



Valide aqui este documento

# CARTÓRIO 8º OFÍCIO DE NITERÓI.

## REGISTRO DE IMÓVEIS DA 8ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI.

RUA JOSÉ CLEMENTE Nº 38 - CENTRO - NITERÓI - RJ - TEL. 2620-0286 - CEP. 24.020-100

GUSTAVO SEBASTIÃO LESSA RÁFARE - TABELIÃO E OFICIAL

MATRÍCULA Nº 34587

FICHA Nº 1

### REGISTRO GERAL

(De acordo com o facultado pelo parágrafo único do artigo 173 da Lei 6.015 de 31 de Dezembro de 1.973)

IMÓVEL - Constituído pelo APARTAMENTO TIPO N.º 604, com direito à 1 vaga(s) de garagem, do Edifício "LA FRATERNITÉ RESIDENCE", situado na RUA MAESTRO JOSE BOTELHO N.º 166, e sua correspondente fração ideal de 0,01539 para o apartamento e 0,00101 para vaga de garagem, do terreno que mede: 34,11 metros de largura na frente para a Rua Maestro José Botelho; 33,48 metros de largura nos fundos para Rua Desembargador Aires Itabaiana de Oliveira; medindo em sua extensão pelo lado direito em 02(dois) segmentos de 26,03 metros + 23,57 metros para Rua Maestro José Botelho n.º 170 (Igreja Batista do Vital Brasil); e medindo em sua extensão pelo lado esquerdo em 04(quatro) segmentos de 19,76 metros + 5,55 metros + 12,68 metros + 12,30 metros para Rua Maestro José Botelho n.º 162 e Rua Desembargador Aires Itabaiana de Oliveira n.º 117. Com a área total de 1.660,53m2. INSCRIÇÃO PMN Nº: 253.864-3. PROPRIETÁRIO(A,S): RESIDENCIAL VITAL BRASIL LTDA, inscrita no CNPJ sob o n.º 14.528.609/0001-42, c/ sede na Rua Maestro José Botelho N.º 166, Vital Brasil, Niterói-RJ. FORMA DE AQUISIÇÃO: Prédio residencial por Compra e Venda de Fábio Antonio Bogado Correa da Silva e outros, conforme Escritura do Cartório do 8º Ofício de Niterói-RJ, Livro 636, fls. 124 Ato 052 de 1º de Novembro de 2011, devidamente registrado no R.2 - Ficha 001, Matrícula 3676 e unidades por construção própria, devidamente averbada no AV.9 da referida matricula em 16/12/2015. REGISTRO ANTERIOR: Ficha 001, Matrícula 3676 da 8ª Circunscrição da Comarca de Niterói. Niterói, 16 de Dezembro de 2015. Eu, Patricia Silva de Oliveira, escrevente, digitei e assino; e, o Oficial, [assinatura], subscrevo.

AV.1. ÔNUS - HIPOTECA. Por Cédula de Crédito Bancário n.º 1012660380 emitida em 28/06/2013 nos termos da Lei 10.931/04 que fica arquivada consta registrada no R.6, Ficha 001, Matrícula 3676 em 13/10/2014, HIPOTECA em favor do ITAÚ UNIBANCO S/A, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 60.701.190/0001-04 com Sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha n.º 100 - Torre Olavo Setubal São Paulo-SP, dentre outros, o imóvel acima descrito, Niterói, 16 de Dezembro de 2015.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JE3VR-AV54A-JBHEE-XBGY> 193 86 528

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis vi www.ridigital.org.br Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar



Valide aqui este documento

# CARTÓRIO 8º OFÍCIO DE NITERÓI.

## REGISTRO DE IMÓVEIS DA 8ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI.

RUA JOSÉ CLEMENTE Nº 38 - CENTRO - NITERÓI - RJ - TEL. 2620-0286 - CEP. 24.020-100

GUSTAVO SEBASTIÃO LESSA RÁFARE - TABELIÃO E OFICIAL

MATRÍCULA Nº 34587

FICHA Nº 1

### REGISTRO GERAL

(De acordo com o facultado pelo parágrafo único do artigo 173 da Lei 6.015 de 31 de Dezembro de 1.973)

