



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
59205

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0059205-92

IMÓVEL: Casa 01, da Rua Paulo Brame nº110 (antiga Rua Projetada 13), Campo Grande, Freguesia de Campo Grande, com **área de construção: com 52,45m²**, e **área de utilização exclusiva: com 98,53m²**, medindo de frente 8,25m pela Rua Projetada 05, nos fundos 8,25m, por 18,30m em ambos os lados, excluída desta área a de construção que mede de frente 5,75m, nos fundos 2,92m, mais 1,00m aprofundando a edificação, mais 2,83m alargando a edificação, à direita 9,63m, e à esquerda 8,63m, que corresponde à **fração ideal de 1/2** do terreno designado por lote 12, da quadra G, do Pal 44.684, localizado do lado direito de quem vai da Rua Projetada 02 para a Rua Projetada 05, fazendo esquina com a Rua Projetada 05, lado esquerdo de quem vai da Estrada Rio São Paulo para a Rua Projetada 06, com área de 371,61m², medindo de frente 12,50m em reta, mais 7,85m em curva interna subordinada a um raio de 5,00m, concordando com o alinhamento da Rua Projetada 05, por onde mede 15,60m, nos fundos 18,30m, e à esquerda 20,60m, confrontando nos fundos com o lote 11, e à esquerda com o lote 13. -x-x-

PROPRIETÁRIO: LUIS GUSTAVO RIBEIRO VIEIRA, brasileiro, solteiro, professor, inscrito no CPF/MF sob o nº 008.617.507-64, residente e domiciliado nesta cidade. -x-x-

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido por compra feita a Ecia Imãos Araujo Engenharia Comércio S/A, de acordo com o instrumento particular de 06/08/2003, registrado no 4º Registro de Imóveis, sob o R-2 da matrícula 161.634 em 30/09/2003, o memorial de loteamento registrado sob o R-7 da matrícula 87.637, em 19/04/1999, e o memorial de incorporação registrado no R-1 da matrícula 157.040, em 07/03/2002, e a construção averbada sob o AV-1 da matrícula 161.634, em 20/03/2003, tendo sido o habite-se concedido em 23/01/2003. Matrícula aberta aos 04/01/2023, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298.

AV - 1 - M - 59205 - RETIFICAÇÃO: Prenotação nº **76032**, aos **01/12/2022**. Com fulcro no artigo 213, da Lei 6.015/73, e com base na planta do PAL, hoje arquivada, fica retificada esta matrícula, para fazer constar na descrição do imóvel a **área do lote**, conforme já se procedeu na abertura da matrícula, permanecendo inalteradas as demais informações. Averbação concluída aos 04/01/2023, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 74957 GIL.

AV - 2 - M - 59205 - CASAMENTO: Prenotação nº **76032**, aos **01/12/2022**. Conforme certidão de casamento, da 13ª Circunscrição do Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelionato desta cidade, livro 0204-B, sob o nº 42.253, fls.099, **LUIS GUSTAVO RIBEIRO VIEIRA** casou com MARGARIDA DE CÁSSIA PEREIRA ANSELMO, pelo regime da COMUNHÃO PARCIAL DE BENS, em 20/04/2006, passando ela a adotar o nome de MARGARIDA DE CÁSSIA ANSELMO VIEIRA. Averbação concluída aos 04/01/2023, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 74958 QHG.

R - 3 - M - 59205 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº **76032**, aos **01/12/2022**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 21/09/2022, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380/64, **LUIS GUSTAVO RIBEIRO VIEIRA**, já qualificado, autorizado por sua mulher MARGARIDA DE CÁSSIA ANSELMO VIEIRA, professora, inscrita no CPF/MF sob o nº 044.594.337-88, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Olinda Ellis, nº 125, aptº 103, bloco 3, Campo Grande, nesta cidade **VENDEU** o **imóvel** objeto desta matrícula, pelo preço de **R\$292.000,00**, a **ROMÁRIO DO NASCIMENTO CERQUEIRA**, brasileiro, solteiro, guarda municipal, inscrito no CPF/MF sob o nº 144.662.247-90, residente e domiciliado na Estrada Rio São Paulo, nº 4.375, aptº 203, bloco 06, Campo Grande, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$35.300,00 recursos próprios; R\$0,00 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$256.700,00 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BDAQP-D9KEC-U4SE4-3HWH4>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



