



Valide aqui este documento



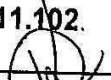

Em Busca da Excelência em Serviços Cartorários



11.102-A

001

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

IMÓVEL: Prédio nº 70 (setenta), com frente para a Rua 31 (trinta e um), edificado no lote de terreno nº 05 (cinco), da quadra 135-A (cento e trinta e cinco-A), do loteamento denominado "CIDADE BALNEÁRIA ITAIPU - ENSEADA DE ITAIPU", 2º Distrito do Município de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, inscrito na PMN sob o nº 145.324, medindo o terreno no seu todo: 15,00m de frente; 15,91m de fundos para a Rua de pedestre F; por, 46,96m do lado direito para o lote 06; e 41,67m do lado esquerdo para o lote 04. **PROPRIETÁRIO:** CESAR ALFREDO DIUANA, brasileiro, advogado, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com MARIA INES CARDOSO DIUANA, portador da identidade nº 26.875 da OAB/RJ, inscrito no CPF sob o nº 208.605.797-00, residente a Estrada de Itaipu, nº 777, casa 67, Piratininga, Niterói/RJ. **TÍTULO E REGISTRO ANTERIOR:** Escritura de Compra e Venda, lavrada nas Notas do 8º Ofício de Niterói, Livro 436, folhas 145, datada de 01/08/1995, registrada sob o R-17, em 05/09/1995 no Livro 2-A-2, folha 135, matrícula 11.102. Niterói, 31 de março de 2021. Eu,  Substituto, digitei. E eu,  Substituta, subscrevo.-.

AV.01 / 11.102-A. (CONSIGNAÇÃO DE OFÍCIO). A matrícula nº 11.102 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, 31 de março de 2021. Eu,  Substituto, digitei. E eu,  Substituta, subscrevo.-.

AV.02 / 11.102-A Protocolo 167.221. (RETIFICAÇÃO DE LOGRADOURO). De acordo com requerimento datado de 31/03/2022, instruído com a Certidão de Logradouro, expedida em 30/03/2022, pela Prefeitura Municipal de Niterói, fica averbado nos termos do artigo 213, I, g, da Lei 6.015/73, com as alterações introduzidas pela Lei 10.931/2004, que o **logradouro correto** do imóvel objeto da presente matrícula é **RUA VEREADOR ALOISIO COSTA**, e não como constou anteriormente. Selo de Fiscalização Eletrônico: ECIT 21592 VNO. Niterói, 28 de abril de 2022. Eu,  (Flávia Ribeiro Vidinha, Mat. 94/13277) Escrevente, digitei. E eu,  Substituto, subscrevo.-.

Cartório 16º Niterói
Bruno de Almeida Dvoraninovic
Substituto
Mat. 94/15.480

R.03 / 11.102-A. Protocolo 166.793. (AQUISIÇÃO). TRANSMITENTES: CESAR ALFREDO DIUANA, acima qualificado, e sua mulher MARIA INES CARDOSO DIUANA, brasileira, proprietária de estabelecimento comercial, portadora da carteira de identidade nº 0226311634, expedida pela SSP/RJ, inscrita no CPF sob o nº 006.616.107-05, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Estrada de Itaipu, nº 777, casa 67, Piratininga, Niterói, RJ. **ADQUIRENTE:** KERLYANNE DE JESUS BALATA, brasileira, solteira, proprietária de estabelecimento comercial, portadora da carteira de identidade nº 339623555, expedida pela SECC/RJ, inscrita no CPF sob o nº 140.268.357-07, residente e domiciliada na Rua Mar Grande, nº 92, Cordovil, Rio de Janeiro, RJ. Através do contrato por instrumento particular de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia no SFI - Sistema Financeiro Imobiliário, nº 1.4444.1744554-0, datado de 08/02/2022, os transmitentes venderam à adquirente o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de **R\$ 2.900.000,00 (dois milhões e novecentos mil reais)**, integralizados da seguinte forma: a) R\$ 850.000,00 com recursos próprios; e b) R\$ 2.050.000,00 do financiamento concedido pela CAIXA, para compra e



