



CNM Nº 092346.2.0092966-06  
MATRÍCULA Nº 92966

FICHA Nº 01

IMÓVEL Rua Miguel Cervantes, nº.107 Aptº.302

Lº

FLS.

**1º SRI**  
Capital-RJ

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
CIDADE DO RIO DE JANEIRO

**IMÓVEL:** - Aptº.302 (em construção), com direito a uma vaga para estacionamento de veículo de passeio, do edifício situado na Rua Miguel Cervantes nº.107, na Freguesia do Engenho Novo, e sua respectiva fração ideal de 1,4351/100 do terreno que mede: 28,80m de frente para a Rua Miguel Cervantes; 38,80m de fundos em três segmentos de: 17,80m, mais 10,00m, mais 11,00m; 56,00m à direita; 66,00m à esquerda; confrontando à direita com o prédio nº.85, da Rua Miguel Cervantes e à esquerda e nos fundos com o prédio nº.143, da Rua Miguel Cervantes.  
**PROPRIETÁRIOS:-** 1) RAPHAEL GOES SANTOS REIS, empresário, CPF sob o nº. 019.217.847-41, e s/m FERNANDA LAIDENS GURGEL REIS, advogada, CPF sob o nº.079.240.927-22, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77; 2) SERGIO BASTOS DOS SANTOS REIS, brasileiro, empresário, separado judicialmente, CPF sob o nº.076.866.921-91; 3) SERGIO GOES SANTOS REIS, aeronauta, CPF sob o nº.013.174.397-08, e s/m RENATA NAZARÉ NOGUEIRA FERNANDA REIS, bancária, CPF sob o nº.010.837.527-74, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77; e 4) LEONARDO CAMPOLINA GUIMARÃES, administrador de empresas, CPF sob o nº.006.619.777-57, e s/m JULIANA MASIOLI GUIMARÃES, psicóloga, CPF sob o nº.045.798.337-08, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, (na proporção de 18,0103% em condomínio). **TÍTULOS ANTERIORES:** Lº.2-Q, fls.19, R.4 e R.5, da matrícula nº.55760, registrados em 09/07/2010 e 21/12/2010, Lº. 2-Z, fls.13, R.5 e R.7, da matrícula nº.77242, registrados em 02/08/2010 e 20/12/2010, e matrícula nº.92948 (base)////////////////LGO.

**Av.1/92966 - MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:-** A requerimento de 25/09/2010 dos proprietários, foi registrado nesta data, conforme R.1, da matrícula base nº.92948, o Memorial de Incorporação do imóvel objeto desta matrícula. O presente registro é feito na forma do Artigo 464 § único da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Prot. nº.341475, Lº 1-BA, fls.175, talão nº.429908. Rio de Janeiro, 13 de abril de 2011.//  
////////////////LGO.

**Av.2/92966 - CONSTRUÇÃO** - Nos termos do requerimento de 18/07/2013, instruído por Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo de 17/07/2013, nº 23/0178/2013, CND da Secretaria da Receita Federal do Brasil nº 000402013-17070109 emitida em 01/03/2013, hoje arquivados, fica averbada a licença para construção do apartamento objeto desta matrícula. Q Habite-se foi concedido em 15/07/2013. A presente averbação é feita na forma do Art.237-A § 1º da Lei 6015/73 e Aviso CGJ 328/2011 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, publicado no D.O.R.J., em 10/05/2011. Protocolo nº 366379, Lº 1-BG, fls. 035, Talão nº 456815. Rio de Janeiro, 29 de julho de 2013.\*\*\*\*\*CG

**R.3/92966 - COMPRA E VENDA** - Nos termos de escritura de 23/12/2013 do 24º Ofício de Notas desta cidade, Lº 6942, fls. 139/143 e rerratificada por outra de 28/02/2014, Lº 6942, fls. 163 das mesmas notas, os proprietários acima qualificados, venderam o imóvel desta matrícula a VICTOR GISCARD CABRAL TORRES, brasileiro, solteiro, maior, militar, CPF nº

ONR

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

090.637.607-60, pelo preço de R\$293.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 1844034, no valor de R\$7.328,01 em 19/12/2013 e folha suplementar de 06/01/2014. Protocolo nº 373710, Lº 1-BH, fls. 224, Talão nº 464835. Rio de Janeiro, 08 de maio de 2014. ~~\*\*\*\*\*~~CG

