Valide aqui
este documento

12º Registro de Imóveis do
Rio de Janeiro - RJ

Av. Maria Teresa, nº 260 - Plaza Office
Campo Grande - RJ - CEP.: 23.050-160
tel.: (21) 3217-2030 - www.registrodeimoveis.org.br/12rj

MATRÍCULA 55682	Ficha 1

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

CNM: 157776.2.0055682-88

IMÓVEL: Apartamento 103, do bloco 16, da Rua Jacundá, nº 415, Bangu, na Freguesia de Campo Grande, com direito a uma vaga de garagem, com **área comum de utilização exclusiva** medindo 3,13m de frente pela Rua de Acesso 5, 3,13m de fundos, confrontando com o apartamento 103, do bloco 11, 16,50m pelo lado direito, confrontando com o apartamento 104, do bloco 16, 16,50m pelo lado esquerdo, confrontando com o apartamento 102, do bloco 16, e com **área construída de 46,86m²**. Áreas de uso comum compreendidas pelas Ruas de Acesso 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8, guarita construída na área verde com 180,29m², quiosque e centro comunitário construídos na área verde e de recreação com 2.452,45m², e área de recreação com 599,78m², que corresponde à **fração ideal de 0,00456** do respectivo terreno designado por lote 03, do PAL 45.018, com área de 21.222,16m². -x-x

PROPRIETÁRIA: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede em Brasília/DF e filial nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, na condição de representante do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, fundo financeiro criado pela CEF por determinação constante do caput do Artº2º da Lei nº 10.188, de 12/02/2001, com a redação alterada pela Lei nº 10.859, de 14/04/2004 e Lei nº 11.474, de 15/05/2007, CNPJ/MF nº 03.190.167/0001-50, com sede no Setor Bancário Sul, qd.4, lotes 3/4, 21º andar em Brasília/DF. -x-x

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido o terreno por compra a Casarano Edificações Ltda, pela escritura de 30/10/2001, do 18º Ofício, Livro 6548, fls.96, registrada no 4º Registro de Imóveis sob o R-5, da matrícula 148.272, em 08/11/2001, discriminação prévia averbada sob o AV-6 da citada matrícula em 07/05/2003 e a construção averbada sob o AV-2 da matrícula 161.969, em 13/05/2003, tendo sido o habite-se concedido em 03/04/2003. Matrícula aberta aos 01/06/2022, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814.

AV - 1 - M - 55682 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, sob o AV-3 da matrícula 161.969, em 13/05/2003, que foi registrada no livro 3-A, sob o nº1696, às fls.174, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Em 01/06/2022, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814.

R - 2 - M - 55682 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº **67462**, aos **21/03/2022**. Pelo instrumento particular de compra e venda de 12/05/2020, na forma dos Artigos 2º e 8º da Lei nº 10.188 de 12/02/2001, com a redação alterada pela Lei nº 10.859, de 14/04/2004, e Lei nº11.474, de 15/05/2007, a proprietária **VENDEU** o **imóvel** objeto desta matrícula, pelo preço de **R$37.776,60,** a **LUIS CARLOS SOARES**, guarda municipal, inscrito no RG sob o nº 09.467.559-2, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 021.625.387-09, e sua mulher **NEUZELI DE OLIVEIRA SOARES**, auxiliar de escritório, inscrita no RG sob o nº 11.051.095-5, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 076.784.437-81, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Jacundá, nº.415, bloco 16, apto 103, Bangu, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R$0,00 com recursos à vista; R$0,00 com recursos da conta vinculada do FGTS; R$37.776,60 valor atualizado das taxas de arrendamento pagas; R$0,00 incentivo concedido pelo FAR. As demais condições e obrigações ajustadas constam do instrumento. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R$63.914,53**, certificado declaratório de isenção nº 2478139 (Lei nº 2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Registro concluído aos 01/06/2022, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 35791 DVY.

AV - 3 - M - 55682 - GRAVAME FAR: Prenotação nº **67462**, aos **21/03/2022**. Pelo mesmo instrumento particular referido no R-2, verifica-se que os compradores ficam impedidos de vender, prometer vender ou ceder seus direitos sobre o imóvel objeto desta matrícula pelo prazo de 3 meses, a contar da assinatura deste contrato, conforme parágrafo 1º, Art. 8º da Lei nº 10.188/2001, com a redação alterada pela Lei nº 10.859/2004 e Lei nº 11.474/2007, 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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/T7XMW-HK5DM-XNRF6-55QAL

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

Av. Maria Teresa, nº 260 - Plaza Office
Campo Grande - RJ - CEP.: 23.050-160
tel.: (21) 3217-2030 - www.registrodeimoveis.org.br/12rj

MATRÍCULA 55682 | FICHA 1-v | CNM: 157776.2.0055682-88

concluída aos 01/06/2022, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nº EDVA 35792 FHF.

AV - 4 - M - 55682 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº **67462**, aos **21/03/2022**. De acordo com o mesmo título objeto do R-2 e demais documentos acostados, inclusive a certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica, o imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro sob o nº 3.048.454-7, e CL (Código de Logradouro) nº 20.373-7. Averbação concluída aos 01/06/2022, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 35793 SLJ.