194  
 AV.2. ANOTAÇÃO. Consta anotado no (MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO), da Matrícula nº 3676, o(s) feito(s) enumerado(s) na(s) certidão(ões) apresentada(s) para a lavratura do mesmo, tudo em conformidade com o Parágrafo 5º, do artigo 32, da Lei 4.591/64. NITERÓI, 16 de Dezembro de 2015. Eu, Patricia Silva de Oliveira, Patricia Silva de Oliveira, escrevente digitei e assino, e o Oficial [assinatura], subscrevo.

AV.3. ANOTAÇÃO (AFETAÇÃO PATRIMONIAL)- Por requerimento de 13 de outubro de 2014, a INCORPORADORA RESIDENCIAL VITAL BRASIL LTDA, antes qualificada, nos termos do Artigo 31-A, da Lei n.º4.591/64 (redação dada pelo artigo 53, da Lei n.º10.931/04), INSTITUIU sobre a incorporação do Edifício que se denominará "LA FRATERNITÉ RESIDENCE", registrada sob o n.º 5, em 13/11/2012, na presente matrícula, o REGIME DE AFETAÇÃO PATRIMONIAL, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes". Niterói, 16 de Dezembro de 2015. Eu, Patricia Silva de Oliveira, Patricia Silva de Oliveira, escrevente digitei e assino, e eu o Oficial [assinatura], subscrevo.

529  
 AV.4. CANCELAMENTO DE HIPÓTECA. PROT. n.º 130173. Por Requerimento de 14/06/2016, que fica uma via arquivada, o (a,s) Credor(a,s,es) ITAÚ UNIBANCO S/A, antes qualificado (a,s), autorizou o cancelamento da hipoteca que gravava o imóvel antes descrito, o que ora é feito para todos os efeitos legais e de direito. Niterói, 21/07/2016. Eu, Vivian Cristina F. S. Velasco, Vivian Cristina F. S. Velasco, escrevente, digitei e assino; e eu, o Oficial [assinatura], subscrevo. (EBGP 70970 GAI)

AV.5. CANCELAMENTO DA AFETAÇÃO PATRIMONIAL. PROT. n.º 131411. Nos termos do inciso I do artigo 31-E da Lei

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JE3VR-AV54A-JBHEE-XBGY>

Documento gerado oficialmente pelo

Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

ital



Valide aqui  
este documento

# CARTÓRIO 8º OFÍCIO DE NITERÓI.

## REGISTRO DE IMÓVEIS DA 8ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI.

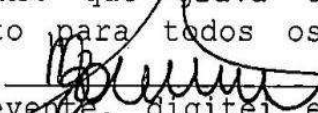

RUA JOSÉ CLEMENTE Nº 38 - CENTRO - NITERÓI - RJ - TEL. 2620-0286 - CEP. 24.020-100  
GUSTAVO SEBASTIÃO LESSA RÁFARE - TABELIÃO E OFICIAL

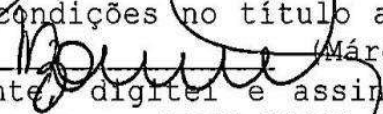
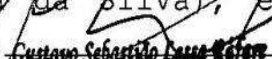
MATRÍCULA Nº 34587

FICHA Nº 2

### REGISTRO GERAL

(De acordo com o facultado pelo parágrafo único do artigo 173 da Lei 6.015 de 31 de Dezembro de 1.973)

2016, fica **CANCELADA A AFETAÇÃO PATRIMONIAL** que grava o imóvel antes descrito, o que ora é feito para todos os efeitos legais. Niterói, 16/11/2016. Eu,  (Márcia Barreto Oliveira da Silva), escrevente, digitei e assino; e eu, o Oficial, , subscrevo. (EBGP 71530 UGH)