Valide aqui este documento

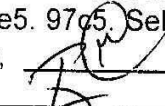



Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

11.102-A

001


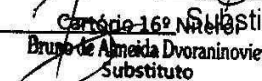
Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

venda. O ITBI devido foi recolhido em 22/02/2022, no valor de R\$ 84.287,02, através da guia de recolhimento nº SMF/15059435/2022, código de arrecadação nº 97100936, tendo para base de cálculo o valor de avaliação de R\$ 4.214.351,03. Foram realizadas em 19/04/2022, as consultas de nºs 01080. 22. 04. 19. 33. 165 e 01080. 22. 04. 19. 41. 159, previstas 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 as CNIB's nºs 450d. f74b. eecd. 2695. 78f5. a4ac. 1678. ba57. 4b6e. 99fd; f762. 0f0e. ec45. 2ec2. 0b17. 03f5. 8ace. 568e. 01e5. 97c5. Selo de Fiscalização Eletrônico: ECIT 21593 FTM. Niterói, 28 de abril de 2022. Eu,  (Flávia Ribeiro Vidinha, Mat. 94/13277) Escrevente, digitei. E eu,  Substituto, subscrevo.-.

Cartório 16º Niterói
Bruno de Almeida Dvoraninovic
Substituto
Mat. 94/15.480


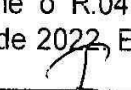
R.04 / 11.102-A. Protocolo 166.798. (CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA).

DEVEDORA FIDUCIANTE: KERLYANNE DE JESUS BALATA, acima qualificada.

CREDORES FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília - DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04. 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 a devedora fiduciante destinado ao pagamento de parte do seu preço de aquisição, no valor de **R\$ 2.050.000,00 (dois milhões e cinquenta mil reais)**, a ser reposto no prazo de 360 (trezentos e sessenta) meses, às taxas anuais de juros balcão de: a) nominal de 4.8411%; e, b) efetiva de 4.9500%, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 08/03/2022, prestação essa calculada pelo Sistema de Amortização - SAC, composta da soma da parcela de amortização e juros no valor de R\$ 13.964,65, com os prêmios de seguros estipulados na apólice no valor de R\$ 544,80, totalizando o valor de R\$ 14.509,45, em observância às condições específicas aplicáveis descritas no item G do quadro resumo do contrato. Por força da lei a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se a devedora fiduciante possuidora direta e a credora fiduciária possuidora indireta. Para os efeitos do artigo 24 inciso VI da Lei 9.514/97, foi indicado o valor de R\$ 2.900.000,00, tudo de acordo com as cláusulas e condições constantes do contrato por instrumento particular supracitado. Selo de Fiscalização Eletrônico: ECIT 21594 MDC. Niterói, 28 de abril de 2022. Eu,  (Flávia Ribeiro Vidinha, Mat. 94/13277) Escrevente, digitei. E eu,  Substituto, subscrevo.-.

Cartório 16º Niterói
Bruno de Almeida Dvoraninovic
Substituto
Mat. 94/15.480

AV.05 / 11.102-A. Protocolo 166.799. (CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI).

Nos termos do instrumento particular acima mencionado, fica averbado que a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, também configurando como instituição custodiante, acima qualificada, formalizou em 08/02/2022, a emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) Integral nº 1.4444.1744554-0, série 0222, representativa do crédito imobiliário decorrente da propriedade de alienação fiduciária, pela qual é devedora **KERLYANNE DE JESUS BALATA**, já qualificada, cujo valor do crédito na data da emissão é de **R\$ 2.050.000,00**, ficando a integralidade do Crédito Imobiliário representado pela CCI, sendo o valor amortizado conforme o R.04 acima. Selo de Fiscalização Eletrônico: ECIT 21595 WXC. Niterói, 28 de abril de 2022. Eu,  (Flávia Ribeiro Vidinha, Mat. 94/13277) Escrevente, digitei. E eu,  Substituto, subscrevo.-.