**R.4/92966 - COMPRA E VENDA:-** Nos termos do Instrumento Particular de 06.06.2014 e demais documentos hoje arquivados, VICTOR GISCARD CABRAL TORRES, brasileiro, solteiro, militar, inscrito no CPF nº 090.637.607-60, vendeu o imóvel desta matrícula a JESSICA RODRIGUES DE PAULA, brasileira, solteira, corretora de imóveis, portadora da carteira de identidade nº 241960640 expedida pelo DETRAN/RJ em 16.03.2009, inscrita no CPF nº 146.594.597-05, pelo preço de R\$550.000,00. O imposto de transmissão foi pago em 24.06.2014, através da guia nº 1880569, no valor de R\$11.000,00. Protocolo nº 375355, Lº 1-BI, fls. 033, talão nº 466681. Rio de Janeiro, 03 de julho de 2014. ~~\*\*\*\*\*~~ALS

**R.5/92966 - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:-** Pelo mesmo Instrumento que deu origem ao R.4, a adquirente na qualidade de fiduciante, deu o imóvel desta matrícula, em alienação fiduciária a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, em garantia de empréstimo de R\$495.000,00, que com os juros de 8,7873% a.a. e 9,1500% a.a., taxas nominal e efetiva, será pago em 420 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a 1ª em 06.07.2014, tudo na forma do Art. 22 da Lei nº 9.514/97, sendo atribuído ao imóvel para efeitos do Art. 24, inciso VI, o valor de R\$562.000,00. Rio de Janeiro, 03 de julho de 2014. ~~\*\*\*\*\*~~ALS

**Av.6/92966 - CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO:-** Ainda pelo mesmo Instrumento que deu origem ao R.4, foi emitida a Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.4444.0617326-8, Série 0614, garantida pela propriedade fiduciária objeto do ato R.5, na forma da Lei 10.931 de 02.0.2004. Rio de Janeiro, 03 de julho de 2014. ~~\*\*\*\*\*~~ALS

**Av.7/92966 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO -** Nos termos do Instrumento Particular de 23/05/2014, foi registrado nesta data no Lº 3/C-Auxiliar, às fls. 95, sob o nº 4.736, à Convenção de Condomínio do imóvel objeto desta matrícula. Protocolo nº 383863, Lº 1-BK, fls. 001, Talão nº 476215. Rio de Janeiro, 22 de junho de 2015. ~~\*\*\*\*\*~~CG

**AV-8-92966 - CONSTITUIÇÃO EM MORA DO DEVEDOR (FIDUCIANTE):-** Conforme Ofício nº 41947/2018 - SIALF - GIGAD/RJ de 03/09/2018, por solicitação da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, como Credora Fiduciária, foi a devedora JESSICA RODRIGUES DE PAULA, CPF nº 146.594.597-05, já qualificada no R-4, intimada a pagar os débitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária e, não tendo o mesmo purgado a mora no prazo legal, é aqui certificado esse fato para os devidos efeitos legais. Protocolo nº 411846, Lº 1-BQ, fls. 066, Talão nº 509072. Rio de Janeiro, 24 de abril de 2019. ~~\*\*\*\*\*~~CG

**R-9-92966 - PENHORA: -** Nos termos do Ofício nº 30906/2022/OF, da 12ª Vara da Fazenda Pública desta Cidade, assinado eletronicamente em 31/05/2022, pela M.M. Juíza de Direito Drª. Kátia Cristina Nascentes Torres, datado de 30/05/2022, extraído dos autos da Execução Fiscal - Cobrança de Tributo/Dívida Ativa, processo nº 0243522-90.2020.8.19.0001, movida pelo MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO em face de RAPHAEL GOES SANTOS REIS, contendo Auto de Penhora de 14/05/2021, o imóvel matriculado foi penhorado para garantir o pagamento de uma dívida no valor principal de R\$7.688,67 (exercício de 2018, 2016, 2019 e 2017), não foi nomeado o fiel depositário do bem. Protocolo nº 446583, Lº 1-BY, fls. 282, talão nº 549908. Rio de Janeiro, 21 de setembro de 2022. ~~\*\*\*\*\*~~ANK

O Oficial.

VERA LUCIA G. MACEDO  
SUBSTITUTA  
MAT. 94/4.117

**AV-10-92966 - CONSIGNAÇÃO AO ATO ANTERIOR:** Não tendo sido recolhido os emolumentos referentes ao registro da penhora objeto do ato precedente, somente será cancelado dito registro após o recolhimento dos mencionados emolumentos, salvo se a vencida na ação for a

Continua na ficha 02

**1º SRI**  
Capital-RJ

## PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
CIDADE DO RIO DE JANEIRO

Fazenda Pública, (Decisão Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Proc. nº29.682/97). Rio de Janeiro, 21 de setembro de 2022. //ANALISADO ANK

O Oficial.

