



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 31476

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 pela **FRAÇÃO IDEAL** de 0,01058; que corresponderá ao **APARTAMENTO TIPO N.º212**, do **EDIFÍCIO** que se denominará "**RESERVA PENDOTIBA RESIDENCIAL II**", que após ser construído tomará o N.º472 da **ESTRADA WASHINGTON LUIZ**, atual Lote 1A-2, Quadra 6, no mencionado Logradouro, **ONDE EXISTE CONSTRUÍDO O IMÓVEL N.º739 DA ESTRADA WASHINGTON LUIZ**, no Sapê, que mede: 98,91m de frente para a Estrada Washington Luiz; uma linha quebrada com 02 segmentos de 16,84m + 63,00m nos fundos para a Travessa "E"; uma linha quebrada com 05 segmentos de 25,10m + 12,52m + 12,28m + 11,64m + 10,95m pelo lado direito confrontando com a Rua E e Lote 1A-1; e, 48,16m pelo lado esquerdo confrontando com a Rua F; com a área total de 3.868,80m<sup>2</sup>. O terreno está inscrito na PMN sob o N.º: 094529-5. **PROPRIETÁRIO(A,S): FOX ENGENHARIA LTDA**, inscrita no CNPJ sob o n.º 00.375.755/0001-70, c/ sede na Rua José Nicolau de Queiroz n.º202, Centro, Conselheiro Lafaiete-MG. **FORMA DE AQUISIÇÃO:** Adquiriu o Terreno onde será construído o Edifício antes mencionado por COMPRA feita a Heloisa Beatriz Fraga de Faria e outros, através de uma Escritura do Cartório do 8.º Ofício de Niterói-RJ, Livro 632, Fls.128, Ato 065, de 25 de maio de 2011, devidamente registrada no R.1 da Matrícula 31.140, Ficha(s) 001 verso/002, em 14 de julho de 2011. **REGISTRO(S) ANTERIOR(ES):** Matrícula 31.140, Ficha 001/006 verso, desta Serventia Imobiliária. Niterói, 12 de julho de 2012. Eu *Eliane da Costa Antunes*, Eliane da Costa Antunes, escrevente, digitei e assino; e eu, o Oficial, *Gustavo Sebastião Lessa Ráfare* assino.

**AV.1. ÔNUS - HIPOTECA.** Por Contrato Particular de 28 de fevereiro de 2012, devidamente registrado no R.3 da Matrícula 31.140, Ficha(s) 006/006 verso, em 11 de maio de 2012, a proprietária deu em **HIPOTECA** em **PRIMEIRO LUGAR** em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob o n.º 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 03/04, Brasília-DF, dentre outros, o imóvel antes descrito, pela quantia de R\$3.248.312,39. Niterói, 12 de julho de 2012. Eu *Marcio Roberto Moreira da Silva*, escrevente, digitei e assino; e eu, o Oficial, *Gustavo Sebastião Lessa Ráfare* subscrevo.

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/324U5-WK5YH-4YFSP-FQXHN>

124



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 31476

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)

**AV.2. CANCELAMENTO DE HIPOTECA. PROT. n.º 109282.** Por Instrumento Particular de 25 de Julho de 2012, que fica(m) arquivado(a,s), fica(m) cancelada(s) a(s) **HIPOTECA(S)**, que gravava(m) o(s) imóvel(eis) antes descrito. Niterói, 04 de Outubro de 2012. Eu, Patricia Silva de Oliveira, escrevente, digitei e assino; e eu, o Oficial, Luiz Claudio Moreira da Silva, subscrevo. (SELO.RTS.57.321)