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
59205

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0059205-92

do imposto de transmissão: **R\$292.000,00**, guia nº2516474. Registro concluído aos 04/01/2023, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 74959 IZE.

R - 4 - M - 59205 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**76032**, aos **01/12/2022**. Pelo mesmo instrumento referido no R-3, o imóvel objeto desta matrícula, foi **ALIENADO FIDUCIARIAMENTE**, na forma da Lei nº9.514/97, ao **BANCO BRADESCO S.A.**, com sede na Vila Yara, s/nº, Osasco/SP, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12, em garantia de dívida no valor de **R\$256.700,00**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização SAC, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 9,1098% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 9,5000% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$2.740,23, com vencimento para 21/10/2022. Origem dos Recursos: SFH. Valor para fins de leilão extrajudicial: R\$302.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 04/01/2023, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nº EDVA 74960 KGW.

AV - 5 - M - 59205 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº **76032**, aos **01/12/2022**. De acordo com o mesmo título objeto do R-3 e demais documentos acostados, inclusive IPTU, o imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro sob o nº 3.067.941-9, e CL (Código de Logradouro) nº21.432-0. Averbação concluída aos 04/01/2023, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 74961 DUS.

AV - 6 - M - 59205 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **117695**, aos **28/07/2025**. Pelo requerimento de 25/07/2025, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação do devedor **ROMARIO DO NASCIMENTO CERQUEIRA**, 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 07/10/2025, 08/10/2025 e 09/10/2025, 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 06/11/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAH 47060 XVE.

AV - 7 - M - 59205 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº**124257**, aos **03/12/2025**. Pelo requerimento de 28/11/2025, 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 BRADESCO 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: **R\$302.000,00**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$302.000,00**, guia nº2892535. Averbação concluída aos 16/12/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 09159 YNN.

AV - 8 - M - 59205 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**124257**, aos **03/12/2025**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-7. Averbação concluída aos 16/12/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 09160 JZE.

AV - 9 - M - 59205 - LEILÃO NEGATIVO: Prenotação nº **127783**, aos **24/02/2026**. 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BDAQP-D9KEC-U4SE4-3HWHHA>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



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
59205

FICHA
2

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

CNM: 157776.2.0059205-92

Corregedoria Geral da Justiça. Averbação concluída aos 04/03/2026, por Fabio Marrocos , Mat. TJRJ 94-12227. Selo de fiscalização eletrônica nºEFBT 92792 NJY.

AV - 10 - M - 59205 - QUITAÇÃO: Prenotação nº **127783**, aos **24/02/2026**. De acordo com termo de quitação e extinção de dívida de 05/02/2026, 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-4, desta matrícula. Averbação concluída aos 04/03/2026, por Fabio Marrocos , Mat. TJRJ 94-12227. Selo de fiscalização eletrônica nºEFBT 92793 YJY.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BDAQP-D9KEC-U4SE4-3HWH4>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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





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

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, 01/04/2026.

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\$ 127,35 Fundrat: R\$ 2,48 Lei 3217: R\$ 24,81 Fundperj: R\$ 10,54 Funperj: R\$ 10,54 Funarpen: R\$ 7,44 FUNPGALERJ: R\$ 1,24 FUNPGT: R\$ 1,24 FUNDAC: R\$ 1,24 ISS: R\$ 6,66 Total: R\$ 186,88	Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral de Justiça Selo de Fiscalização Eletrônico EFCI/74153 GVS  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/BDAQP-D9KEC-U4SE4-3HWHHA>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr