



Valide aqui
este documento

CNM: 092346.2.0070491-16

FICHA N.º 01

MATRÍCULA N.º 70491

IMÓVEL Apt.º 801, sito na Rua Araújo Leitão, nº.270 L.º 2/V FLS. 47

1º SRI
Capital-RJ

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CIDADE DO RIO DE JANEIRO

IMÓVEL: Apt.º 801 (em construção), sito na Rua Araújo Leitão, nº.º 277 e fração ideal de 3.125% do terreno com direito a uma vaga no estacionamento, na Freguesia do Engenho Novo, medindo o terreno.. 10,00m de frente pela Rua Araújo Leitão; 33,00m nos fundos; à di reita mede 28,50m mais 12,00m alargando o terreno mais 28,50m a- profundando o terreno; à esquerda mede 35,00m mais 11,00m alargan do o terreno mais 22,30m aprofundando o terreno. **PROPRIETÁRIA:** P. MARCHETTI ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA., CGC.nº.34.133.090/0001 00. **TÍTULO ANTERIOR:** L.º 2/T, fls.298, R.2/67159, registrado em.. 29.9.92. C.L.: Inscrição:

R.1/70491 - MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO: A requerimento de 26/10/ 1993, da proprietária, foi registrado nesta data, sob o nº.R.3 / 67159, no L.º 2/T, fls.298, o MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO do prédio a que se refere o imóvel desta matrícula. O presente registro é fei to na forma do Art.º 496 § 1º e 2º do Código de Normas da Correged- oria Geral da Justiça, resolução de 10.12.92. Rio de Janeiro, 29 de dezembro de 1993.....

AV.2/70491 - RETIFICAÇÃO: Fica retificado o número do prédio de 277 para o nº.270 da Rua Araújo Leitão. Rio de Janeiro, 05 de se- tembro de 1994.....

R.3/ 70491 - HIPOTECA: Por Instrumento Particular de 05.9.95, o BANCO ITAÚ S/A, concedeu à proprietária, um empréstimo no valor.. de R\$1.040.000,00, a ser liberado em 13 parcelas, que será pago no prazo de 25 meses, com vencimento em 05.9.97, aos juros de.... 1,02368% ao mês, mediante garantia hipotecária de 1º grau, dentre outros do imóvel matriculado. Rio de Janeiro, 02 de outubro de... 1995.....

AV.4/70491 - CESSÃO FIDUCIÁRIA: Consta do título que deu origem ao R.3, em sua cláusula 16ª e seus parágrafos, que além da garan- tia hipotecária, a devedora dá ao credor em cessão fiduciária a totalidade dos seus direitos decorrentes da alienação do imóvel/ matriculado. Rio de Janeiro, 02 de outubro de 1995.....

AV.5/70491 - ADITIVO: Por Instrumento Particular de aditivo de.. 05.8.96, firmado entre o banco credor e a devedora, foi aditado o instrumento que deu origem ao R.3, a fim de constar que o valor.. da hipoteca na data do aditivo em R\$1.069.391,27, a ser liberado/ em 08 parcelas numeradas de 13 a 20, com início em 05.9.96 e tér- mino em 05.4.97, na forma e valores constantes do aditivo, a ser..

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/H6PQR-YXBFR-LZU7N-NGVRD>

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

CNM: 092346.2.0070491-16

a ser pago em 05.4.98, ratificadas as demais condições do Contrato original. Rio de Janeiro, 02 de outubro de 1996.*****

Av.6/70491 - **ADITIVO**:- Por Instrumento Particular de 05/12/96 firmado entre o credor e a devedora, foi aditado o Instrumento Particular de 05/9/95, que deu origem ao R.3/70491, a fim de constar que o valor da hipoteca na data do aditivo é de R\$1.296.625,73, face a suplementação de crédito concedida pelo credor a ser liberado a partir da parcela nº 19 em 05/3/97, na forma e valores constantes do aditivo, ratificadas as demais cláusulas e condições do contrato original. Rio de Janeiro, 02 de janeiro de 1997.*****

R.7/70491 - **DACÃO EM PAGAMENTO**:- Nos termos da escritura de 09/05/2000 do 23º Ofício de Notas, Lº.7672, fls.139/140, a proprietária acima, deu o imóvel desta matrícula, em dação em pagamento ao Banco Itaú S/A., CNPJ nº.60.701.190/0001-04, por uma dívida no valor de R\$60.000,00, tendo sido pago o imposto de transmissão em 09/05/2000, pela guia nº.650.791. Prot. nº227989, Lº 1/AA, fls.109, Talão nº.310126. Rio de Janeiro, 25 de Maio de 2000.****LNR

