



2º Ofício de Justiça de Niterói-RJ
Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição

RUA MIGUEL DE FRIAS 169, LOJA 01, ICARAÍ, Niteroi / RJ
E-mail: cartorio@2oficioniteroi.com.br
Telefone: (21)99305-1284

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 23753 / CNM: 089052.2.0023753-63 / Recibo: 116808 / Data da Certidão: 30/07/2025.

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica e fiel da ficha da matrícula a que se refere, contendo o inteiro teor de todos os atos válidos e eficazes, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e/ou citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias que recaiam sobre o imóvel. Certifico, ainda, que a presente certidão reflete a situação da matrícula a que se refere até a data de ontem. O referido é verdade e dou fé. Eu, Gabriel de Almeida Mosa, Matrícula 94/23729, assino eletronicamente. Niterói, 30 de Julho de 2025.

Custas da Certidão:

20.4.6.* Certidão de ônus reais / int. teor / vintenárias / de arquivo até 20 fls., s/ contar pág. de rosto: 108,60 x 1 = 108,60.
Emolumentos: R\$ 108,60 | Fetj: R\$ 21,72 | Fundperj: R\$ 5,43 | Funperj: R\$ 5,43 | Funarpen: R\$ 6,51 | Pmcvm: R\$ 2,17.
Iss: R\$ 2,21 | Selo: R\$ 2,87 | Total: R\$ 154,94.



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEYU 52147 ZSR
Consulte a validade do selo em:
www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

ONR

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

2º Ofício de Justiça de Niterói-RJ
Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição

RUA MIGUEL DE FRIAS 169, LOJA 01, ICARAÍ, Niterói / RJ
E-mail: cartorio@2oficioniteroi.com.br
Telefone: (21)99305-1284

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 23753 / CNM: 089052.2.0023753-63 / Recibo: 116808 / Data da Certidão: 30/07/2025.

089052.2.0023753-63

2º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE NITERÓI REGISTRO DE IMÓVEIS 1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI		
MATRÍCULA Nº	23.753	FICHA Nº 01
REGISTRO GERAL		
DATA: 03/09/2014		
<p>IMÓVEL: Frações ideais de 0,01459 (apartamento) e 0,00093 (para cada vaga) do lote 37-A, da Rua Leonel Magalhães, Loteamento Vila Charitas, em Charitas, no 6º subdistrito do 1º distrito deste município, medindo: 41,21m de frente para a Rua Leonel Magalhães; 41,85m nos fundos para a Rua João Delgado; 59,30m do lado direito para a Companhia Proprietária Brasileira e nº 32; 59,00m do lado esquerdo para a Rua Eurico Manoel do Carmo, antiga Rua Visconde de Moraes. Área Total de: 2.448,59m²; que corresponderão ao <u>apartamento nº 705, do Bloco 01</u>, denominado Edifício Residencial Multifamiliar "HARMONY RESIDENCE", com direito a 02 (duas) vagas de garagem, a serem sorteadas de forma indivisível entre as unidades, integrantes dos grupos "I", "II" e "III", localizadas no subsolo, semi-enterrado, 1º e 2º pavimento garagem, do bloco 02 destinado a estacionamento e lazer com acesso de veículos pela Rua João Delgado, que tomará o nº 37, da Rua Leonel Magalhães esquina com a Rua Eurico Manoel do Carmo. - PROPRIETÁRIA: LEONEL MAGALHÃES 37 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., com sede na cidade do Rio de Janeiro - R.J., na Rua da Glória nº 344 - sala 1204 - Parte, Glória, inscrita no CNPJ/MF nº 12.268.431/0001-12. - Número do Registro Anterior: Ficha 01, Matrícula nº 23.032. - O Escrevente: <u>Rafael de Fátima Faller</u> - O Responsável: _____</p> <p>R. Nº 01 - 03/09/2014. - CREDOR: BANCO BRADESCO S.A., instituição financeira inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12, com sede no núcleo administrativo denominado "Cidade de Deus", s/n, Vila Yara, Cidade de Osasco, Estado de São Paulo. - DEVEDORA: LEONEL MAGALHÃES 37 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., com sede na cidade do Rio de Janeiro - R.J., na rua da Glória nº 344 - sala 1204 - Glória, inscrita no CNPJ/MF nº 12.268.431/0001-12. - INTERVENIENTE FIADOR: DOREX INCORPORAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 07.192.916/0001-30, com sede à Rua da Glória, nº 344, sala 1.204, Glória, Rio de Janeiro/RJ. - INTERVENIENTE CONSTRUTORA: DOREX INCORPORAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 07.192.916/0001-30, com sede à Rua da Glória, nº. 344, 12º andar, Glória, Rio de Janeiro/RJ. - TÍTULO: Instrumento Particular de Abertura de Crédito com Garantia Hipotecária e Outras Avenças nº 000660790, assinado em 02/01/2012. - VALOR DO CRÉDITO ABERTO: R\$11.040.000,00. - Data da Liberação da Primeira Parcela: 02/01/2012; Taxa de Juros Nominal e Efetiva: 9,84%a.a. - 10,30%a.a.; Valor da Taxa Mensal de Administração de Contratos: R\$25,00; Valor Tarifa Avaliação, Reavaliação e Subst. Garantia: R\$2.000,00; Data Prevista para Término da Obra: 02/10/2014; Data de Vencimento da Dívida: 02/04/2015; Prazo Máximo reembolso da dívida a ser paga em prestações mensais, referida na cláusula 13, inciso II, referente as unidades não comercializada: 36 meses; Taxa de juros nominal e efetiva da dívida referida na cláusula 13, inciso II 13,17% a.a - 14,00% a.a; Vencimento da Primeira Prestação: 02/09/2014. - Demais condições no instrumento ora registrado. - Foram apresentadas as certidões exigidas por Lei. - Consulta de Informação nº 0106814090219362, realizada em 02/09/2014. - Prenotação: livro 1-H, folhas 255v, número 92.907, em 12/03/2014. - (Emendamentos do presente ato na forma do Aviso CGJ/RJ nº 328/2011, publicado em 09/05/2011). - O Escrevente: <u>Rafael de Fátima Faller</u> - O Responsável: _____</p>		
Selo Eletrônico Número: EAMC 40645 XSW		

