



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
54695

Ficha  
1

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

CNM: 157776.2.0054695-42

**IMÓVEL:** Apartamento 107, do bloco 12, da Rua Gentil de Ouro nº615 (originalmente na Avenida Manoel Caldeira de Alvarenga nº1501), empreendimento denominado "Jardins Campo Grande", Inhoaíba, na Freguesia de Campo Grande, que corresponde à **fração ideal de 0,00137650** do respectivo terreno designado por lote 02, do PAL 37.616, com área de 27.652,50m<sup>2</sup>. O empreendimento possui 348 vagas de estacionamento, destinadas a veículos de passeio, motocicletas ou utilitários, localizadas em partes comuns do conjunto de edificações, não vinculadas às unidades autônomas, cabendo a futura administração do condomínio disciplinar a sua utilização. -x-x-

**PROPRIETÁRIA:** JOICE ESPIRITO SANTO CAMARA KRUB ROZA, técnica de enfermagem, inscrita no RG sob o nº 12.893.815-6, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 102.796.657-84, e seu marido AILTON KRUB ROZA, vigia, inscrito no RG sob o nº 20.426.703-3, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 101.046.377-22, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, ambos brasileiros, residentes nesta cidade. -x-x-

**REGISTRO ANTERIOR:** Adquirido por compra feita a OAS Empreendimentos S/A, conforme instrumento particular de 05/12/2014, registrado no 4º Registro de Imóveis, sob o R-1 da matrícula 236.559, em 20/03/2015, memorial de incorporação registrado no R-21 da matrícula 53.209, em 18/06/2010, retificado no AV-22, em 26/07/2010, e revalidado no AV-23, em 20/10/2011, da citada matrícula, e a construção averbada no AV-25 da matrícula 53.209, em 30/05/2014, tendo sido o habite-se concedido em 31/08/2012. Matrícula aberta aos 08/04/2022, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298.

**AV - 1 - M - 54695 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Consta registrado no 4º Registro de Imóveis, no R-2 da matrícula 236.559, em 20/03/2015, que pelo contrato datado de 05/12/2014, a proprietária deu o imóvel desta matrícula em alienação fiduciária à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, com sede em Brasília-DF, e filial nesta cidade, CNPJ/MF nº00.360.305/0001-04, em garantia da dívida de **R\$84.150,92**, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pela Tabela Price, vencendo-se a 1ª no valor de R\$435,07, à taxa nominal de 4,5000% a.a., efetiva de 4,5941% a.a e nas demais condições constantes do título. Em 08/04/2022, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298.

**R - 2 - M - 54695 - COMPRA E VENDA:** Prenotação nº67495, aos **22/03/2022**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 25/02/2022, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380/64, JOICE ESPIRITO SANTO CÂMARA KRUB ROZA, autorizada por seu marido AILTON KRUB ROZA, vigilante, inscrito no RG sob o nº 20.426.703-3, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 101.046.377-22, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Gentil de Ouro, nº615, bloco 12, aptº 107, Inhoaíba, nesta cidade **VENDEU** o **imóvel** objeto desta matrícula, pelo preço de **R\$133.000,00**, a **EDUARDO DE ARAUJO DE OLIVEIRA**, brasileiro, solteiro, técnico em eletrônica, inscrito no RG sob o nº 26.359.801-3, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 144.076.297-03, residente e domiciliado na Rua Martinho Duarte, nº10, Jardins, Seropédica/RJ. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$23.000,00 recursos próprios; R\$4.000,00 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$106.000,00 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\$133.000,00**, certificado declaratório de isenção nº 2463138 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, modificada pela Lei nº3.335/01). Registro concluído aos 08/04/2022, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 28206 ZPR.

**AV - 3 - M - 54695 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº **67495**, aos **22/03/2022**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do AV-1, desta matrícula, face à

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QC9C4-AXNBA-9CRB5-LRGF2>

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

ri digital



onr



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
54695

FICHA  
1-v

CNM: 157776.2.0054695-42

autorização dada pela credora, no instrumento particular de 25/02/2022, objeto do R-2, que hoje se arquiva. Averbação concluída aos 08/04/2022, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 28207 YKL.

