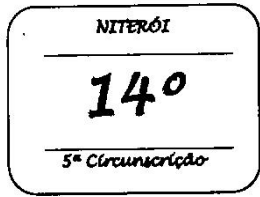




Para verificar a autenticidade, acesse <https://registraradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 2c1a8ce5-e447-4ed7-a756-09eef6712d01



# 14º OFÍCIO DE NOTAS E REGISTRO DE IMÓVEIS DE NITERÓI

## 5ª CIRCUNSCRIÇÃO

Responsável pelo expediente: ELAINE FOLIGNO RIBEIRO  
Substituta: THERESA CHRISTINA CARDOSO REGES

LIVRO "2" REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
23.742	01

**IMÓVEL:** Fração ideal 0,003952 do terreno que corresponderá a Sala nº 318 do Bloco "01" do Edifício Comercial que se denominará "Opportune Offices", situado na Alameda São Boaventura, que após sua conclusão tomará o nº 540, do 4º Subdistrito do 1º Distrito deste Município, que em sua totalidade possui as seguintes medidas e confrontações : 80,00m de largura na frente para a Alameda São Boaventura, nos fundos, em linha de 3 segmentos, mede : 33,50m, 5,00m e 42,00m; 40,00m de extensão de frente a fundos pelo lado esquerdo e 38,00m pelo lado direito, confrontando pelo lado esquerdo com a Avenida Vinte e Dois de Novembro, nº 17, pelo lado direito com a Rua Lopes da Cunha, nº 24, e pelos fundos com os mesmos nºs 17 e 24 da Avenida Vinte e Dois de Novembro e Rua Lopes da Cunha, respectivamente. **REGISTRO ANTERIOR:** Mat. nº 10.138 do Lº 02 - 5ª Circunscrição. **PROPRIETÁRIA :** GUARÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 12.209.949/0001-85, com sede na Cidade do Rio de Janeiro/RJ, na Praia de Botafogo nº 501, bloco 01, salão 601 (parte). Niterói, 26 de outubro de 2012. A Responsável pelo Expediente: Elaine Foligno Ribeiro

**AV.01-23.742 - ÔNUS (HIPOTECA)** - Consta no R 28 da Matrícula nº 10.138, em data de 00/10/2012, que por Instrumento Particular de Abertura de Crédito, com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, Contrato nº 000655758-9, datado na cidade de São Paulo/SP em 09/11/2011, prenotado em 27/01/2012 sob o nº 66380, às fls. 159 do Lº 1-P, GUARÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, acima qualificada, na qualidade de devedora, deu em primeira e especial hipoteca e transferível a terceiros, a fração ideal aqui matriculada, juntamente com as demais frações ideais que compõem o empreendimento, que corresponderão à 228 (duzentos e vinte e oito) unidades habitacionais que constituirão o Edifício Comercial que se denominará "OPPORTUNE OFFICES", em favor da BANCO BRADESCO S.A, inscrito no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12, com sede no núcleo administrativo denominado Cidade de Deus, s/n, Vila Yara, Cidade de Osasco/SP, em garantia do empréstimo no valor de R\$ 13.201.931,20. Niterói, 26 de outubro de 2012. A Responsável pelo Expediente: Elaine Foligno Ribeiro

**AV.02-23.742 - OBRA PROJETADA** - Por requerimento assinado em 27/01/2012, prenotado em 27/01/2012, sob nº 66381 às fls. 159 do Lº 1-P, a presente matrícula é aberta nos termos do Art. 661, §§ 1º e 2º da CNCGI/RJ, por se tratar de obra projetada e pendente de regularização registral, no que tange à sua conclusão ("habite-se"). Niterói, 26 de outubro de 2012. Eu, Elaine Foligno Ribeiro, averbei e Eu, Elaine Foligno Ribeiro, a Responsável pelo Expediente, subscrevo e assino.

SELO RTB 48966 OZM

**AV.03-23.742 - RETIFICAÇÃO** - Retifico a AV.01 para constar corretamente a data do R 28 da matrícula nº 10.138, que é 26/10/2012, e não como constou (00/10/2012). A presente é feita em virtude de erro evidente havido, conforme requerimento datado de 13/11/2012, prenotado em 13/11/2012 sob o nº 68296, às fls. 153 do Lº 1Q. Niterói, 19 de novembro de 2012. Eu, Elaine Foligno Ribeiro, averbei e Eu, Elaine Foligno Ribeiro, a Responsável pelo Expediente, subscrevo e assino.