RUA ALMIRANTE TEFFÉ Nº 645 - LOJAS 101/102 - NITERÓI - TELS. 2719-1277 / 2717-2173

ONJ

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

Rafael de Fátima Faller
Substituto Responsável
pelo Escrevente

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por GABRIEL DE ALMEIDA MOSA - 30/07/2025 13:09 PROTOCOLO: S25070908235D

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 31723ec5-1e74-45c6-81f3-8fb18de77d1a

2º Ofício de Justiça de Niterói-RJ
Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição

RUA MIGUEL DE FRIAS 169, LOJA 01, ICARAI, Niteroi / RJ
E-mail: cartorio@2oficioniteroi.com.br
Telefone: (21)99305-1284

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 23753 / CNM: 089052.2.0023753-63 / Recibo: 116808 / Data da Certidão: 30/07/2025.

089052.2.0023753-63

2º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE NITERÓI REGISTRO DE IMÓVEIS 1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI		
MATRÍCULA Nº	23.753	FICHA Nº 01
REGISTRO GERAL		
<p>AV. Nº. 02 – 29/10/2014.- Por certidão nº. 337370, expedida em 27/10/2014, pela Prefeitura Municipal de Niterói, consta que foi construído o apartamento nº. 705, na Rua Leonel Magalhães, nº. 37, em Charitas, inscrição nº. 234.782-1.- Planta aprovada em 18/12/2013. Boletim de Aceite de Obras nº. 50.418 de 15/09/2014. Petição nº. 80/5112/2010. Foi cancelada a inscrição nº. 221.471-6.- Boletim de Habite-se Processo nº. 200/30/6906/2014, expedido em 25/09/2014 pela Fundação Municipal de Saúde - Vice Presidência de Atenção Coletiva, Ambulatorial e da Família – Departamento de Vigilância Sanitária e Controle de Zoonoses.- A presente averbação foi feita mediante o requerimento assinado em 14/10/2014, com firma reconhecida.- Prenotação: livro 1-I, folhas 53vº, número 95.111, em 14/10/2014.- (Emols.: R\$405,11; Fetj: R\$81,02; Fundperj: R\$20,25; Funperj: R\$20,25; Funarpen: R\$16,20; PMCMV: R\$8,10; Mut/Act.: R\$11,49; Total: R\$562,42).- A Escrevente: _____ - O Responsável: _____</p> <p>Selo Eletrônico Número: EAMO 47330 FTX</p>		
<p>AV. Nº. 03 – MAT. 23.753 – 20/04/2015.- Por Instrumento Particular de Quitação assinado em 20/02/2015, com firma reconhecida, o BANCO BRADESCO S/A, inscrito no CNPJ/MF sob o nº. 60.746.948/0001-12, autorizou o cancelamento da hipoteca registrada sob o nº. 01, que gravava e operava o imóvel objeto desta matrícula, o que é feito.- Prenotação: livro 1-I, folhas 115vº, número 96.572, em 26/02/2015.- (Emols.: R\$80,60; Fetj: R\$16,12; Fundperj: R\$4,03; Funperj: R\$4,03; Funarpen: R\$3,22; PMCMV: R\$1,61; Mut/Act: R\$12,24; Prenotação: R\$23,69; Total: R\$145,54).- A Escrevente: _____ - O Responsável: _____</p> <p>Selo Eletrônico Número: EAVX 29762 EWG</p>		