**R.3. COMPRA E VENDA. PROT. n.º109.282.** Transmitente(s): **FOX ENGENHARIA LTDA**, inscrita no CNPJ sob o n.º 00.375.755/0001-70, c/ sede na Rua José Nicolau de Queiroz N.º202, Centro, Conselheiro Lafaiete, MG. Adquirente(s): **ELZA AMARAL DE CARVALHO CARDOSO**, brasileira, administradora, solteira, portadora da carteira de identidade n.º 01953864757, expedida pelo DETRAN/RJ, em 08/07/2009, inscrita no CPF/ME sob n.º 017.553.807-71, residente e domiciliada à Rua Antuerpio S Yong, N.º 131/205, Flamboy, Campos dos Goytacazes, RJ. Instrumento Particular de 25 de Julho de 2012, que fica uma via arquivada. O(a,s) Transmitente(s) vendeu(ram) para o(a,s) Adquirente(s), o(s) imóvel(eis) antes descrito(s) pela quantia de R\$147.000,00. O imposto de transmissão foi pago em 25/07/2012, no valor de R\$2.947,10. Demais condições no título apresentado. Niterói, 04 de Outubro de 2012. Eu, Patricia Silva de Oliveira, escrevente, digitei e assino; e eu, o Oficial, Luiz Claudio Moreira da Silva, subscrevo. (SELO.RTS.57322)

**R.4. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PROT. n.º109282.** Devedor(a,s,es) fiduciante(s) - **ELZA AMARAL DE CARVALHO CAROSO**, antes qualificada. Credor(a,s,es) fiduciário(a,s) - **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob o n.º 00.360.305/0001-04, c/ sede na Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, Brasília-DF. Instrumento Particular de 25 de Julho de 2012, que fica uma via arquivada. O(a,s) Devedor (a,s,es) fiduciante(s) alienou(aram) fiduciariamente o(s) imóvel(eis) antes descrito(s) pelo valor de **R\$132.392,06**, ao (a) Credor(a,s,es) fiduciário(a,s), em garantia do empréstimo do mesmo valor, ficando constituída a propriedade fiduciária do(s) imóvel(eis) antes descrito(s), sendo o(a) proprietário(a,s) fiduciário(a) o(a,s) Credor(a,s,es) fiduciário(a,s), devendo o empréstimo ser pago em **420 meses**,

(R) 1. ato  
RTS57321 ZLU

(R) 1. ato  
RTS57322 ALX

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/324U5-WK5YH-4YFSP-FQXHN>

33

Continua na próxima ficha



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





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 31476

FICHA Nº 002

### REGISTRO GERAL

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

com vencimento do 1º (primeiro) encargo mensal em 25/08/2012, que acrescido dos acessórios será no valor de R\$1.310,00, taxa de juros nominal de 8,5101% ao ano e efetiva de 8,8500% ao ano, reajuste monetário e demais encargos constantes do título apresentado, tudo nos termos do Artigo 22 e seguintes da Lei 9.514/97, tendo as partes atribuído ao(s) imóvel(eis) o valor de R\$162.000,00, para efeitos do Artigo 24, Inciso VI, da supracitada Lei. Demais condições no título apresentado. Niterói, 04 de Outubro de 2012. Eu, Patricia Silva de Oliveira, (Patricia Silva de Oliveira), escrevente, digitei e assino; e eu, o Oficial, Luiz Claudio Moreira da Silva, subscrevo. (SELO.RTS.57.323)



AV.5. ANOTACAO (RETIFICACAO DE NUMERAÇÃO). PROT. n.º 119.659. por Certidão nº0696/2013, Petição nº 080/001289/2013 e Certidão de averbamento nº 327882, Processo nº 030/005755/14, de 20/03/2014, devidamente instruída requerimento de 28 de Fevereiro de 2014, que ficam arquivados, fica retificado a matricula acima, quanto ao numero do Prédio, sendo o correto: **PRÉDIO Nº 739, da Estrada Washington Luiz - Sapê**, e não como havia constado anteriormente, conforme retificacao feita na Matricula mater 31.140, AV 4 em 30/04/2014. Niterói, 30 de Abril de 2014. Eu, Patricia Silva de Oliveira, escrevente, digitei e assino; e eu, o Oficial, Luiz Claudio Moreira da Silva, subscrevo.

AV.6. CONSTRUÇÃO. PROT. n.º119.659. Por Certidão de Averbamento de IPTU N.º327882, expedida pela Secretaria de Fazenda de Niterói-RJ, Processo nº 030/005755/14 em 20 de Março de 2014, instruídas de Requerimento de 28 de Fevereiro de 2014, que ficam arquivados, foi comprovado a construção no terreno antes descrito do EMPREENDIMENTO "RESERVA PENDOTIBA RESIDENCIAL II, composto de um prédio de nº 739 na Estrada Washington Luiz, no Sapê, constituído de Apartamentos nºs: 101 à 112 até 701 à 712 e coberturas 801 à 806, averbados na secretaria sob os nºs: 232.447-3 à 232.536-3; com área total construída de 6.125,74m2. Planta aprovada em 26/11/2013. Boletim de Aceite nº50.172

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/324U5-WK5YH-4YFSP-FQXHN>

425





Valide aqui  
este documento

CNM: 089714.2.0031476-37

# CARTÓRIO 8º OFÍCIO DE NITERÓI.

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

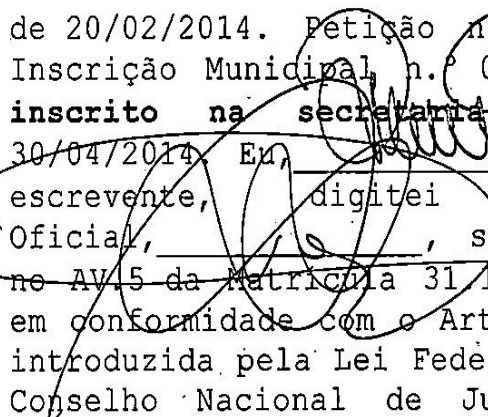
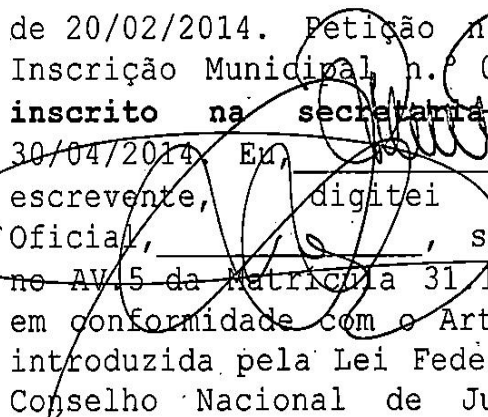
RUA JOSÉ CLEMENTE Nº 38 - CENTRO - NITERÓI - RJ - TEL. 2620-0286 - CEP. 24.020-100  
GUSTAVO SEBASTIÃO LESSA RÁFARE - TABELIÃO E OFICIAL

MATRÍCULA Nº 31476

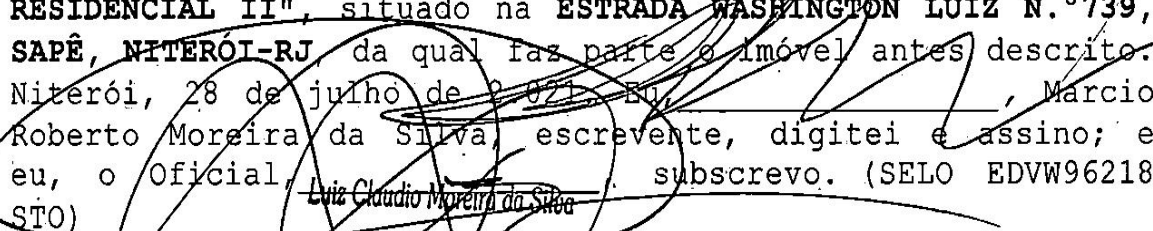
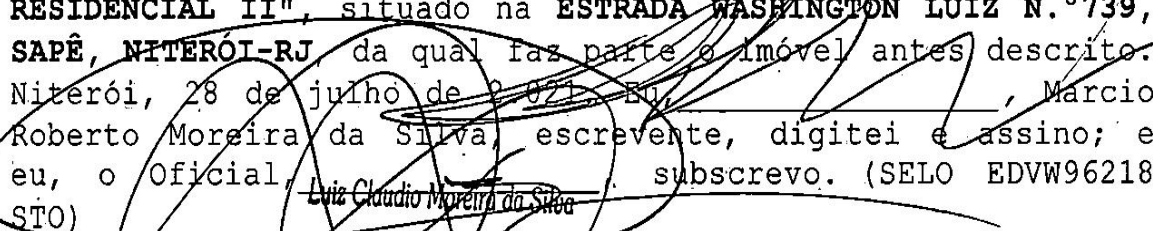
FICHA Nº 002