SELO RTB 49377LHM

SEGUE VERSO

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por JOZELI DUARTE DE MATOS - 26/01/2022 15:54

MATRÍCULA	FICHA
23.742	01V

**AV.04-23.742 - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO** - De acordo com o termo firmado em 07/03/2013, pela Guará Empreendimentos Imobiliários Ltda, já qualificada na presente matrícula, prenotado em 14/03/2013, sob o nº 69058, às fls. 028 do Lº 1-R, averbo a constituição do patrimônio de afetação, nos termos do art. 31-B da Lei nº 4.591/64. Niterói, 27 de maio de 2013. Eu, [assinatura], averbei e Eu, [assinatura], a Responsável pelo Expediente, subscrevo e assino.

**SELO** <sup>RTZ</sup> FJE 77658

**AV.05-23.742 - RE-RATIFICAÇÃO DO MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO. PROT.70857.** Averbação de re-ratificação de Memorial de Incorporação, apresentado por requerimento de 11/11/2013, pela qual a proprietária **GUARÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, antes qualificada **RETIFICA** o registro de Memorial de Incorporação do Edifício que se denominará "OPPORTUNE OFFICES" a ser construído no imóvel antes matriculado, que após sua construção tomará o nº 540 da Alameda São Boaventura, conforme projeto aprovado pela PMN em 30/07/2013, através do processo nº 80/5917/10, devidamente averbado no AV.31 da matrícula nº 10.138 em 19/02/2014. **Tendo direito ao uso de uma vaga de estacionamento. DEMAIS CONDIÇÕES E CARACTERÍSTICAS NOS DOCUMENTOS APRESENTADOS QUE FICAM ARQUIVADAS.** Niterói, 19 de fevereiro de 2014. Eu, [assinatura], averbei e Eu, [assinatura], a Responsável pelo Expediente, subscrevo e assino.

**SELO** <sup>RVS</sup> WNK 22510

**AV.06-23.742 - CONSTRUÇÃO** - Conforme Certidão nº 331336 expedida pela PMN, datada de 10/06/2014, acompanhada de requerimento datado em 02/06/2014, prenotados em 02/06/2014 sob o nº 72553, às fls. 119 do Lº 1S, foi construído a **Sala nº 318, bloco 1, na Alameda São Boaventura nº 540, Fonseca**, averbado na Secretaria Municipal da Fazenda, sob o nº **233.322-7**, com as seguintes características: Hall, sala e banheiro. Planta Aprovada em 30/07/2013. Boletim de Aceite nº 50.246 de 08/05/2014. Pet. 80/5917/10. Niterói, 16 de junho de 2014. Eu, [assinatura], averbei e Eu, [assinatura], a Responsável pelo Expediente, subscrevo e assino.

**SELO** <sup>EAPD</sup> OIK 84699

**AV.07-23.742-CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** - Certifico que o Instrumento Particular de Convenção de Condomínio, datado de 14/05/2014, prenotado em 07/08/2014 sob o nº 73035, às fls. 159 do Lº 1S, foi registrado no Lº 03 Auxiliar sob o nº 1.835. Niterói, 28 de novembro de 2014. Eu, [assinatura], averbei e Eu, [assinatura], a Responsável pelo Expediente, subscrevo e assino.

**SELO** <sup>EAPD</sup> JTY 35225

SEGUE FICHA 02



NITERÓI

14º

5ª Circunscrição

# 14º OFÍCIO DE NOTAS E REGISTRO DE IMÓVEIS DE NITERÓI 5ª CIRCUNSCRIÇÃO

Responsável pelo expediente: ELAINE FOLIGNO RIBEIRO  
Substituta: THERESA CHRISTINA CARDOSO REGES

LIVRO "2" REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

23.742

FICHA

02

AV.08-23.742 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA - De acordo com o Contrato por Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, entre outras Avenças datado na Cidade de São Paulo/SP, em 09/10/2014, Contrato nº 000745722-7, prenotado em 06/04/2015 sob o nº 74830, às fls. 117 do Lº 1T, o BANCO BRADESCO S.A, autorizou o cancelamento da hipoteca, sobre o imóvel aqui matriculado. Niterói, 16 de junho de 2015. Eu, [Assinatura], averbei e Eu, [Assinatura], a Responsável pelo Expediente, subscrevo e assino.

SELO<sup>EARP</sup>  
NND 36909

R.09-23.742 - COMPRA E VENDA - Pelo mesmo contrato referido na AV.08, GUARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, com sede na Rua Rodrigo de Brito, nº 13, Botafogo/RJ, inscrita no CNPJ nº 12.209.949/0001-85, vendeu o imóvel aqui matriculado a FELIPE AMERICANO MARCONDES FERREIRA, brasileiro, empresário, divorciado, portador da carteira de identidade nº 170028, expedida pelo OAB/RJ, em 05/10/2011, e do CPF 098380527-01, residente e domiciliado na Estrada Francisco da Cruz Nunes, nº 836, 107, Itaipú - Niterói/RJ, pelo preço de R\$148.834,54 sendo R\$39.984,74 o valor da entrada; e R\$108.849,80 com recursos do financiamento. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, Código de Controle nº 1BFC.C4DC.CA58.3730. O ITBIM foi pago em 27/02/2015, no valor de R\$3.003,10, pelo controle nº 44950981. Niterói, 16 de junho de 2015. Eu, [Assinatura], registrei e Eu, [Assinatura], a Responsável pelo Expediente, subscrevo e assino.

SELO<sup>EARP</sup>  
YCR 36910

R.10-23.742 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Ainda pelo mesmo contrato referido no AV.08, o adquirente na qualidade de fiduciante, deu o imóvel aqui matriculado, em alienação fiduciária ao BANCO BRADESCO S.A., com sede no núcleo administrativo denominado "Cidade de Deus", S/N, Vila Yara, Cidade de Osasco/SP, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12, em garantia do empréstimo no valor de R\$115.499,80; que será pago nas seguintes condições: Prazo Reembolso: 120 meses; Taxa de Juros Nominal e Efetiva: 10,03% A.A. - 10,50% A.A.; Data de vencimento da 1ª prestação: 10/11/2014; Valor da 1ª prestação mensal: R\$1.966,62; Sistema de Amortização Constante: SAC. Demais cláusulas e condições constantes dos contratos, tudo nos termos do artigo 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, tendo sido atribuído ao imóvel o valor de R\$165.000,00, 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 30 dias, contados do vencimento da prestação em atraso (cláusula 9.1). Niterói, 16 de junho de 2015. Eu, [Assinatura], registrei e Eu, [Assinatura], a Responsável pelo Expediente, subscrevo e assino.

SELO<sup>EARP</sup>  
NID 36911

CONTINUA NO VERSO

ONJ

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado


saec


MATRÍCULA


23.742

FICHA

2 VERSO

**AV-11-23.742 – CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.** Protocolo 85554, de 16 de Outubro de 2020. Procede-se à presente, a requerimento do interessado, para constar que, por Instrumento Particular de nº 7457227, datado de 15 de outubro de 2020, **BANCO BRADESCO S.A.**, acima devidamente qualificado, anuiu com o cancelamento do ônus registrado sob o R-10, acima. Dou fé. Niterói, 03 de novembro de 2020. Selo Eletrônico EDNV-66094-YJV. A Registradora Substituta,  Vanessa Leal Machado Dias, Mat. 94/7035.....

**R-12-23.742 - COMPRA E VENDA.** Protocolo 85966 de 28 de Dezembro de 2020. Procede-se à presente, a requerimento do interessado, para constar que, por Instrumento Particular de nº 0010133215, datado de 22 de Dezembro de 2020, **FELIPE AMERICANO MARCONDES FERREIRA**, acima devidamente qualificado, vendeu a ~~r~~ **FILIFE ALEXANDRE LOPES MARCHENI**, brasileiro, solteiro, que declara não conviver em união estável. gerente, portador do documento de identidade nº 03306926301 expedido pelo DETRAN/RJ em 22/02/2019, inscrito no CPF nº 108.440.807-48, residente e domiciliado na Rua Demócrito da Cunha Silveira, Lote 23, Quadra 61, casa 101, Piratininga, Niterói/RJ, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço certo e ajustado de R\$200.000,00 (duzentos mil reais) sendo composto mediante a integralização das seguintes parcelas : Recursos próprios : R\$114.100,00 (cento e quatorze mil e cem reais); e, Recursos do Financiamento: R\$ 85.900,00 (oitenta e cinco mil e novecentos reais). O imposto de transmissão devido na presente operação foi recolhido com o pagamento da Guia de ITBI nº SMF/15044208/2020, expedidas pela Secretaria Municipal de Fazenda de Niterói, em 18 de Dezembro de 2020, no valor de R\$4.000,00 (quatro mil reais). (BIB 0107821032204235). Dou fé. Niterói, 22 de Março de 2021. Selo Eletrônico EDQY-07250-BIW. A Registradora Substituta,  Vanessa Leal Machado Dias, Mat. 94/7035.....