VERA LUCIA G. MACIEL  
SUBSTITUTA  
MAT. 94/4.817

**AV-11-92966 - CANCELAMENTO DE CONSTITUIÇÃO EM MORA DA DEVEDORA (FIDUCIANTE):**- Protocolo nº.450312, Lº.1-BZ, fls.230, talão nº.554592 de 23/01/2023. Nos termos do Ofício nº. 248280-1/2022 CESAV/BU datado de 17/08/2022, da credora fiduciária fica cancelada a AV-8, tendo em vista que a devedora purgou a mora com relação às parcelas em atraso que ensejaram a constituição em mora. Rio de Janeiro, 02 de fevereiro de 2023.\*\*\*\*\*ALS

**AV-12-92966 - CONSTITUIÇÃO EM MORA DA DEVEDORA FIDUCIANTE** - Protocolo nº. 442134, Lº. 1-BX, fls. 285, talão nº. 544503 de 18/03/2022. Por requerimento do credor fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificado, no Ofício nº. 248280/2022-CESAV/BU, datado de 15/03/2022, intimações com resultados negativos via 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos desta cidade e, conseqüentemente, intimações pelos editais eletrônicos do Registro de Imóveis do Brasil de 16/08/2023, 17/08/2023 e 18/08/2023, publicações nº.s 1177/2023, 1178/2023 e 1179/2023, respectivamente, foi a devedora: JESSICA RODRIGUES DE PAULA, já qualificada, intimada a pagar os débitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária e não tendo a mesma purgado a mora no prazo legal, é aqui certificado esse fato para os devidos efeitos legais. Rio de Janeiro, 18/09/2023.\*\*\*\*\*FSF

**AV-13-92966 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Protocolo nº. 457981, Lº. 1-CB, fls. 142, talão nº. 564442 de 17/11/2023. Nos termos do Escrito Particular de 27/10/2023 e demais documentos, fica averbada a consolidação de propriedade do imóvel objeto desta matrícula em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, com fulcro no § 7º do Art. 26, da Lei 9514/97, ficando obrigado o credor fiduciário a promover o **LEILÃO PÚBLICO**, no prazo máximo de 30 dias a partir desta data, obedecendo ao valor atribuído no registro da alienação, "Conforme o Art. 27, § 11 da lei 9.514/97, os direitos reais de garantia ou constrições, inclusive penhoras, arrestos, bloqueios e indisponibilidades de qualquer natureza não obstam a presente consolidação". O imposto de transmissão foi pago em 20/10/2023 através da guia nº. 2625624 no valor de R\$18.297,77. Rio de Janeiro, 16/01/2024. \*\*\*\*\*RGF/ARV

**AV-14-92966 - CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E CÉDULA** - Pelo mesmo documento que deu origem à AV-13, fica cancelada a alienação fiduciária objeto do R-5, bem como o cancelamento da **Cédula de Crédito Imobiliário** nº.1.4444.0617326-8, Série 0614, objeto da AV-6 (conforme art.1.488 do Código de Normas). Rio de Janeiro, 16/01/2024. \*\*\*\*\*RGF/ARV

**AV-15-92966- INSCRIÇÃO E CL** - Ainda pelo mesmo protocolo que deu origem ao R-13,

.onr

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onr.org.brServiço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec



consta que o imóvel desta matrícula está inscrito no cadastro municipal sob o nº.3.297.669-8 e C.L. nº.0.7723-0. Rio de Janeiro, 16/01/2024 \*\*\*\*\*RGF/ARV  
**CERTIFICO** que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor 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 recaem 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, com buscas no indicador real até 16/01/2024 e data de Selagem em: 16/01/2024 .

**\*\* VALORES \*\***

- Emol.....: 93,59  
- Fetj.....: 18,71  
- Fundperj...: 4,67  
- Funperj.....: 4,67  
- Funarpen...: 3,74  
- ISS.....: 5,02  
- Ressag.....: 1,87  
- Selo.....: 2,48

**TOTAL R\$: 134,75**

**Poder Judiciário - TJERJ**  
**Corregedoria Geral de Justiça**  
**Selo de Fiscalização Eletrônico**  
**EEQD71701 MUW**  
Consulte a validade do selo em:  
<https://www4.tjrj.jus.br/sitepublico>

**Assinado Eletronicamente**



**TALÃO Nº.: 641028**

..onr

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

LMC / CET