IMÓVEL: Prédio nº 580 (quinhentos e oitenta), casa 01 (um) da Rua Nicanor Nunes (antiga Rua Interlagos), e respectiva fração ideal de 50% do lote de terreno nº 07 (sete), da quadra 207 (duzentos e sete), do loteamento "BAIRRO PIRATININGA", 2º Distrito do Município de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, inscrito na PMN sob o nº 270.043-3, medindo o terreno no seu todo: 12,00m de frente; 12,00m de fundos para o lote 029; por, 30,00m pelo lado direito para o lote 008; e, 30,00m pelo lado esquerdo para o lote 006. Tendo o imóvel o boletim de aceite de obras nº 53.476, datado de 17/04/2025, e área construída de 170,23m² e direito à utilização privativa de parte do terreno, nela compreendida a área de construção e a destinada a quintal e jardim, assim discriminada: 6,00m de largura na frente para a Rua Nicanor Nunes; 6,00m de largura nos fundos confrontando com parte do lote 29; por 30,00m confrontando pelo lado direito com o lote 08; e 30,00m confrontando pelo lado esquerdo com a área de utilização do prédio 580, com a área total de 180,00m², conforme Instituição de Condomínio registrada em 17/06/2025 sob o R.09 da matrícula 2.192-A, constando ainda na alínea "f") que em caso de venda de qualquer uma das casas, não haverá necessidade de ser dado ciência ao proprietário da casa vizinha, ficando desde já dispensado o direito de preferência. **PROPRIETÁRIA: NE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS E EMPRESARIAIS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 32.145.866/0001-87, com sede na Rua Doutor Celestino, nº 122 Sala 906, Centro, Niterói/RJ. **TÍTULO E REGISTRO ANTERIOR:** Escritura de Compra e Venda, lavrada nas Notas do Cartório do 16º Ofício de Niterói/RJ, no livro 807, folhas 144/147, ato 40, em 11/01/2024, registrada sob o R-06 em 13/03/2024, na **matrícula 2.192-A (ficha).** Niterói, 17 de junho de 2025. Assinado Eletronicamente por Bruno de Almeida Dvoraninovier Matrícula 94/15480 - - - - - - - - -

R.01 / 45.318. Protocolo 181.994. (AQUISIÇÃO). TRANSMITENTE(S): NE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS E EMPRESARIAIS LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 32.145.866/0001-87, com sede na Rua Doutor Celestino, nº 122, sala 906, Centro, Niterói - RJ., já acima qualificado(a). **ADQUIRENTE(S): HUGO BAPTISTA DE OLIVEIRA,** analista de sistemas, portador da carteira de identidade nº 225321967, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrito no CPF sob o nº 137.484.257-59, e seu cônjuge **ESTER CARVALHO VIEIRA DE OLIVEIRA,** designer de interiores, portadora da carteira de identidade nº 200584860, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrita no CPF sob o nº 103.795.327-43, casados sob o regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Avenida Abdias José dos Santos, nº 2.845, apartamento 1302, bloco 05, Maria Paula, São Gonçalo - RJ. Conforme contrato por instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, nº 10197844500, datado de 22/07/2025, o(a/s) transmitente(s) vendeu(ram) ao(s) adquirente(s) o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de **R$1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais),** integralizados da seguinte forma: a) R$511.200,00 com recursos próprios; e, b) R$1.288.800,00 do financiamento concedido pelo(a) credor(a), conforme adiante registrado. O imposto de transmissão no valor de R$36.000,00, foi recolhido em 28/07/2025, conforme a guia de ITBI nº SMF/15096085/2025, da qual consta que o imóvel foi avaliado pelo valor de R$1.800.000,00. Niterói, 11 de agosto de 2025. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEIV 07643 MIP. Assinado Eletronicamente por LORENA CHAGAS NASCIMENTO Matrícula 94/14593.-. -

R.02 / 45.318. Protocolo 181.994. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). DEVEDOR(A/ES) FIDUCIANTE(S): HUGO BAPTISTA DE OLIVEIRA, e seu cônjuge **ESTER CARVALHO VIEIRA DE OLIVEIRA,** antes qualificados. **CREDOR(A) FIDUCIÁRIO(A): ITAÚ UNIBANCO S.A.,** inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, com sede em Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, São Paulo - SP. Pelo mesmo instrumento que deu origem ao registro acima, o imóvel objeto desta matrícula foi alienado fiduciariamente à(ao) credor(a), na forma da Lei nº 9.514/97, em garantia da dívida no valor de **R$1.288.800,00 (um milhão, duzentos e oitenta e oito mil e oitocentos reais),** a ser pago em 420 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização - SAC, sendo a primeira prestação, composta da parcela de amortização e demais encargos, no valor de R$16.099,36, com vencimento para 22/08/2025, tornando-se o(a/s) devedor(a/es) fiduciante(s) possuidor(a/es) direto(s) e o(a) credor(a) fiduciário(a) possuidor(a) indireto(a), sendo atribuído ao imóvel para fins de venda em público leilão, o valor de R$1.800.000,00, além de outras cláusulas e condições constantes do contrato acima mencionado. Niterói, 11 de agosto de 2025. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEIV 07644 WQW. Assinado Eletronicamente por LORENA CHAGAS NASCIMENTO Matrícula 94/14593.-. -

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 REIPERSECUTÓRIAS** 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

16 | RI

Emol.:108,60	20%:21,72	Pedido:181994	Poder Judiciário - TJERJ
5%:5,43	5%:5,43		Corregedoria Geral da Justiça
6%:6,51	2%:2,17		Selo Eletrônico de Fiscalização
ISS: 2,22	Selo :11,48		EEIV 07645 SRA
Total: 154,95			Consulte a validade do selo em:
		Data:11/08/25	http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/YCLTH-FKQEH-9RQKH-AY3QL.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: YCLTH-FKQEH-9RQKH-AY3QL

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

Lorena Chagas Nascimento Vivas (CPF 102.025.997-36)

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

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/YCLTH-FKQEH-9RQKH-AY3QL

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

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/YCLTH-FKQEH-9RQKH-AY3QL.