**R-13-23.742 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Protocolo 85966 de 28 de Dezembro de 2020. Procede-se à presente, a requerimento do interessado, para constar que, por Instrumento Particular de nº 0010133215, datado de 28 de Dezembro de 2020, **FILIFE ALEXANDRE LOPES MARCHENI**, acima devidamente qualificado, transferiu ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2235 e 2041 em São Paulo – SP inscrito no CNPJ nº 90.400.888/0001-42, a propriedade resolúvel do imóvel objeto desta matrícula, em alienação fiduciária em garantia do pagamento da dívida de R\$ 95.900,00 (noventa e cinco mil e novecentos reais), contraída pelo fiduciante perante o fiduciário, para amortização em 360 (trezentos e sessenta) meses; Taxa efetiva de juros anual: 13,0000% e Taxa nominal de juros anual: 12,2842%; Taxa efetiva de juros mensal: 1,0237% e Taxa nominal de juros mensal: 1,0237%; Valor total do encargo mensal de R\$1.287,59 (um mil, duzentos e oitenta e sete reais e cinquenta e nove centavos); data de vencimento da primeira prestação dia 22 de Janeiro de 2021, consignando-se em R\$137.000,00 (cento e trinta e sete mil reais) o valor do imóvel para fins de pública praça. Dou fé. Niterói, 22 de Março de 2021. Selo Eletrônico EDQY-07251-KYO. A Registradora Substituta,  Vanessa Leal Machado Dias, Mat. 94/7035.....

CONTINUA NA FICHA 3



**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**

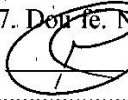
**MATRÍCULA**


**FICHA**


23.742

3

06 de Janeiro de 2021

**AV-14-23.742 – INTIMAÇÃO DO DEVEDOR FIDUCIANTE.** Protocolo 87329, de 19 de agosto de 2021. Procede-se à presente para constar que, a requerimento do **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, foi realizada, por edital publicado no Diário Eletrônico do Sistema de Registro de Imóveis (DSREI) em 15, 18, e 19 de outubro de 2021, a intimação de **FILIFE ALEXANDRE LOPES MARCHENI**, acima devidamente qualificado, para que satisfizesse, no prazo de quinze dias, as prestações vencidas do financiamento garantido pela alienação fiduciária registrada sob o R-13, acima, bem como as que se vencerem até a data do efetivo pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação, sob pena de consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, nos termos do artigo 26 e §§, da Lei 9.514/97. Dou fé. Niterói, 06 de janeiro de 2022. Selo Eletrônico EDZU-43840-SPI. A Registradora Substituta,  Lucélia Moraes Luz Borges, Mat. 94/0130.....

**AV-15-23.742 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** – Protocolo 88063 de 10 de dezembro de 2021. 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-13, acima, embora devidamente constituído em mora, nos termos da AV-14, acima, fica consolidada a propriedade do imóvel objeto da presente matrícula, em nome do **BANCO SANTANDER BRASIL S/A**, já qualificado. O imóvel foi avaliado em R\$200.000,00 (duzentos mil reais), e o imposto de transmissão devido na presente operação foi recolhido com o pagamento da Guia de ITBI nº SMF/15057452/2021, expedida pela Secretaria Municipal de Fazenda de Niterói/RJ, em 02 de dezembro de 2021, no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais). Dou fé. Niterói, 26 de janeiro de 2022. Selo Eletrônico EDZU-44601-XVW. A Registradora Substituta,  Vanessa Leal Machado Dias, Mat. 94/7035.....

<p>Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral da Justiça Selo Eletrônico de Fiscalização <b>EDZU 44602 MRS</b></p>  <p>Consulte a validade do selo em: <a href="https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico">https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico</a></p>	<p>Emol.: 82,54 Ressag: 1,65 FETJ: 16,50 Fundperj: 4,12 Funperj: 4,12 Funarpen: 3,30 I.S.S: 1,68 Total: 113,91</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**CERTIFICO** que esta imagem é representante digital autêntica da **ficha matrícula nº 23742**, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73, cujo original se encontra arquivado nesta Serventia, dela constando todos os eventuais ônus, gravames, ações reais ou pessoais reipersecutórias, direitos e preferências que recaiam sobre o imóvel nela descrito e caracterizado, prenotados até o dia anterior, do que dou fé. Niterói-RJ, **26/01/2022**. **Assinado digitalmente por Jozeli Duarte de Matos - Oficiala Substituta mat. 94/8390**

*SÓ É DONO QUEM REGISTRA (Artigo 1.245 do Código Civil)*

ONJ

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por JOZELI DUARTE DE MATOS - 26/01/2022 15:54

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 2c1a8ce5-e447-4ed7-a756-09eef6712d01