### REGISTRO GERAL

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

de 20/02/2014. Petição nº 80/5481/10. Ficando cancelada a Inscrição Municipal n.º 094 529-5. Ficando a unidade acima inscrito na secretaria sob o nº 232.470-5. Niterói, 30/04/2014. Eu, , Patricia Silva de Oliveira, escrevente, digitei e assino; e eu, o Oficial, , subscrevo. (SELO EACM.22.221 postado no AV15 da Matrícula 31.140, utilizado na citada averbação, em conformidade com o Artigo 237-A da Lei Federal 6.015/73, introduzida pela Lei Federal 11.977/2009; e, pela decisão do Conselho Nacional de Justiça no julgamento do PCA n.º 0005525-75.2009.2.00.0000).

*Luiz Claudio Moreira da Silva*

AV.7. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. PROT. n.º144962. Consta registrado integralmente no Registro Auxiliar desta Serventia sob o N.º1.444, em 28 de julho de 2.021, a CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO do Edifício "RESERVA PENDOTIBA RESIDENCIAL II", situado na ESTRADA WASHINGTON LUIZ N.º739, SAPÊ, NITERÓI-RJ da qual faz parte o imóvel antes descrito. Niterói, 28 de julho de 2.021. Eu, , Marcio Roberto Moreira da Silva, escrevente, digitei e assino; e eu, o Oficial, , subscrevo. (SELO EDVW96218 STO)

AV.8. ANOTAÇÃO (RESULTADO NEGATIVO COM EDITAL). PROT. n.º 156231. Conforme diligências feitas pelo Oficial do Registro de Títulos e Documentos do 4º Ofício de Justiça de Niterói, certificada em 26/11/2024, que fica arquivada, foi (ram) notificado (a,os,as) o(s) Devedor (es) fiduciante(s) ELZA AMARAL DE CARVALHO, anteriormente qualificada, para efetuar o pagamento do débito no valor de R\$144.112,48, posicionado em 22/05/2025, no prazo improrrogável de 15 (quinze) dias úteis, contados da data da notificação e cientificado que o não cumprimento da obrigação no prazo estipulado, implica na consolidação da propriedade do imóvel acima mencionado em favor do credor fiduciário CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrito no CNPJ sob o n.º 00.360.305/0001-04, c/ sede na Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, Brasília, DF (artigo 26, § 7º, da Lei 9.514/97). Nos termos do artigo 10º e 12º do Provimento CGJ n.º 02/2017, publicado no D.O. em 16/01/2017, fica averbado na presente matrícula que não foram encontrados o

