

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

55897

FICHA

01

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CIDADE DO RIO DE JANEIRO
REGISTRO DE IMÓVEIS - 10º OFÍCIO
CNM: 088542.2.0055897-13

IMÓVEL - Prédio à rua Visconde de Santa Isabel nº 87, distrito do Andaraí, e 52,04% do terreno que é comum ao nº 87-F, aptºs 101/2 ao 201/2, medindo o terreno 11,00m de frente e fundos por 40,00m de extensão, confrontando à direita com o nº 85, à esquerda e fundos com a vila 91. o prédio nº 87, possui uma área de utilização exclusiva que mede 9,10m por 22,70m, com a área de 206,57m², uma área construída de 179,27m² e área livre privativa de 27,30m²; área de servidão e passagem localizada no lado esquerdo do terreno que possibilita o acesso aos aptºs do nº 87-F, medindo 1,90m de largura por 22,70m de extensão. (C.L. 4356-2 - Insc. 1.474.346-2).

PROPRIETÁRIO - 1- Ana Catarina Ribeiro Soares Navarro, secretária e s/m Arildo Navarro, comerciante, casados pelo regime da comunhão de bens, CIC nºs 725.374.267-20 e 335.486.327-87; 2- Luiz Felipe Ribeiro Soares, engenheiro civil e s/m Tania Maria Pagels Soares, do lar, casados pelo regime da comunhão de bens, CIC nºs 299.047.067-00 e 334.860.187-87; 3- Jorge Felipe Ribeiro Soares, comerciante, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com Sonia Maria Santos Soares, técnica em administração, CIC nºs 331.895.367-91 e 362.879.547-87; e 4- Aguida Ribeiro Soares, viúva, do lar, CIC nº 005.964.937-20, todos brasileiros, residentes n/cidade.

REGISTRO ANTERIOR - Matrícula 55892 d/cartório.

R-1-55897-EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO - Luiz Felipe Ribeiro Soares e s/m Tania Maria Pagels Soares, acima qualificados, adquiriram o imóvel dos demais proprietários da matrícula, em face de extinção de condomínio, pelo valor global de R\$302,00, conforme formal de partilha da 44ª Vara Cível de 12.12.01, extraído dos autos da ação de extinção de condomínio, processo nº 2000.001.128016-4, contendo a sentença de 30.09.01 da Juíza Dra. Márcia Cunha Silva Araujo de Carvalho, e que o presente registro é feito por ordem da VRP, conforme mandado de 09.03.04, assinado pelo Juiz Dr. Carlos Eduardo Bouçada Tassara, contendo a sentença de 12.12.03 do Juiz Dr. Carlos José Martins Gomes. Rio, 04.10.04.

AV-2-55897-SEPARAÇÃO - nos termos da petição de 28.11.2013, prenotada sob o nº 307436 em 28.11.2013, e xerox da certidão

CONTINUA NO VERSO

REGISTRO GERAL

CNM:088542.2.0055897-13

MATRÍCULA

55897

FICHA

01

VERSO

da 10ª Circunscrição do Registro Civil, o casal de Luiz Felipe Ribeiro Soares separou-se por sentença de 02.06.2005 do Juízo da 17ª Vara de Família, voltando a mulher a usar o nome de solteira Tânia Maria Pagels. Ficando o imóvel sujeito a ser inventariado na forma da Lei. Rio, 17.12.2013.

AV-3-55897-CONSIGNAÇÃO - nos termos do Art. 486 da Consolidação Normativa da Corregedoria de Justiça do Rio de Janeiro, esta matrícula foi atualizada em 14.08.2014. Rio, 14.08.2014.

R-4-55897-COMPRA - PAULO SERGIO TOZI CARDOSO, brasileiro, proprietário de microempresa, solteiro, maior, portador da carteira de identidade nº 0079324141, expedida pelo DETRAN/RJ, em 08/02/2000, inscrito no CPF/MF sob o nº 010.348.577-54, residente e domiciliado em São João de Meriti/RJ, comprou o imóvel de 1- LUIZ FELIPE RIBEIRO SOARES, separado judicialmente, portador da carteira de identidade nº 026042176, expedida pelo DETRAN/RJ, em 14/08/2012, e 2- TANIA MARIA PAGELS, separada judicialmente, portadora da carteira de identidade nº 034634808, expedida pelo DETRAN/RJ, em 22/06/2006, conforme instrumento particular de 30/05/2014, prenotado sob o nº 311241 em 07.07.2014, pelo valor de R\$420.000,00. Imposto de transmissão, guia nº 1866795, de 28.04.2014. Rio, 14/08/2014.

R-5-55897-ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - o adquirente do R-4, deu o imóvel em alienação fiduciária à Caixa Econômica Federal, com sede em Brasília/DF, e filial nesta cidade, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, conforme o citado instrumento particular de 30.05.2014, prenotado sob o nº 311241 em 07.07.2014, garantindo dívida de R\$180.000,00, sujeita a correção monetária na forma do título, a ser paga em 240 prestações mensais, vencendo-se a 1ª em 30.06.2014 no valor de R\$2.128,32. Os devedor optou pela taxa de juros reduzida de 8,4175% para taxa de juros nominal e 8,7500% para taxa de juros efetiva, mediante a aquisição até a data de assinatura do contrato, de produtos/serviços. A taxa de juros reduzida será cancelada na hipótese de inadimplência ou descumprimento das condições, retornando à taxa de juros constante no contrato, sendo 8,7873% para taxa de juros nominal e 9,1500% para taxa de juros efetiva. O devedor pode solicitar mediante requerimento formal o retorno da taxa de

CONTINUA NA FICHA Nº 2

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

55897

FICHA

02

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CIDADE DO RIO DE JANEIRO
REGISTRO DE IMÓVEIS - 10º OFÍCIO
CNM: 088542.2.0055897-13

juros reduzida do contrato, mediante acordo com a Caixa, observadas as condições descritas no contrato. Impontualidade - O valor da obrigação em atraso será atualizado monetariamente aplicando-se o índice de atualização do saldo devedor do financiamento pelo critério pro rata die, da data de vencimento, inclusive, até o pagamento, exclusive. Sobre o valor atualizado incidirão: I) juros remuneratórios calculados pelo método de juros compostos, com capitalização mensal à taxa de juros prevista no contrato; II) juros moratórios à razão de 0,033% por dia de atraso; III) multa moratória de 2%, nos termos da legislação vigente, sendo dado o valor da garantia fiduciária de R\$429.000,00, e demais cláusulas do título. Rio, 14.08.2014.

AV-6-55897-CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - a credora do R-5 Caixa Econômica Federal, emitiu cédula de crédito imobiliário n.º 1.4444.0613846-2, série 0514, em 30.05.2014, sendo custodiante a credora acima citada, representativa do crédito imobiliário decorrente da alienação fiduciária do R-5, conforme o citado instrumento particular de 30.05.2014, prenotado sob o n.º 311241 em 07.07.2014 e cédula acima referida. Rio, 14.08.2014.

AV-7-55897-CONSIGNAÇÃO - nos termos do Art. 1146, §1º da Consolidação Normativa da Corregedoria de Justiça do Rio de Janeiro, esta matrícula foi atualizada em 01/08/2023. Rio, 01/08/2023. O Oficial.

Murilo Ramos Filho
Substituto - Mat. 94/22775

AV-8-55897-CONSTITUIÇÃO EM MORA DO DEVEDOR (FIDUCIANTE) - nos termos dos Ofícios n.º 400564/2023 - Caixa Econômica Federal - CESAV/BÚ, de 04/08/2023, prenotado sob o n.º 371573 em 04/08/2023, e de 13/09/2023, ambos assinados eletronicamente pela Gerente Flavia Andrade Bezerra de Melo, por solicitação da credora (fiduciária) foi o devedor (fiduciante) intimado a pagar os débitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária e, não tendo os mesmos purgado a mora no prazo legal, é aqui certificado este fato para os devidos efeitos legais. Selo de fiscalização eletrônico EEPV 06702 ZYN. Rio, 22/11/2023. O Oficial.

Marize do N. Gonçalves
Esc. Substituta - Mat. 94/1697

CONTINUA NO VERSO

MATRÍCULA

55897

FICHA

02

VERSO

AV-9-55897-CANCELAMENTO DA CONSTITUIÇÃO EM MORA DO DEVEDOR (FIDUCIANTE) DA AV-8 - nos termos do instrumento particular de 23/10/2024, prenotado sob o nº 380505 em 25/10/2024, em virtude de autorização dada pelo credor, fica cancelada a constituição em mora do devedor (fiduciante) objeto da AV-8. Selo de fiscalização eletrônico EEUG 43863 VXX. Rio, 08/11/2024. O Oficial.

Marize do N. Gonçalves
Esc. Substituta - Mat. 94/1697

AV-10-55897-CONSTITUIÇÃO EM MORA DO DEVEDOR (FIDUCIANTE) - nos termos dos Ofícios nº 525020/2024, prenotado sob o nº 380167 em 09/10/2024, assinado eletronicamente pela Gerente Flavia Andrade Bezerra de Melo, e de 23/10/2024, assinado eletronicamente por Leni Franco Dias, da referida credora fiduciária, por solicitação da credora (fiduciária) foi o devedor (fiduciante) intimado a pagar os débitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária e, não tendo o mesmo purgado a mora no prazo legal, é aqui certificado este fato para os devidos efeitos legais. Selo de fiscalização eletrônico EEVA 02709 ELZ. Rio, 10/12/2024. O Oficial.

Marize do N. Gonçalves
Esc. Substituta - Mat. 94/1697

AV-11-55897-ADITAMENTO À AV-10 - nos termos do Art. 213, inciso I da Lei de Registros Públicos, e do título que serviu de base, fica aditada a AV-10 para constar que o primeiro ofício é datado de 07/10/2024, da Caixa Econômica Federal. Rio, 10/12/2024. O Oficial.

Marize do N. Gonçalves
Esc. Substituta - Mat. 94/1697

AV-12-55897-CANCELAMENTO DA CONSTITUIÇÃO EM MORA DO DEVEDOR (FIDUCIANTE) DA AV-10 - nos termos do instrumento particular de 09/06/2025, prenotado sob o nº 384682 em 11/06/2025, em virtude de autorização dada pelo credor, fica cancelada a constituição em mora do devedor (fiduciante) objeto da AV-10. Selo de fiscalização eletrônico EEXT 17858 GIC. Rio, 30/06/2025. O Oficial.

Marize do N. Gonçalves
Esc. Substituta - Mat. 94/1697

AV-13-55897-CONSTITUIÇÃO EM MORA DO DEVEDOR (FIDUCIANTE) - nos termos do Ofício nº 591678/2025 - Caixa Econômica Federal - 1, de 22/05/2025, prenotado sob o nº 384317 em 23/05/2025, assinado eletronicamente por Gilberto Silva Nunes, por

CONTINUA NA FICHA Nº 3

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

55897

FICHA

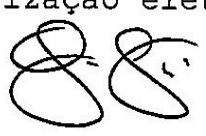
03

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CIDADE DO RIO DE JANEIRO
REGISTRO DE IMÓVEIS - 10º OFÍCIO
CNM: 088542.2.0055897-13

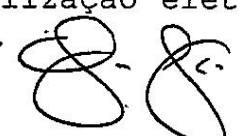
solicitação da credora (fiduciária) foi o devedor (fiduciante) intimado a pagar os débitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária e, não tendo o mesmo purgado a mora no prazo legal, é aqui certificado este fato para os devidos efeitos legais. Selo de fiscalização eletrônico EEEYH 87402 EEN. Rio, 13/08/2025. O Oficial.


Claudinei V. de Freitas
Esc. Substituto - Mat. 9471705

AV-14-55897-CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - nos termos do Ofício nº 591678/2025 - Caixa Econômica Federal - 1, de 24/09/2025, prenotado sob o nº 386598 em 24/09/2025, assinado eletronicamente pelo Gerente de Centralizadora, Milton Fontana, e instrumentos particulares de 24/09/2025 e de 03/10/2025, instruídos com documentação de que o devedor fiduciante não atendeu à intimação para pagar a dívida objeto do R-5, e com o comprovante do recolhimento do Imposto de Transmissão pago pela guia nº 2864725, de 10/09/2025, fica consolidada à Caixa Econômica Federal, a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, devendo a mesma promover público leilão do imóvel dentro de 30 dias contados da data do registro. (Artigo 27 da Lei 9514, de 20.11.97). Tendo o imóvel o valor fiscal para efeitos de ITBI R\$428.392,80. Selo de fiscalização eletrônico EEEYZ 69233 MJF. Rio, 14/10/2025. O Oficial.


Claudinei V. de Freitas
Esc. Substituto - Mat. 9471705

AV-15-55897-CANCELAMENTO DA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO DA AV-6 E DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DO R-5 - nos termos do citado Ofício de 24/09/2025, prenotado sob o nº 386598 em 24/09/2025, e citados instrumentos particulares de 24/09/2025 e de 03/10/2025, em face da consolidação da propriedade objeto da AV-14, ficam canceladas a cédula de crédito imobiliário objeto da AV-6 e a alienação fiduciária objeto do R-5. Selo de fiscalização eletrônico EEEYZ 69234 DPS. Rio, 14/10/2025. O Oficial.


Claudinei V. de Freitas
Esc. Substituto - Mat. 9471705

AV-16-55897-ATUALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS DA MATRÍCULA - nos

CONTINUA NO VERSO

MATRÍCULA
55897FICHA
03
VERSO

termos do citado Ofício de 24/09/2025, prenotado sob o nº 386598 em 24/09/2025, e citados instrumentos particulares de 24/09/2025 e de 03/10/2025, o imóvel possui uma área de construção de 100m² e CEP: 20560-120. Selo de fiscalização eletrônico EEYZ 69235 KSU. Rio, 14/10/2025. O Oficial.



Claudinei V. de Freitas
Esc. Substituto - Mat. 0471705

ESTADO RIO DE JANEIRO - CIDADE DO RIO DE JANEIRO
Travessa do Paço, 23 Sala 1103

CERTIDÃO - Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica do original, extraída nos termos do art. 19 § 1º da lei 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 útil anterior. Custas: R\$158,56

Rio de Janeiro, 15/10/2025

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEZY 56523 GHR



Consulte a validade do selo em:
<http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/>



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: BZSLJ-JZQXA-3SWYP-8E8C7

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Alessandra De Pinho Musa Correa (CPF ***.476.747-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/BZSLJ-JZQXA-3SWYP-8E8C7>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>