



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
54545

Ficha  
1

12º REGISTRO DE IMÓVEIS  
RIO DE JANEIRO - RJ  
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 157776.2.0054545-07

**IMÓVEL:** Apartamento 204, do bloco 04, da Rua das Amendoeiras nº95, Cosmos, na Freguesia de Campo Grande, área privativa de 47,71985m<sup>2</sup>, e somada a comum, área total de 51,3136m<sup>2</sup>, que corresponde à fração ideal de 0,005555555 do terreno designado por lote 01, do PAL 46.159, com área de 9.809,98m<sup>2</sup>. -x-x-

**PROPRIETÁRIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede em Brasília/DF e filial nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº00.360.305/0001-04, na condição de representante do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, fundo financeiro criado pela CEF por determinação constante do caput do Artº2º da Lei nº10.188, de 12/02/2001, com a redação alterada pela Lei nº10.859, de 14/04/2004 e Lei nº11.474, de 15/05/2007, CNPJ/MF nº03.190.167/0001-50, com sede no Setor Bancário Sul, qd.4, lotes 3/4, 21º andar em Brasília/DF. -x-x-

**REGISTRO ANTERIOR:** Adquirido o terreno em maior porção, por compra feita a James Jean Reoger Daniel, conforme instrumento particular de 22/01/2004, registrado no 4º Registro de Imóveis, sob o R-1 da matrícula 166.362, em 01/03/2004, o apartamento por construção própria, averbada sob o AV-4 da citada matrícula, em 27/10/2005, tendo sido o habite-se concedido em 07/10/2005, com abertura da matrícula 177.439, 4º R.I., para esta unidade. Matrícula aberta aos 05/04/2022, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298.

**AV - 1 - M - 54545 - CONVENCÃO DE CONDOMÍNIO:** Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, sob o AV-1 da matrícula 177.439, em 13/12/2005, que foi registrada no Livro 3-A, sob o nº1.810, fls.196v, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Em 05/04/2022, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298.

**AV - 2 - M - 54545 - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, sob o AV-3 da matrícula 177.439, em 22/03/2006, que conforme documento arquivado em 25/03/2004, de acordo com a cláusula 13ª, alíneas "b" e "c", o empreendimento ora adquirido comporá o patrimônio do fundo a que se refere o "caput" do artigo 2º da Lei nº10.188, de 12/11/2001, PAR - Programa de Arrendamento Residencial; e que o mesmo, bem como seus frutos e rendimentos, serão mantidos sob a propriedade fiduciária da CEF e não se comunicam com o patrimônio desta, e nas demais condições do título. Em 05/04/2022, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298.

**R - 3 - M - 54545 - COMPRA E VENDA:** Prenotação nº 66837, aos 07/03/2022. Pelo instrumento particular de compra e venda, de 13/05/2016, na forma dos Artigos 2º e 8º da Lei nº10.188 de 12/02/2001, com a redação alterada pela Lei nº10.859, de 14/04/2004, e Lei nº11.474, de 15/05/2007, a proprietária VENDEU o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de **RS45.016,20**, a **AGNALDO RODRIGUES DA SILVA**, policial militar, portador da CNH sob o nº 03649998601, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 914.065.287-49, e sua mulher **LUCIENE GONÇALVES DOS SANTOS**, do lar, inscrita no RG sob o nº 085730901, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 005.626.527-10, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua das Amendoeiras, nº95, bloco 04, apt 204, Cosmos, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$12.984,68 com recursos à vista; R\$0,00 com recursos da conta vinculada do FGTS; R\$30.260,89 valor atualizado das taxas de arrendamento pagas; R\$1.770,63 incentivo concedido pelo FAR. As demais condições e obrigações ajustadas constam do instrumento. Base de cálculo do imposto de transmissão: **RS55.817,02**, certificado declaratório de isenção nº2022644 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Registro concluído aos 05/04/2022, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 27434 LRS.

**AV - 4 - M - 54545 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº66837, aos 07/03/2022. De acordo com o instrumento particular objeto do R-3, e nos termos do §7º do artigo 2º

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AJH3-VYRRU-9LJWG-2YFGN>



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
54545

FICHA  
1-v

CNM: 157776.2.0054545-07

da Lei 10.188/2001, fica cancelada a propriedade fiduciária que incidia sobre o imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 05/04/2022, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 27435 MEW.

**AV - 5 - M - 54545 - GRAVAME**: Prenotação nº **66837**, aos **07/03/2022**. Pelo mesmo instrumento particular referido no R-3, verifica-se que os compradores ficam impedidos de vender, prometer vender ou ceder seus direitos sobre o imóvel objeto de alienação pelo prazo de 15 meses, a contar da assinatura deste contrato, conforme parágrafo 1º, Art. 8º da Lei nº10.188/2001, com a redação alterada pela Lei nº10.859/2004 e Lei nº11.474/2007, ou se enquadrado no item 10.3.1 da Portaria do Ministério das Cidades nº493/2007, no prazo estipulado no campo "Informações Adicionais/Ressalvas" deste contrato. Averbação concluída aos 05/04/2022, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nº EDVA 27436 BOO.

**AV - 6 - M - 54545 - RETIFICAÇÃO**: Prenotação nº **93084**, aos **16/02/2024**. Com fulcro no artigo 213, da Lei 6.015/73, e com base na certidão de casamento, do 13º Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelionato desta cidade, matrícula nº093534 01 55 2013 2 00271 045 0062299 27, hoje arquivados, fica retificada o R-3 desta matrícula, para constar corretamente que AGNALDO RODRIGUES DA SILVA e sua mulher LUCIENE GONÇALVES DOS SANTOS, são **casados sob o regime da comunhão de bens, na vigência da Lei 6.515/77**, e não como constou, permanecendo inalteradas as demais informações. Averbação concluída aos 04/03/2024, por Fabio Marrocos, Mat. TJRJ 94-12227. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 66999 UBU.

