Valide aqui
este documento

CARTÓRIO 16º NITERÓI

Em Busca da Excelência em Serviços Cartorários

37.349	001

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

IMÓVEL: Fração ideal de 0,00395 que corresponderá ao apartamento 302 (trezentos e dois) do bloco "E", com direito a 01 (uma) vaga de garagem com sua respectiva fração ideal de 0,00024, na área de estacionamento, em sistema de rodízio anual, a ser sorteado na AGO (Assembleia Geral Ordinária), do empreendimento denominado "RESIDENCIAL DEL'OURO", que depois de concluído receberá o nº 1002 da Estrada Senador Fernandes da Cunha, a ser edificado na área B desmembrada de uma área sem número, no lugar denominado Rio do Ouro, no 2º Distrito do Município de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, inscrita na PMN sob nº 154.425-3, medindo a área no seu todo: 195,00m em curva de largura na frente para a Estrada Senador Fernandes da Cunha; 203,00m de largura nos fundos para terras de João de Deus Rocha Gaspar; por uma linha quebrada de 03 segmentos com 150,00m mais 50,00m e mais 68,50m de extensão de frente a fundos pelo lado direito, confrontando com a área "C" e terras pertencentes a Grécio da Costa Vargas; e uma linha em curva de 05 segmentos com 50,00m mais 15,70m mais 38,50m mais 15,20m e mais 45,50m de extensão de frente a fundos pelo lado esquerdo, confrontando com a Estrada da Pedreira. **PROPRIETÁRIA: SPE DEL OURO PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 11.847.743/0001-18, com sede na Rua Luiz Leopoldo Fernandes Pinheiro, nº 551, grupo 1412, Centro, Niterói - RJ. **REGISTRO ANTERIOR**: 16.398-A (Ficha). Niterói, 17 de maio de 2013. Eu, ______________ Substituto, digitei. E eu, ______________ Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo. -.-.-.-.-

AV.01 / 37.349. (ÔNUS - HIPOTECA). Existe registrada sob o nº 068, na matrícula nº 16.398-A, em 26/10/2012, hipoteca incidente sobre o imóvel objeto desta matrícula, constando como parte credora, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL -CEF, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 3/4, em Brasília/DF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, na forma estabelecida no instrumento particular de abertura de crédito é mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças datado de 02/07/2012. Niterói, 17 de maio de 2013. Eu, ______________ Substituto, digitei. E eu, ______________ Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo. -.-

AV.02 / 37.349. Protocolo 128.499. (CANCELAMENTO DE HIPOTECA). De acordo com o Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para construção de unidade habitacional com fiança, alienação fiduciária em garantia e outras obrigações - apoio à produção - programa carta de crédito FGTS e programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recurso FGTS Pessoa Física - Recurso FGTS, nº 855552369794, datado de 23/11/2012, com firma reconhecida, fica averbado que a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, antes qualificada, em sua cláusula primeira, parágrafo segundo, autorizou o cancelamento da hipoteca que onerava o imóvel objeto desta matrícula. Niterói, 17 de maio de 2013. Eu, ______________ Substituto, digitei. E eu, ______________ Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo. -.-.-.-.-

(R).1 ato
RUM78574 IHL

R.03 / 37.349. Protocolo 128.499. (AQUISIÇÃO). TRANSMITENTE: SPE DEL OURO PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA, acima qualificada. **ADQUIRENTE: CHARLLES ABRAHAO MORAES DA SILVA**, brasileiro, solteiro, proprietário de estabelecimento, prestador de serviço, portador da Carteira de Identidade nº 00538576702, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrito no CPF sob o nº 088.080.197-21, residente e domiciliado na Rua Georgina da Conceição, nº 03, lote 26, Itaipu, Niterói - RJ. Através do contrato por instrumento particular de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade

Continua no verso ...

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/83XJB-8UCHK-7KPTX-T3QW5

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

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

.onr

Valide aqui
este documento

CARTÓRIO 16º NITERÓI

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

37.349 | 001

habitacional com fiança, alienação fiduciária em garantia e outras obrigações - apoio à produção - Programa Carta de Crédito FGTS e Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - recurso FGTS pessoa física - recurso FGTS, nº 855552369794, datado de 23/11/2012, a transmitente vendeu ao adquirente a fração ideal do terreno objeto desta matrícula pelo valor de R$ 7.179,09, e a aquisição da unidade habitacional que será construída e que compõe o empreendimento RESIDENCIAL DEL' OURO, equivale a **R$ 122.515,00 (cento e vinte e dois mil e quinhentos e quinze reais)**, a ser integralizado pelas parcelas abaixo mencionadas: a) R$ 22.742,91 com recursos próprios; b) R$ 16.843,00 com recursos do desconto concedido pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS; e, d) R$ 82.929,09 com recursos do financiamento concedido pela CAIXA. O ITBIM devido foi recolhido em 21/02/2013, no valor de R$ 1.209,10, através da guia nº 130000100, controle nº 3023231, tendo para base de cálculo o valor de avaliação de R$ 122.515,00. Foi realizada em 06/05/2013 a consulta de nº 0108013050636956, prevista 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. Niterói, 17 de maio de 2013. Eu, _____ Substituto, digitei. E eu, _____ Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo. ----------

