimento NPJUR 1512851 expedido em 01/04/2026, instruído pela Certidão de Intimação datada de 25/08/2026, nos termos do artigo 26 § 1º da Lei 9.514/97, decorrido o prazo legal, procede-se a consolidação da propriedade objeto da presente matrícula em nome do **BANCO BRADESCO S.A**, antes qualificado. **VALOR - R\$ 315.000,00 (trezentos e quinze mil reais). IMPOSTO DE TRANSMISSÃO** - Foi recolhido em 27/03/2026, no valor de R\$ 6.300,00, conforme Guia de Recolhimento nº SMF/15104640/2026, controle nº 34439202, sob avaliação de R\$ 315.000,00. O credor fiduciário deverá promover os leilões públicos disciplinados no art. 27 da Lei 9.514/97. SELO ELETRÔNICO nº EFCN 75200 ZNT. Niterói/RJ, 30/04/2026. Eu, Milena Andrade Barcellos - auxiliar de cartorio - Matr. 94/23616, digitei. E eu, Assinado digitalmente por BRUNNA DO OUTÃO GAMA, SUBSTITUTA,

CNM: 163139.2.0014326-79

**4º Ofício de Registro de Imóveis de Niterói**  
**Gustavo Sebastião Lessa Ráfare**

Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição  
Estrada Caetano Monteiro, nº 1650, Loja 228, Pendotiba, Niterói  
Tel.: (21) 3741-5499

**REGISTRO GERAL**  
LIVRO 2  
MATRÍCULA ELETRÔNICA

**MATRÍCULA: 14.326**

**FICHA Nº: 04-V**

94/15159. - - - - -

**Certifico** que a presente certidão é cópia fiel da matrícula 14326 referente ao protocolo 61719 sendo extraída na forma do artigo 19§ 1º da Lei 6.015 de 31/12/1973, constando desta certidão, todos os eventuais, ônus, citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, que recaiam sobre o imóvel. CERTIFICO MAIS que essa certidão foi emitida pelo 4º Ofício de Registro de Imóveis de Niterói, antigo 18º Ofício de Justiça, conforme Provimento 55/2021. Eu, Brunna do Outão Gama, Substituta, matrícula 94/15159 conferi e assino, em público dou fê.

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo Eletrônico de Fiscalização  
**EFCN 75202 YDE**  
30/04/2026  
Consulte a validade do selo em:  
<https://www3.tjrj.js.br/sitepublico>



Emol.:	124,08
Ressag:	2,48
FETJ:	24,81
Fundperj:	10,54
Funperj:	10,54
Funarpen:	7,44
Mútua:	0,00
Acoterj:	0,00
Total:	189,41



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: HNKX6-XJAML-VNBMR-PB89P

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Brunna Do Outao Gama (CPF 109.466.517-79)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HNKX6-XJAML-VNBMR-PB89P>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>