**AV - 7 - M - 54545 - PACTO ANTENUPCIAL**: Prenotação nº **93084**, aos **16/02/2024**. Conforme documentação comprobatória, hoje arquivados, verifica-se que foi registrada nesta Serventia, no Registro Auxiliar sob o nº277, a escritura de pacto antenupcial de 29/01/2013, do 13º Registro Civil de Pessoas Naturais e Notas desta cidade, Livro 175-D, fls.194, pela qual AGNALDO RODRIGUES DA SILVA, e LUCIENE GONÇALVES DOS SANTOS, convencionaram que o regime de bens a vigorar na constância do matrimônio é o da COMUNHÃO UNIVERSAL DE BENS. Averbação concluída aos 04/03/2024, por Fabio Marrocos, Mat. TJRJ 94-12227. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 67000 IZF.

**AV - 8 - M - 54545 - INSCRIÇÃO E CL**: Prenotação nº**93930**, aos **11/03/2024**. De acordo com o título e demais documentos acostados, inclusive a certidão municipal, o imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro sob o nº3.264.958-4, e CL (Código de Logradouro) nº05.732-3. Averbação concluída aos 14/03/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 69497 NCT.

**R - 9 - M - 54545 - COMPRA E VENDA**: Prenotação nº**93930**, aos **11/03/2024**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 11/03/2024, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação/Programa Minha Casa Minha Vida, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380/64, e da Lei nº14.620/2023, o **imóvel** objeto desta matrícula foi **VENDIDO** pelo preço de **RS290.000,00**, a **VICTORIA MONTEIRO NEPOMUCENO**, brasileira, solteira, empresaria, inscrita no CPF/MF sob o nº 168.593.387-41, residente e domiciliada nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$58.000,00 recursos próprios; R\$0,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$0,00 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$232.000,00 com recursos do financiamento concedido pela instituição financeira, o qual é garantido pela alienação fiduciária. As demais condições e obrigações ajustadas constam do instrumento. Base de cálculo do imposto de transmissão: **RS290.000,00**, certificado declaratório de isenção nº2669161 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/01). Registro

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AJH3-VYRRU-9LJWG-2YFGN>



Valide aqui este documento

MATRÍCULA  
54545

FICHA  
2

12º REGISTRO DE IMÓVEIS  
RIO DE JANEIRO - RJ  
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 157776.2.0054545-07

concluído aos 14/03/2024, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 69498 BLS.

**R - 10 - M - 54545 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº93930, aos 11/03/2024. Pelo mesmo instrumento antes referido, o imóvel objeto desta matrícula foi **ALIENADO FIDUCIARIAMENTE**, na forma da Lei nº9.514/97, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 e 4, inscrita no CNPJ/MF sob nº00.360.305/0001-04, em garantia de dívida de **RS\$232.000,00**, a ser paga em 420 prestações mensais, sobre as quais incidirão juros correspondentes à taxa efetiva de 8.4722% ao ano. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 14/03/2024, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 69499 TSZ.

**AV - 11 - M - 54545 - INTIMAÇÃO:** Prenotação nº102553, aos 28/08/2024. Pelo requerimento de 27/08/2024, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação da devedora **VICTORIA MONTEIRO NEPOMUCENO**, já qualificada, realizada pelo Registro de Títulos e Documentos desta cidade, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicados editais em 08/10/2024, 09/10/2024 e 10/10/2024, na forma do art. 26, §4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Após a adoção dos procedimentos estabelecidos na citada lei, com os respectivos documentos comprobatórios arquivados na serventia, transcorreu o prazo para pagamento **sem a purgação da mora**. Averbação concluída aos 27/12/2024, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 25936 TEC.

**AV - 12 - M - 54545 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Prenotação nº108396, aos 27/12/2024. Pelo requerimento de 19/12/2024, hoje arquivado, e verificado o cumprimento do art. 26, §7º, da Lei 9514/97, **CONSOLIDA-SE A PROPRIEDADE** do imóvel desta matrícula em nome da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, ficando a mesma com a obrigação de promover leilão público do imóvel dentro de 60 dias contados da data do registro (art. 27 da Lei 9514 de 20/11/1997). Valor declarado do imóvel: **RS\$150.040,96**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **RS\$150.040,96**, guia nº2773443. Averbação concluída aos 02/01/2025, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 26676 WRH.

**AV - 13 - M - 54545 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº 108396, aos 27/12/2024. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-12. Averbação concluída aos 02/01/2025, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 26677 JFZ.

**CERTIFICO** que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei nº 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. Rio de Janeiro, **02/01/2025**

**A presente certidão foi assinada eletronicamente.**

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma [registrodeimoveis.org.br](http://registrodeimoveis.org.br), sem intermediários e sem custos adicionais.

Emolumentos: **R\$ 98,00**  
Fundrat.....: **R\$ 1,96**  
Lei 3217.....: **R\$ 19,60**  
Fundperj.....: **R\$ 4,90**  
Funperj.....: **R\$ 4,90**  
Funarpen.....: **R\$ 5,88**  
Selo Eletrônico: **R\$ 2,59**  
ISS.....: **R\$ 5,26**  
Total.....: **R\$ 143,09**

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

**EDUZ 26678 SUF**



Consulte a validade do selo em:  
<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

GAS -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AJH3-VYRRU-9LJWG-2YFGN>