Av.8/70491 - **CANCELAMENTO**:- Em virtude da Dação em Pagamento, que deu origem ao ato R.7, foi autorizado o cancelamento da hipoteca objeto do R.3. Rio de Janeiro, 25 de Maio de 2000*****LNR

Av.9/70491 - **CONSTRUÇÃO**:- De acordo com o Artigo 213 § 1º da Lei 6015/73, consta que o apartamento objeto da presente matrícula teve o seu "Habite-se" em 18.09.1997 conforme averbação de construção averbada em 23.09.1997 na Matrícula 67159 sob os nºs Av.8 e Av.9/67159. Rio de Janeiro, 11 de maio de 2004.*****AL

R.10/70491 - **COMPRA E VENDA**:- Por escritura de 25.04.2005 do 10º Serviço Notarial/RJ., Lº 6307, fls. 128/129, BANCO ITAÚ S/A, com sede em São Paulo-SP., CNPJ nº 60.701.190/0001-04, vendeu o imóvel desta matrícula a JAMIL FARAH IBRAHIM, brasileiro, comerciante, inscrito no CPF nº 041.578.937-00, casado pelo regime da comunhão de bens com NEYDE SOUZA FARAH, brasileira, inscrita no CPF nº 866.356.627-15, pelo preço de R\$50.500,0. O imposto de transmissão foi pago em 26.11.2004, através da guia nº 0973006, no valor de R\$1.402,12/Protocolo nº 279658, Lº 1-AL, fls. 254, talão nº 364405. Rio de Janeiro, 24 de outubro de 2005.*****AL

Av.11/70491 - **DIREITOS ESPECIAIS**:- Por requerimento de 29.09.2005, hoje arquivado, fica averbado que o imóvel objeto desta matrícula tem direito a cobertura, conforme consta do Memorial de Incorporação e da Minuta de Convenção de Condomínio e demais documentos arquivados neste Cartório. Protocolo nº 279657, Lº 1-AL, fls. 253, talão nº 364404. Rio de Janeiro, 24 de outubro de 2005.*****AL

R.12/70491 - **COMPRA E VENDA C/FGTS**:- Nos termos do Instrumento Particular de 11.06.2010 e demais documentos hoje arquivados, JAMIL FARAH IBRAHIM, brasileiro, casado pelo regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6515/77, comerciante, CPF nº 041.578.937-00 e sua mulher NEYDE SOUZA FARAH, brasileira, do lar, CPF nº 866.356.627-15, venderam o imóvel desta matrícula a ROGERIO SILVA XAVIER, brasileiro, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, economiário, CPF nº 016.685.777-71, e sua mulher KAMILA FABIANA DE AZEVEDO ALMEIDA XAVIER, brasileira, estudante, CPF nº 076.055.497-84, pelo preço de R\$115.000,00, sendo: R\$5.000,00 por recursos próprios; R\$46.527,67 através do FGTS e R\$63.472,33 do financiamento. Protocolo nº 332911, Lº 1-AY, fls. 204, talão nº 420656. Rio de Janeiro, 22 de junho de 2010.*****ALS

R.13/70491 - **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**:- Pelo mesmo Instrumento que deu origem ao R.12, os adquirentes na qualidade de fiduciários, deram o imóvel desta matrícula em alienação fiduciária, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, em garantia de empréstimo de R\$63.472,33 que com os juros de 8,0930% e 8,4001% ao ano, taxas nominal e efetiva, será pago em 360 meses, vencendo-se o primeiro encargo em 11.07.2010, tudo na forma

Continua na ficha 02.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/H6PQR-YXBFR-LZU7N-NGVRD>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

CNM: 092346.2.0070491-16

FICHA Nº 02

MATRÍCULA Nº 70491

IMÓVEL Rua Araújo Leitão nº 270, aptº. 801.

L.º 2-V FLS. 47

1º SRI
Capital-RJ

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CIDADE DO RIO DE JANEIRO

do artigo 22 da Lei 9.514/97, sendo atribuído ao imóvel para efeitos do artigo 24, inciso VI, o valor de R\$116.700,00. Rio de Janeiro, 22 de junho de 2010.*****ALS

Av.14/70491 - **CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**:- Nos termos do Instrumento Particular de 23/05/2011 e demais documentos hoje arquivados, foi autorizado pela Credora, o cancelamento da propriedade fiduciária, objeto do R.13, Protocolo nº 343674, Lº 1-BB, fls. 21, talão nº 432280. Rio de Janeiro, 07 de junho de 2011.*****LGO

R.15/70491 - **COMPRA E VENDA**:- Pelo mesmo Instrumento que deu origem a Av.14, os proprietários qualificados no R-12, venderam o imóvel desta matrícula a SANDRO SÁ PRATA DE OLIVEIRA, brasileiro, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, assessor comercial, inscrito no CPF nº 024.198.777-64, e sua mulher LIVIA ALVES DE OLIVEIRA, brasileira, nutricionista, inscrita no CPF nº.088.845.677-85, pelo preço de R\$160.000,00. O imposto de transmissão foi pago em 19/05/2011, através da guia nº 1569898, no valor de R\$3.200,00. Rio de Janeiro, 07 de junho de 2011.*****LGO

R.16/70491 - **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**:- Ainda pelo mesmo Instrumento que deu origem a Av.14, os adquirentes na qualidade de fiduciários, deram o imóvel desta matrícula em alienação fiduciária, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, em garantia de empréstimo de R\$93.000,00 que com os juros de 7,6600% e 7,9347%, ao ano, taxas nominal e efetiva, será pago em 360 meses, vencendo-se o primeiro encargo em 23/06/2011, tudo na forma do artigo 22 da Lei 9.514/97, sendo atribuído ao imóvel para efeitos do artigo 24, inciso VI, o valor de R\$155.000,00. Rio de Janeiro, 07 de junho de 2011.*****LGO

Av.17/70491 - **CANC. DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Nos termos do Instrumento Particular de 05.08.2013 hoje arquivado, foi autorizado pela credora o cancelamento da propriedade fiduciária objeto do R.16, em virtude de quitação. Protocolo nº 367049, Lº 1-BG, fls. 080, Talão nº 457552. Rio de Janeiro, 26 de agosto de 2013.*****CG

R.18/70491 - **COMPRA E VENDA COM FGTS** - Pelo mesmo instrumento que deu origem a Av.17 e demais documentos hoje arquivados, os proprietários qualificados no R.15, venderam o imóvel matriculado a CAIO OLIVEIRA NOVAES SANTOS, brasileiro, solteiro, agente administrativo, CPF nº 091.397.727-64 e MARIANA ALCANTARA BORGES DA FONSECA, brasileira, solteira, bancária, RG nº 202671160 expedida por DETRAN/RJ em 24/11/2010 e CPF nº 110.444.237-64, pelo preço de R\$270.000,00, sendo R\$40.085,58 com recursos do FGTS e R\$229.914,42 através de financiamento. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 1808717, no valor de R\$5.400,00 em 08/08/2013. Rio de Janeiro, 26 de agosto de 2013.*****CG

R.19/70491 - **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Ainda pelo mesmo instrumento que deu origem a Av.17, os adquirentes na qualidade de fiduciários, deram o imóvel matriculado 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\$229.914,42 que com os juros de 8,5101% a.a. e 8,8500% a.a., taxas nominal e efetiva, será pago no prazo de 420 meses, em prestações mensais e

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/H6PQR-YXBFR-LZU7N-NGVRD>

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



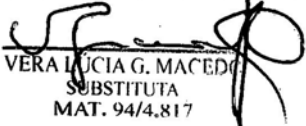
Valide aqui
este documento

CNM: 092346.2.0070491-16

sucessivas, vencendo-se a 1ª em 05/09/2013, 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\$273.794,00. Rio de Janeiro, 26 de agosto de 2013.*****CG

Av.20/70491 - **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO** - Ainda pelo mesmo Instrumento, foi emitida a Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.4444.0365757-4, Série 0813, garantida pela propriedade fiduciária objeto do ato R.19, na forma da Lei 10.931 de 02/08/2004. Rio de Janeiro, 26 de agosto de 2013.*****CG

AV-21-70491 - **RETIFICAÇÃO**:- De acordo com o Artigo 213 inciso I, da Lei 6015/73, fica retificado no ato R-18, o número do CPF de MARIANA ALCANTARA BORGES DA FONSECA, que é **110.444.237-06**, e não como constou. Rio de Janeiro, 11 de janeiro de 2021.*****ALS

O Oficial. 
VERA LÚCIA G. MACEDO
SUBSTITUTA
MAT. 94/4.817

AV-22-70491 - **CONSTITUIÇÃO EM MORA DO(S) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S):**
Prenotação nº 467603, aos 14/11/2024. Por requerimento do **credor fiduciário**, já qualificado, no Ofício nº. 539172/2024 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL, datado de 14/11/2024, retificado por outro de 31/03/2025, intimações com resultados negativos via Ofício de Registro de Títulos e Documentos e, consequentemente, intimações pelos editais eletrônicos do Registro de Imóveis do Brasil de 20/06/2025, 23/06/2025 e 24/06/2025, publicações nº.s 1636/2015, 1637/2025 e 1638/2025, respectivamente, foram os devedores: **CAIO OLIVEIRA NOVAES SANTOS** e **MARIANA ALCANTARA BORGES DA FONSECA**, já qualificados, intimados a pagar(em) os débitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária e não tendo os mesmos purgado a mora no prazo legal, é aqui certificado esse fato para os devidos efeitos legais. Rio de Janeiro, RJ, 30/07/2025, averbado por TSR e conferido por ARV. Selo de fiscalização eletrônica nºEEYN 34366 PNG. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto. - -

AV-23-70491 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Prenotação nº **477195**, aos **17/11/2025**. Nos termos do Escrito Particular de 09/10/2025 e demais documentos, fica averbada a consolidação de propriedade do imóvel objeto desta matrícula em favor do(a) **credor(a) CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Asa Sul, Brasília - DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com fulcro nos § 7º e 11º do Art. 26 da Lei 9514/97, ficando obrigado(a) o(a) fiduciário(a) a promover o **LEILÃO PÚBLICO** no prazo de 60 dias a partir da data desta averbação, conforme Art. 27 da Lei 9.514/97, obedecendo ao valor atribuído no registro da alienação fiduciária. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$ 305.095,43**, que foi pago pela guia nº 2857114, no valor de **R\$ 9.152,86** em 15/08/2025. Rio de Janeiro, RJ, 05/03/2026, averbado por MAO e conferido por ARV. Selo de fiscalização eletrônica nº EFBW 91227 GUX. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto. - - - - -

AV-24-70491 - **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E CCI:** Prenotação nº **477195**, aos **17/11/2025**. Pelo mesmo Escrito Particular que deu origem a AV-23, fica cancelada a alienação fiduciária objeto do R-19, bem como a Cédula de Crédito Imobiliário nº. 144440365757-4, Série 0813, objeto da AV-20, conforme art. 1.488 do Código de Normas - Parte Extrajudicial - da CGJ/RJ. Rio de Janeiro, RJ, 05/03/2026, averbado por MAO e conferido por ARV. Selo de fiscalização eletrônica nº EFBW 91228 HJN. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto. - - - - -

AV-25-70491 - **INSCRIÇÃO, CL E CEP:** Prenotação nº **477195**, aos **17/11/2025**. Pelo mesmo Escrito Particular que deu origem ao AV-23, fica averbada a inscrição municipal do imóvel desta matrícula sob o nº. 2.041.775-4 e C.L nº. 01206-2, bem como fica averbado o Código de Endereçamento Postal (CEP) sob o nº **20715-310**, de acordo com o comprovante extraído do sítio eletrônico dos Correios. Rio de Janeiro, RJ, 05/03/2026, averbado por MAO e conferido por ARV. Selo de fiscalização eletrônica nº EFBW 91229 QZT. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto. - - - - -

CONTINUA NA FICHA 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/H6PQR-YXBFR-LZU7N-NGVRD>

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

CNM:
092346.2.0070491-16

MATRÍCULA
70491

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO / RJ

Ficha: 03

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

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 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. 05/03/2026

Emolumentos.: R\$ 108,60
Selo.....R\$ 3,27
Ressag..... R\$ 2,17
Lei3217..... R\$ 21,72
Fundperj..... R\$ 5,43
Funperj..... R\$ 5,43
Funarpen..... R\$ 6,51
ISS..... R\$ 5,83
Total..... R\$ 158,96



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFBW 91230 MWL
Vinculado ao protocolo 477195
Consulte a validade do selo em:
<https://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

CRISTIANO DE ANDRADE GRAEFF (Matricula: 94/4807), Em 05/03/2026 - 12:47h
Rua Arquias Cordeiro, 486, Méier - Rio de Janeiro/RJ - Cep: 20.770-000

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/H6PQR-YXBFR-LZU7N-NGVRD>

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