**R.6. COMPRA E VENDA. PROT. n.º 131411.** Transmitente(s): **RESIDENCIAL VITAL BRASIL LTDA**, inscrita no CNPJ sob o n.º 14.528.609/0001-42, c/ sede na Rua Maestro José Botelho, n.º 166, Vital Brasil, Niterói, RJ. Adquirente(s): **ROSANGELA LEITÃO SOARES**, brasileira, enfermeira, viúva, portadora da carteira de identidade n.º 60775, expedida pelo COREN-RJ, em 30/11/1994, inscrita no CPF/MF sob n.º 500.556.237-00, residente e domiciliada à Rua Gavião Peixoto, n.º 407/1201, Icaraí, Niterói, RJ. Escritura do Cartório do 8º Ofício de Niterói, Livro 703, fls. 088, Ato 032, de 10 de outubro de 2016. O(a,s) Transmitente(s) vendeu(xam) para o(a,s) Adquirente(s), o(s) imóvel(eis) antes descrito(s) pela quantia de R\$396.400,00. O imposto de transmissão foi pago em 07/10/2016, no valor de R\$11.000,00, conforme guia n.º SMF/15016007/2016. Para base de cálculo do imposto, foi atribuído ao(s) imóvel(eis) o(s) valor(es) de R\$550.000,00. Número (s) da (s) consulta (s) de Informação (ões) realizada (s) nos termos do artigo 421, § 5º da Consolidação Normativa da CGJ/RJ: 0107216111030771 consulta feita em 10/11/2016. Demais condições no título apresentado. Niterói, 16/11/2016. Eu,  (Márcia Barreto Oliveira da Silva), escrevente, digitei e assino; e eu, o Oficial, , subscrevo. (EBGP 71531 BLJ)

**R.7. DOAÇÃO. PROT. n.º 131412.** Transmitente(s) - **ROSANGELA LEITÃO**, brasileira, enfermeira, viúva, portadora da carteira de identidade n.º 60775, expedida pelo COREN-RJ, em 30/11/1994, inscrita no CPF/MF sob n.º 500.556.237-00, residente e domiciliada à Rua Gavião Peixoto, n.º 407/1201, Icaraí, Niterói, RJ. Adquirente(s) - **RAFAEL LEITÃO DA ROCHA**, brasileiro, autônomo, solteiro, maior, portador da carteira de identidade n.º 11802847-1, expedida pelo IFP, em

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JE3VR-AV54A-JBHEE-XBGGY>

195



Valide aqui este documento

CNM: 089714.2.0034587-16

# CARTÓRIO 8º OFÍCIO DE NITERÓI.

## REGISTRO DE IMÓVEIS DA 8ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI.

RUA JOSÉ CLEMENTE Nº 38 - CENTRO - NITERÓI - RJ - TEL. 2620-0286 - CEP. 24.020-100

GUSTAVO SEBASTIÃO LESSA RÁFARE - TABELIÃO E OFICIAL

MATRÍCULA Nº 34587

FICHA Nº 2

### REGISTRO GERAL

(De acordo com o facultado pelo parágrafo único do artigo 173 da Lei 6.015 de 31 de Dezembro de 1.973)

Niterói, Livro 703, fls. 094, Ato 033, de 10 de outubro de 2016. O(a,s) Transmitente(s) doou(aram) para o(s) Adquirente(s), o(s) imóvel(eis) antes descrito(s). Para efeitos fiscais foi dado ao imóvel o valor de R\$396.400,00. O(s) imposto(s) de transmissão foi(ram) pago(s) em 10/10/2016, no valor de R\$22.942,37, conforme guia n.º 2016-2-048931-5-00. Para base de cálculo do imposto, foi atribuído ao(s) imóvel(eis) o(s) valor(es) de R\$509.830,52. Número (s) da (s) consulta (s) de Informação (ões) realizada (s) nos termos do artigo 421, § 5º da Consolidação Normativa da CGJ/RJ: 0107216111030715 consulta feita em 10/11/2016. Demais condições no título apresentado. Niterói, 16/11/2016. Eu, Marcia Barreto Oliveira da Silva (Márcia Barreto Oliveira da Silva), escrevente, digitei e assino; e eu, o Oficial, Gustavo Sebastião Lessa Ráfare, subscrevo. (EBGP 71532 UDY)