<p>R. Nº. 04 – MAT. 23.753 – 20/04/2015.- TRANSMITENTE: LEONEL MAGALHÃES 37 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 12.268.431/0001-12; com sede na Rua da Glória nº. 344, sala 1204, Glória, Rio de Janeiro/RJ.- ADQUIRENTE: CESAR ANDRÉS BASTOS PLAZA, brasileiro, solteiro, médico, portador da CNH de registro nº. 03971350628, expedida pelo DETRAN/RJ em 21/10/2011, onde consta inserida a carteira de identidade de nº. 222485724, expedida pelo DIC/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº. 125.297.127-03, residente e domiciliado na Avenida Silvio Picanço, nº. 555, apto 201, Charitas, nesta Cidade.- TÍTULO: Compra e Venda.- Escritura lavrada em 27/01/2015, no Cartório do 2º Ofício de Justiça de Niterói/RJ, livro 922, folhas 002/004, ato nº. 001.- Valor: R\$522.000,00.- Valor de Avaliação: R\$1.100.000,00.- Consulta de Informação nº. 0106815042041136, realizada em 20/04/2015.- Prenotação: livro 1-I, folhas 120vº, número 96.709, em 12/03/2015.- (Emols.: R\$1.835,23; Fetj: R\$367,04; Fundperj: R\$91,76; Funperj: R\$91,76; Funarpen: R\$73,40; PMCMV: R\$36,13; Mut/Act.: R\$12,24; Prenotação: R\$23,69; Total: R\$2.531,25).- A Escrevente: _____ - O Responsável: _____</p> <p>Selo Eletrônico Número: EAVX 29763 GMG</p>		
<p>R. Nº. 05 - MAT. 23.753 – 07/06/2023. - PENHORA – Pelo Termo de Penhora datado de 29/05/2023, expedido pela 7ª Vara Cível da Comarca de Niterói/RJ, proferida nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº. 0806225.26.2022.8.19.0002, em que figura como exequente: LUIZ FERNANDO LEMOS DUARTE DE AMOEDO, e como executado: CESAR ANDRÉS BASTOS PLAZA, cujo valor da execução é de R\$548.979,11, procede-se o presente registro de PENHORA sobre o imóvel objeto desta matrícula, tendo sido nomeado depositário do bem o executado.- Prenotação nº. 120.578, em 29/05/2023.- A Escrevente: _____ (Amábilie Pettine da Rocha – Matrícula 94/13861)- A Oficial Substituta: _____ (Giovanna Mangini de Paula Machado – Matrícula 94/22462).- O Responsável: _____</p> <p>Selo Eletrônico Número: EENH 42944 GXQ</p>		

RUA ALMIRANTE TEFFÉ Nº 645 - LOJAS 101/102 - NITERÓI - TELS. 2719-1277 / 2717-2173

www.onf.org.br

www.registradores.onf.org.br

Bom dia do Nascimento
Substituto

Rodrigo Martins Basso,
Substituto Responsável
pelo Expediente

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saacs

Esse documento foi assinado digitalmente por GABRIEL DE ALMEIDA MOSA - 30/07/2025 13:09 PROTOCOLO: S25070908235D

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onf.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 31723ec5-1e74-45c6-81f3-8fb18de77d1a