Cartório 16º Niterói
Bruno de Almeida Dvoraninovic
Substituto
Mat. 94/15.480

Continua na ficha 002

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YZBAB-XZ8GA-S3G4A-SGP9Q>



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: 088666.2.0011102-88

Em Busca da Excelência em Serviços Cartorários

11.102-A

002

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

R.06/11.102-A. Protocolo 178.219 (SEQUESTRO / INDISPONIBILIDADE) Procede-se o presente registro para constar que através do Ofício nº 510014018286, assinado eletronicamente conforme Lei 11.419/2006, pelo Exmo. Juiz Federal da 2ª Vara Federal de Niterói/RJ, Dr. Fabricio Antonio Soares, extraído dos autos do Processo nº 5007071-53.2024.4.02.5102 (Medida Cautelar de Sequestro), no qual consta como Réu, a Srª **KERLYANNE DE JESUS BALATA** que conforme registro (R.03 da matrícula 11.102-A), que figura como devedora fiduciária, foi determinado o **SEQUESTRO / INDISPONIBILIDADE** do presente imóvel, e dos respectivos direitos incidentes sobre o mesmo, nos termos constantes do mencionado ofício, que expressamente declara que o referido bem "**resta abrangido pela decisão proferida por este Juízo que decretou o sequestro nestes autos.**", o que ora dou cumprimento atendendo ao disposto no artigo 167, inciso I, nº 5 da Lei 6.015/73, não podendo o mesmo de qualquer forma, direta ou indireta, ser alienado ou onerado, até ulterior deliberação do mencionado Juízo Niterói, 26 de agosto de 2024. Ato praticado por JOS - Matrícula nº 94/4666. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEUH 75470 GLE.

AV.07 / 11.102-A. Protocolo 179.215. (INTIMAÇÃO). Conforme Ofício de Intimação nº 542254/2024 expedido pela Caixa Econômica Federal, datado de 18/11/2024, acompanhado do Edital de Intimação eletrônica de publicações nºs 1538/2025; 1539/2025 e 1540/2025, publicadas online nas datas de 24/01/2025; 27/01/2025; e, 28/01/2025, em face da Srª **KERLYANNE DE JESUS BALATA** CPF/CNPJ: 140.268.357-07, fica averbado que esta **foi intimada a efetuar a purga da mora relativa ao débito oriundo do Contrato nº 144441744554-0 firmado em 08/02/2022 acima registrado sob o nº 04 no valor de R\$60.111,78, 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, 18 de março de 2025. Ato praticado por LCN - Matrícula nº 94/14593. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEXE 21930 XXM.-.**

AV.08 / 11.102-A. Protocolo 182.082. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA COM RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE). Através do requerimento datado de 20/08/2025, firmado pela credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, antes qualificada, fica averbada a **consolidação da propriedade** do imóvel objeto da presente matrícula, em favor da mesma, pelo valor de **R\$ 3.007.062,73 (três milhões sete mil e sessenta e dois reais e setenta e três 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\$ 84.287,02, foi recolhido em 31/07/2025, através da guia de ITBI nº SMF/15093125/2025, da qual consta que o imóvel foi avaliado pelo valor de R\$ 4.214.351,03. Niterói, 07 de novembro de 2025. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEQE 54362 IFM. Assinado Eletronicamente por Gisele Mello Pontes Braz Matrícula 94/13219 - - - - -

cartorio16niteroi.com.br

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YZBAB-XZ8GA-S3G4A-SGP9Q>



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: 088666.2.0011102-88

Matricula: **11.102 A** Página: **02-V**

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

Registro Geral | Livro Nº 2 | Matrícula Eletrônica

AV.09 / 11.102-A. Protocolo 182.082. (CANCELAMENTO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO).
De acordo com o requerimento acima averbado, fica autorizado pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já anteriormente qualificada, o cancelamento da AV.05 acima. Niterói, 07 de novembro de 2025. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEQE 54365 DJW. Assinado Eletronicamente por Gisele Mello Pontes Braz Matrícula 94/13219 - - - - -

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 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:25/007167



Data:10/11/25

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo Eletrônico de Fiscalização
EEFI 43657 RZC
Consulte a validade do selo em:
<http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YZBAB-XZ8GA-S3G4A-SGP9Q>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