Continua na próxima ficha

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/324U5-WK5YH-4YFSP-FQXHN>



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





Valide aqui  
este documento

CNM: 089714.2.0031476-37

**CARTÓRIO 7º OFÍCIO DE REGISTRO IMÓVEIS DE NITERÓI**

**REGISTRO DE IMÓVEIS DA 8ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI**

MATRICULA N.º 31476

FICHA 3

**REGISTRO GERAL**

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

(s) Devedor (es) fiduciante(s) para purgação da mora, por estar(em) em local ignorado, incerto ou inacessível, portanto foram promovidas as intimações por Edital Eletrônico, n.º 1612, 1613, 1614, sendo publicadas em 16/05/2025, 19/05/2025 e 20/05/2025, não tendo o devedor providenciado o pagamento do débito no prazo informado em edital até a presente data. Por esse motivo é averbado o resultado da intimação por edital para que o Credor Fiduciário, promova a consolidação da propriedade em seu nome, à vista da prova do pagamento por este, do ITBIM e, se for o caso, do laudêmio. Conforme aviso CGJ n.º199/2025 fica explicitado o § 2º do art. 26-A da Lei n.º9.514/1997 - Até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, é assegurado ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante pagar as parcelas da dívida vencidas e as despesas de que trata o inciso II do § 3º do art. 27 desta Lei, hipótese em que convalidará o contrato de alienação fiduciária. Demais condições nos documentos apresentados que ficam arquivados. Niterói, 07/07/2025. Eu, Rafael Jorge de Aguiar - mat. 94/15044 - Responsável pelo Expediente, digitei, assino e subscrevo. (EEYO 45092 LIT)

**AV.9. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. PROT. n.º 166859.** Por Requerimento de Consolidação de Propriedade, em 16/09/2025, devido ao não comparecimento do ao(s) devedor (es) fiduciante(s) **ELZA AMARAL DE CARVALHO CARDOSO**, anteriormente qualificada, para purgação da mora, fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel antes descrito em favor do(s) Credor(a,s,es) fiduciário(a,s) **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, antes qualificado(a,s), nos termos do parágrafo 7º do art. 26 da Lei 9.514/97. Foi atribuído ao imóvel o valor de **R\$229.500,00**. O imposto de transmissão foi pago em 15/09/2025, no valor de **R\$4.590,00**, conforme guia n.º15097937/2025, sobre a avaliação fiscal de **R\$229.500,00**. Demais condições no título apresentado. NITEROI, 30/09/2025. Eu, Rafael Jorge de Aguiar - mat. 94/15044 - Responsável pelo Expediente, digitei, assino e subscrevo. (EEZY 15735 VOC)

**AV.10. CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. PROT.n.º 166859.** Nos termos do Requerimento de Consolidação de Propriedade, que fica arquivado(a), exarado(a) pelo(a,s)

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/324U5-WK5YH-4YFSP-FQXHN>



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





Valide aqui este documento

CNM: 089714.2.0031476-37

# CARTÓRIO 7º OFÍCIO DE REGISTRO IMÓVEIS DE NITERÓI

## REGISTRO DE IMÓVEIS DA 8ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI

MATRICULA N.º 31476

FICHA 3v

### REGISTRO GERAL

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

Credor(a,s,es) fiduciário(a,s) **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, antes qualificado(a,s), fica **CANCELADA A PROPRIEDADE FIDUCIARÍA** antes constituída. Niterói, 30/09/2025. Eu, Rafael Jorge de Aguiar - mat. 94/15044 - Responsável pelo Expediente, digitei, assino e subscrevo. (EEZY 15736 TQS)

Protocolo Nº166859

**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 REIPERSECUTORIAS**. 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**. Foi designado como **Responsável pelo Expediente o SENHOR RAFAEL JORGE DE AGUIAR, nos termos da portaria CGJ nº 657/2025**. Eu, Rafael Jorge de Aguiar, Responsável Pelo Expediente, mat. 94/15044, assino eletronicamente. O REFERIDO É VERDADE. 30/09/2025

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo Eletrônico de Fiscalização

EEZY 15737 MZA



Consulte a validade do selo em:  
<https://www3.tjrj.js.br/sitepublico>

Emol.:	<b>108,60</b>
Ressag:	<b>2,17</b>
FETJ:	<b>21,72</b>
Fundperj:	<b>5,43</b>
Funperj:	<b>5,43</b>
Funarpen:	<b>6,51</b>
I.S.S.:	<b>11,48</b>
Selo:	<b>2,21</b>
Total:	<b>154,94</b>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/324U5-WK5YH-4YFSP-FQXHN>

Continua na próxima ficha



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