**AV - 4 - M - 54695 - FUNDO DE GARANTIA:** Prenotação nº67495, aos 22/03/2022. Em virtude do instrumento particular de 25/02/2022, objeto do R-2, nos termos da regulamentação do Conselho Curador do FGTS, fica averbado que o imóvel desta matrícula somente poderá ser objeto de nova negociação com utilização de recursos do FGTS depois de decorridos, no mínimo, 03 anos da última transação. Averbação concluída aos 08/04/2022, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 28208 DVJ.

**R - 5 - M - 54695 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº67495, aos 22/03/2022. Pelo mesmo instrumento referido no R-2, o imóvel objeto desta matrícula, foi **ALIENADO FIDUCIARIAMENTE**, na forma da Lei nº 9.514/97, ao **BANCO SANTANDER BRASIL S.A.**, com sede na Av Juscelino Kubitschek, nº 2235 e 2041, São Paulo - SP, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 90.400.888/0001-42, em garantia de dívida no valor de **RS106.000,00**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização SAC, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 10,4724% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 10,9900% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$1.108,07, com vencimento para 25/03/2022. Origem dos Recursos: SFH. Valor para fins de leilão extrajudicial: R\$150.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 08/04/2022, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nº EDVA 28209 EYC.

**AV - 6 - M - 54695 - INSCRIÇÃO E CL:** Prenotação nº67495, aos 22/03/2022. De acordo com o mesmo título objeto do R-2 e demais documentos acostados, inclusive certidão de Situação Fiscal e Enfiteuticã, o imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro sob o nº 3.308.249-6, e CL (Código de Logradouro) nº09.880-6. Averbação concluída aos 08/04/2022, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 28210 NGW.

**AV - 7 - M - 54695 - INTIMAÇÃO:** Prenotação nº103434, aos 13/09/2024. Pelo requerimento de 12/09/2024, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação do devedor **EDUARDO DE ARAUJO DE OLIVEIRA**, já qualificado, 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 13/11/2024, 14/11/2024 e 18/11/2024, 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 08/01/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 27540 FVJ.

**AV - 8 - M - 54695 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Prenotação nº108558, aos 03/01/2025. Pelo requerimento de 23/12/2024, hoje arquivado, e verificado o cumprimento do art. 26, §7º, da Lei 9514/97, **CONSOLIDA-SE A PROPRIEDADE** do imóvel desta matrícula em nome do **BANCO SANTANDER BRASIL SA**, 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: **RS150.000,00**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **RS150.000,00**, certificado declaratório de isenção nº2775375 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 08/01/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 27906 EOW.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QC9C4-AXNBA-9CRB5-LRGF2>



Valide aqui este documento

MATRÍCULA  
54695

FICHA  
2

12º REGISTRO DE IMÓVEIS  
RIO DE JANEIRO - RJ  
LMRO 2 - REGISTRO GERAL  
CNM: 157776.2.0054695-42

**AV - 9 - M - 54695 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº **108558**, aos **03/01/2025**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-8. Averbação concluída aos 08/01/2025, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nº EDUZ 27907 JTQ.

**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, **08/01/2025**

**A presente certidão foi assinada eletronicamente.**

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

Emolumentos: **R\$ 102,61**  
Fundrat.....: **R\$ 2,05**  
Lei 3217.....: **R\$ 20,52**  
Fundperj.....: **R\$ 5,13**  
Funperj.....: **R\$ 5,13**  
Funarpen.....: **R\$ 6,15**  
Selo Eletrônico: **R\$ 2,71**  
ISS.....: **R\$ 5,50**  
Total.....: **R\$ 149,80**

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EDUZ 27908 VBU**



Consulte a validade do selo em:  
<http://www.3.tjrj.jus.br/sitepublico>  
GAS -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QC9C4-AXNBA-9CRB5-LRGF2>



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