AV.8. GRAVAME (CLÁUSULA). PROT. n.º 131412. Por Escritura do Cartório do 8º Ofício de Niterói, Livro 703, fls. 094, Ato 033, de 10 de outubro de 2016, fica(m) o(s) imóvel(eis) antes descrito(s), gravado(s) com a(s) **CLÁUSULA(S) VITALÍCIA DE INCOMUNICABILIDADE**. Niterói, 16/11/2016. Eu, Marcia Barreto Oliveira da Silva (Márcia Barreto Oliveira da Silva), escrevente, digitei e assino; e eu, o Oficial, Gustavo Sebastião Lessa Ráfare, subscrevo. (EBGP 71533 JFY)

R.9. PENHORA. PROT. n.º 165524. Devedor(a,es) - RAFAEL LEITÃO DA ROCHA, brasileiro, solteiro, inscrito no CPF/MF sob n.º 056.899.417-51, qualificado anteriormente. Credor (a,es) - THAISSA FALCAO WANDERLEY, inscrita no CPF/MF sob n.º 016.736.447-24, residente e domiciliada à Avenida Atlântica nº 1480, apartamento 801 - Copacabana, Rio de Janeiro/RJ. Conforme Processo n.º 0894407-54.2023.8.19.0001, da 27ª Vara Cível da Comarca do Rio de Janeiro/RJ. Foi(ram) PENHORADO(S) o(s) imóvel(eis) antes descrito(s), para garantia da execução da dívida no valor de R\$34.341,50. Fica como Fiel Depositário(a) o(a) Sr.(a) RAFAEL LEITÃO DA ROCHA. Niterói, 16/06/2025. Eu, Samantha Thayse Corrêa Abreu, Samantha Thayse Corrêa Abreu - Matrícula nº 94/21143, Escrevente,

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JE3VR-AV54A-JBHEE-XBGY>

96



Valide aqui  
este documento

26/003120

Consta prenotado protocolo:154047-Convenção de condomínio-Data02/082022.

**CERTIFICO E DOU FÉ** que a presente cópia é reprodução autêntica e fiel da Ficha - Matrícula a que se refere, **extraída nos termos do artigo 19, §1º da Lei 6.015, de 31/12/1973**, dela constando todos os eventuais ônus legais, convencionais, **CITAÇÃO DE AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS**. Certifico mais que, conforme **PORTARIA CGJ n.º46/2023**, publicada no **Diário Oficial de 04/09/2023**, o **Cartório do 8º Ofício de Justiça de Niterói** foi transformado em **7º Ofício de Registro de Imóveis de Niterói**. Certifico finalmente que, em 01/11/2025, **foi designado o SENHOR HELIO LIMOIEIRO JUNIOR, nos termos da portaria CGJ nº 2247/2025, na condição de RESPONSÁVEL PELO EXPEDIENTE . Eu, Rafael Jorge de Aguiar, Substituto Legal, mat. 94/15044, assino eletronicamente. O REFERIDO É VERDADE.** 18/06/2026

Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral da Justiça  Selo Eletrônico de Fiscalização  <b>EFDG/27763 CWU</b>  Consulte a validade do selo em: <a href="https://www.3.tjrj.js.br/sitepublico">https://www.3.tjrj.js.br/sitepublico</a>	Emol.: 124,08 Ressag: 2,48 FETJ: 24,81 Fundperj: 10,54 Funperj: 10,54 Funarpen: 7,44 Funpgalerj: 1,24 Funpgt: 1,24 Fundac: 1,24 I.S.S. 2,53 Selo: 3,27 Total: 189,41
---	---

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JE3VR-AV54A-JBHEE-XBGGY>