R - 5 - M - 55682 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº**74792**, aos **21/10/2022.** Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 28/09/2022, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380/64, os proprietários **VENDERAM** o **imóvel** objeto desta matrícula, pelo preço de **R$200.000,00,** a **YNGRID DIAS DA SILVA**, brasileira, solteira, empresária, inscrita no CPF/MF sob o nº 168.484.537-81, e **CRISTIAN RIBEIRO DE ARAUJO**, brasileiro, solteiro, empresário, inscrito no CPF/MF sob o nº 133.611.186-03, residentes e domiciliados na Rua Jacundá, nº415, bloco 7, casa 101, Bangu, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R$45.000,00 recursos próprios; R$0,00 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R$155.000,00 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: **R$200.000,00**, certificado declaratório de isenção nº2515078 (Lei nº2.277/94, art. 8, par único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Registro concluído aos 02/12/2022, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298 . Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 66996 YMR.

R - 6 - M - 55682 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**74792**, aos **21/10/2022**. Pelo mesmo instrumento referido no R-5, o imóvel objeto desta matrícula, foi **ALIENADO FIDUCIARIAMENTE,** na forma da Lei nº9.514/97, ao **ITAÚ UNIBANCO S.A**, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº100, Torre Olavo Setubal, São Paulo/SP, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, em garantia de dívida no valor de **R$165.000,00**, a ser paga em 420 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização Constante - SAC, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 9,3855% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 9,8000% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R$1.737,83, com vencimento para 28/10/2022. Origem dos Recursos: SFH. Valor para fins de leilão extrajudicial: R$225.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 02/12/2022, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nº EDVA 66997 FQM.

AV - 7 - M - 55682 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **112422**, aos **07/04/2025**.Pelo requerimento de 01/04/2025, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação dos devedores **YNGRID DIAS DA SILVA,** e **CRISTIAN RIBEIRO DE ARAUJO,** ambos já qualificados, 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 01/07/2025, 02/07/2025 e 03/07/2025, 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 04/08/2025, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZF 27898 QOI.

AV - 8 - M - 55682 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº**118464**, aos **13/08/2025**. Pelo requerimento de 13/08/2025, hoje arquivado, e verificado o cumprimento do art. 26, §7º, da Lei

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/T7XMW-HK5DM-XNRF6-55QAL

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

12º Registro de Imóveis do
Rio de Janeiro - RJ

Av. Maria Teresa, nº 260 - Plaza Office
Campo Grande - RJ - CEP.: 23.050-160
tel.: (21) 3217-2030 - www.registrodeimoveis.org.br/12rj

9514/97, **CONSOLIDA-SE A PROPRIEDADE** do imóvel desta matrícula em nome do **ITAÚ UNIBANCO S.A**, já qualificado, ficando o mesmo 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: **R$225.000,00**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R$225.000,00,** isento conforme guia nº2856439 (Lei nº1.364/88, art.7º, inc.XII e Lei nº2.277/94, art.8). Registro concluído aos 20/08/2025, por Camila Cruz , Mat. TJRJ 94-24170. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZF 31878 OYP.

AV - 9 - M - 55682 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**118464**, aos **13/08/2025**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-8. Averbação concluída aos 20/08/2025, por Camila Cruz , Mat. TJRJ 94-24170. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZF 31879 KGB.

AV - 10 - M - 55682 - LEILÃO NEGATIVO: Prenotação nº **123744**, aos **21/11/2025**. Foram realizados os leilões negativos, consoante o disposto no artigo 27, §2º, da Lei 9.514/97 e declaração de responsabilidade do credor entidade do Sistema Financeiro Nacional, nos termos do art. 1.491 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça. Averbação concluída aos 28/11/2025, por Honima Lima , Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 04780 TME.

AV - 11 - M - 55682 - QUITAÇÃO: Prenotação nº **123744**, aos **21/11/2025**. De acordo com termo de quitação e extinção de dívida de 19/11/2025, hoje arquivado, e consoante ao disposto no parágrafo 4º artigo 27-A, da Lei 9514/97, a credora fiduciária declarou quitada a dívida objeto do R-6, desta matrícula. Averbação concluída aos 28/11/2025, por Honima Lima , Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 04781 NSS.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/T7XMW-HK5DM-XNRF6-55QAL

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

12º Registro de Imóveis do
Rio de Janeiro - RJ

Av. Maria Teresa, nº 260 - Plaza Office
Campo Grande - RJ - CEP.: 23.050-160
tel.: (21) 3217-2030 - www.registrodeimoveis.org.br/12rj

Valide aqui
este documento

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, 13/01/2026.

A presente certidão foi assinada eletronicamente por Sergio Avila Doria Martins. As certidões do Registro de imóveis podem ser solicitadas pela plataforma www.registrodeimoveis.org.br, sem intermediários e sem custos adicionais.

12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ Oficial Registrador: Dr. Sergio Avila Doria Martins Emolumentos: R$ 124,08 Fundgrat.....: R$ 2,48 Lei 3217..... : R$ 24,81 Fundperj.....: R$ 6,20 Funperj.....: R$ 6,20 Funarpen.....: R$ 7,44 Selo Eletrônico.....: R$ 3,27 ISS.....: R$ 6,66 Total.....: R$ 181,14	Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral de Justiça Selo de Fiscalização Eletrônico EFBH/52829 ELK Consulte a validade do selo em: http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/T7XMW-HK5DM-XNRF6-55QAL

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