(R) 1 ato
RUM78575 IRY

R.04 / 37.349. Protocolo 128.499. (CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA). **DEVEDOR FIDUCIANTE: CHARLLES ABRAHAO MORAES DA SILVA**, acima qualificado. **CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA**, anteriormente qualificada. O imóvel objeto desta matrícula foi constituído em propriedade fiduciária nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, e transferida a sua propriedade resolúvel à fiduciária, com o escopo de garantia do empréstimo por esta concedida ao devedor fiduciante, destinado ao pagamento de parte do preço da construção de uma das unidades habitacionais que compõe o empreendimento RESIDENCIAL DEL' OURO, no valor de **R$ 82.929,09 (oitenta e dosi mil, novecentos e vinte e nove reais e nove centavos)**, a ser reposto no prazo de 360 (trezentos e sessenta) meses, à taxa anual de juros nominal de 5,0000% e efetiva de 5,1163%, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 23/12/2012, prestação essa calculada pelo SAC - Sistema de Amortização Constante Novo, composta da soma da parcela de amortização e juros no valor de R$ 575,89, com a Comissão Pecuniária FGHAB estipulada na apólice no valor de R$ 12,31, totalizando o valor de R$ 588,20, tendo a referida construção, prazo de 13 (treze) meses. Por força da Lei a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se o devedor fiduciante possuidor direto e a credora fiduciária possuidora indireta. Para os efeitos do artigo 24, VI, da Lei 9.514/97, foi indicado o valor de R$ 116.500,00, de acordo com as cláusulas e condições constantes do contrato por instrumento particular de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional com fiança, alienação fiduciária em garantia e outras obrigações - apoio à produção - Programa Carta de Crédito FGTS e Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - recurso FGTS pessoa física - recurso FGTS, nº 855552369794, datado de 23/11/2012. Niterói, 17 de maio de 2013. Eu, _____ Substituto, digitei. E eu, _____ Oficial do Registro de Imóveis, subscrevo. ----------

(R) 1 ato
RUM78576 RFH

AV.05 / 37.349. Protocolo 140.437. (CONSTRUÇÃO). De acordo com o requerimento datado de 16/11/2015, instruído com a Certidão nº 339958, expedida em 16/11/2015, pela Prefeitura Municipal de Niterói, constando Planta Aprovada em 25/03/2010, Boletim de Aceite nº 50.559 de 27/02/2015, Petição nº 80/6104/09, foi construído o **apartamento 302 (trezentos e dois), do bloco "E", na Estrada Senador Fernandes da Cunha, nº 1.002, Área "B", no Rio de Ouro**, inscrito na PMN sob o nº 251.286-1. Foi cancelada a inscrição nº 154.425-3. Selo de Fiscalização Eletrônico: EBIA03359 YTN. Niterói, 28 de dezembro de 2015. Eu, _____

Continua na ficha 002

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/83XJB-8UCHK-7KPTX-T3QW5

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Escrevente, digitei. E eu, _____ Oficial do Registro de Imóveis, subscrevo.-.

AV.06 / 37.349. Protocolo 183.836. (INTIMAÇÃO). Conforme Ofício de Intimação nº 655400/2025, expedido e assinado eletronicamente, por Leni Franco Dias, em 18/12/2025, contendo Edital de Intimação em face de **CHARLLES ABRAHÃO MORAES DA SILVA,** nºs. 1868/2026, 1869/2026 e 1870/2026, publicado por três vezes consecutivas em 25/05/2026, 26/05/2026 e 27/05/2026, todos eletronicamente, fica averbado que o devedor fiduciante acima qualificado **foi intimado a efetuar a purga da mora relativa ao débito** no valor de **R$ 5.254,52 (cinco mil, duzentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta e dois centavos),** posicionado em 18/12/2025, sujeito à atualização monetária, oriundo do Contrato Habitacional nº 855552369794-8, firmado em 23/11/2012, registrado sob o nº 04 acima, sob pena de consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário, não havendo entretanto, a realização da referida purga junto a esta Serventia no prazo estipulado em Lei. Niterói, 03 de julho de 2026. Selo de Fiscalização Eletrônico: EFDP 57838 XHD. Assinado Eletronicamente por Bruno de Almeida Dvoraninovier Matrícula 94/15480 - - - - - - - - - - - - - - - - -

AV.07 / 37.349. Protocolo 186.564. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA COM RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE). Através do requerimento datado de 12/08/2026, 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$ 131.647,88 (cento e trinta e um mil, seiscentos e quarenta e sete reais e oitenta e oito 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$ 2.632,96, foi recolhido em 21/07/2026, através da guia de ITBI nº SMF/15108277/2026, da qual consta que o imóvel foi avaliado pelo valor de R$ 131.647,88. Niterói, 03 de setembro de 2026. Selo de Fiscalização Eletrônico: EFEO 49603 HSV. Assinado Eletronicamente por Janice Oliveira da Silva Matrícula 94/4666 - - - - - - - - - - - - - - - - -

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 e dou fé que a presente **CERTIDÃO** é reprodução autêntica da ficha matrícula 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, 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: w w w .indisponibilidade.org.br

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma https://ridigital.org.br, em Certidão Digital, sem intermediários e sem custos adicionais.

Emol.:124,08 20%:24,81 5%:10,54 5%:10,54 6%:7,44 2%:2,48 ISS: 2,53 Selo :3,27 Total: 189,41	Pedido:26/006259 Data:16/09/26	Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral da Justiça Selo Eletrônico de Fiscalização EFEU 06393 RXU Consulte a validade do selo em: http://w w w 4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/83XJB-8UCHK-7KPTX-T3QW5

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar