



Valide aqui
este documento

CNM: 092346.2.0019154-88

FICHA N.º 01

MATRÍCULA N.º 19154

IMÓVEL Aptº104 à Rua Cirne Maia,nº48

L.º 2-F

FLS 256

1º SRI

Capital-RJ

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CIDADE DO RIO DE JANEIRO

IMÓVEL: Aptº104 sito na Rua Cirne Maia,nº48, na Freguesia do Engenho Novo, e a fração ideal de 1/20 do terreno que mede na sua totalidade, 11,00m de largura na frente, igual largura na linha dos fundos, por 48,00m de extensão em ambos os lados, confrontando de um lado com o prédio nº46 de propriedade de José Pinto de Almeida ou sucessores do outro com o prédio nº50 pertencente ao Domicio Alves de Andrade e aos fundos com o prédio nº321 da Rua Getulio de Adeli no Caetano ou sucessores. **PROPRIETÁRIOS:** JOSEPH DE LOUREIRO MAIOR, advogado e sua mulher LAUDENIA FAJARDO LOUREIRO MAIOR, comerciária, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, domiciliados nesta cidade, CPF nº097.664.727-34, registrado em 23.05.1974....-.

PMS

R.1/19154 - COMPRA E VENDA: Certifico, que por escritura de 23 de abril de 1979, lavrada em notas do 20º Ofício, desta cidade, livro - 1894, às fls.191, JOSEPH DE LOUREIRO MAIOR e sua mulher acima qualificados, venderam à DULCE VIANNA, funcionária pública federal, - CPF nº062.335.897-20, MARIA HELENA VIANNA, comerciária, CPF número 031.508.383-15 e MARIA DA GLORIA VIANNA, comerciária, CPF número - 149.671.117-34, todas brasileiras, solteiras, maiores, domiciliadas e residentes nesta cidade, o imóvel supra, pelo valor de CR\$100.000,00. O imposto de transmissão no valor de CR\$1.000,00, foi pago em 16.10.1974, pela guia de nº24/92.317.Rio de Janeiro, 27 de junho de 1979....-.

PMS

R.2/19154 - COMPRA E VENDA: Nos termos de escritura do 23º Ofício. de Notas do Rio de Janeiro, livro 5415 fls.154 em 04-06-1989, pela qual os proprietários qualificados no R.1, venderam o imóvel matriculado a LINO MANUEL DOS SANTOS INÊZ, brasileiro, professor, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com RÚBIA MARTINIANO... DOS SANTOS INÊZ, inscritos no CPF nº 545.258.297-53, pelo valor de NCz\$20.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia de nº.. 22122 em 04-06-1989. Rio de Janeiro, 15 de setembro de 1989...-LGN

AV.3/19154 - FRE E CL: O imóvel acima está inscrito no FRE sob nº 0.471.124-8 e CL 06841-1. Rio de Janeiro, 10 de agosto de 1992...-

R.4/19154 - VENDA: Nos termos da escritura de 22-07-1992 do 24º Ofício, Lº 4107 fls.139, os proprietários no R.2, venderam o imóvel acima a ROSANA RUYVAL MACHADO FRANCO, brasileira, secretária, CPF. nº 406.609.157-15, casada pelo regime da comunhão parcial de bens/ com SERGIO MACHADO FRANCO, pelo preço de Cr\$55.000.000,00. O imposto de transmissão foi pago em 22-07-1992 pela guia nº 107089. Rio/ de Janeiro, 10 de agosto de 1992....-LGN

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/T5W8Q-Z3H73-3D56X-S9UTQ>

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: 092346.2.0019154-88

R-5/19154 - **COMPRA E VENDA** - Por Instrumento Particular de 23/01/2007, a proprietária qualificada no R-4, e s/m. Sergio Machado Franco, brasileiro, bancário, CPF nº.513.167.227-91, venderam o imóvel desta matrícula a Noriaki Manabe, técnico administrativo, e s/m. Adriana Sant'Anna de Moraes Manabe, analista de gestão, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº.6515/77, inscritos no CPF sob os nºs.075.712.027-01 e 079.564.377-25, pelo valor de R\$80.000,00, sendo R\$36.300,00 por recursos próprios, R\$3.700,00 através do FGTS e R\$40.000,00 por financiamento. O imposto de transmissão foi pago em 24/01/2007, pela guia nº.1160551, no valor de R\$1.600,00. Protocolo sob o nº.293566, Lº.1-AO, fls.281, talão nº.378976. Rio de Janeiro, 07 de março de 2007.-----MVG.

R-6/19154 - **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Pelo mesmo título que deu origem ao R-5, os adquirentes na qualidade de fiduciantes, deram o imóvel matriculado em alienação fiduciária a Caixa Econômica Federal, CNPJ/MF sob o nº.00.360.305/0001-04, em garantia de empréstimo de R\$40.000,00, que com juros de 8,1600% e 8,4720% ao ano, taxas nominal e efetiva, será pago em 180 meses, vencendo-se a 1ª prestação em 23/02/2007, tudo na forma do art.22 da Lei 9.514/97, sendo atribuído ao imóvel para efeitos do art.24, inciso VI, o valor de R\$80.000,00. Rio de Janeiro, 07 de março de 2007.-----MVG.

Av.7/19154 - **CANC. DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** - Nos termos do Instrumento Particular de 20/07/2009 hoje arquivado, foi autorizado pela credora o cancelamento da propriedade fiduciária objeto do R.6. Prot. nº.325627, Lº 1-AX, fls.018, talão nº.412799. Rio de Janeiro, 04 de novembro de 2009.-----LGO.

R.8/19154 - **COMPRA E VENDA:** - Nos termos do Instrumento Particular de 30/01/2015 e demais documentos hoje arquivados, NORIAKI MANABE e s/m ADRIANA SANT'ANNA DE MORAES MANABE, já qualificados no R.5, venderam o imóvel desta matrícula a 1) MARCUS VINICIUS BORGES BARRETO, servidor público federal, identidade nº. 20354788-0, expedida pela Secretaria de Estado da Casa Civil/RJ, em 13/02/2007 e CPF nº. 130.682.157-65 e 2) ISIS FREIRE DE OLIVEIRA, recepcionista, identidade nº. 22036754-4, expedida pela SSP/RJ, em 23/06/2006 e CPF nº.128.264.677-00, ambos brasileiros, solteiros e maiores, pelo preço de R\$270.000,00. O imposto de transmissão foi pago em 29/01/2015, pela guia nº.1937625, no valor de R\$5.400,00. Protocolo nº.381109, Lº1/BJ, fls. 117, talão nº.473130. Rio de Janeiro, 25 de fevereiro de 2015.-----LGO.

R.9/19154 - **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** - Pelo mesmo Instrumento que deu origem ao R.8, os adquirentes na qualidade de fiduciantes, deram o imóvel desta matrícula, em alienação fiduciária a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ/MF nº. 00.360.305/0001-04, em garantia de empréstimo de R\$243.000,00, 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 o 1º encargo mensal em 28/02/2015, 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\$270.000,00. Rio de Janeiro, 25 de fevereiro de 2015.-----LGO.

Av.10/19154 - **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO:** - Ainda pelo mesmo Instrumento que deu origem ao R.8, foi emitida a Cédula de Crédito Imobiliário nº.1.4444.0791279-0, Série 0115, garantida pela propriedade fiduciária objeto do ato R.9, na forma da Lei 10.931 de 02/08/2004. Rio de Janeiro, 25 de fevereiro de 2015.-----LGO.

AV-11-19154 - **CONSTITUIÇÃO EM MORA DO(S) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S):**
Prenotação nº 471124, aos 09/04/2025. Por requerimento do credor fiduciário, já qualificado, no Ofício nº. 581013/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1 datado de 07/04/2025, 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 12/08/2025,



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
19.154

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO / RJ

CNM:092346.2.0019154-88

Ficha: 02

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA

13/08/2025 e 14/08/2025, publicações n.ºs 1673/2025, 1674/2025 e 1675/2025, respectivamente, foram os devedores: 1) **MARCUS VINICIUS BORGES BARRETO**, CPF sob o n.º 130.682.157-65; 2) **ISIS FREIRE DE OLIVEIRA**, CPF sob o n.º 128.264.677-00, já qualificados, intimados a pagarem 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, 09/09/2025, averbado por MAO e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica n.º EEZS 29381 YIP. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto.

AV-12-19154 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**: Prenotação n.º 477599, aos 02/12/2025. Nos termos do Escrito Particular de 30/10/2025 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 n.º 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\$ 298.294,34**, que foi pago pela guia n.º 2870985, no valor de **R\$ 8.948,83** em 20/10/2025. Rio de Janeiro, RJ, 16/03/2026, averbado por MAO e conferido por ARV. Selo de fiscalização eletrônica n.º EFCH 70268 JLZ. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto. - - - - -

AV-13-19154 - **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E CCI**: Prenotação n.º 477599, aos 02/12/2025. Pelo mesmo Escrito Particular que deu origem a AV-12, fica cancelada a alienação fiduciária objeto do R-9, bem como a Cédula de Crédito Imobiliário n.º 144440791279, objeto da AV-10, conforme art. 1.488 do Código de Normas - Parte Extrajudicial - da CGJ/RJ. Rio de Janeiro, RJ, 16/03/2026, averbado por MAO e conferido por ARV. Selo de fiscalização eletrônica n.º EFCH 70269 EGV. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto. - - - - -

AV-14-19154 - **CEP**: Prenotação n.º 477599, aos 02/12/2025. Consta do comprovante extraído do sítio eletrônico dos Correios, que o imóvel desta matrícula tem como Código de Endereçamento Postal (CEP) o n.º 20771-410. Rio de Janeiro, RJ, 16/03/2026, averbado por MAO e conferido por ARV. Selo de fiscalização eletrônica n.º EFCH 70270 EJD. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto. - - - - -

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 n.º 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. 16/03/2026

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
Funpgalerj...R\$ 0,00
Funpgt.....R\$ 0,00
Fundac.....R\$ 0,00
ISS.....R\$ 5,83
Total.....R\$ 158,96



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônica
EFCH 70271 UXW
Vinculado ao protocolo 477599
Consulte a validade do selo em
<https://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

CRISTIANO DE ANDRADE GRAEFF (Matricula: 94/4807), Em 16/03/2026 - 15:03h
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/T5W8Q-Z3H73-3D56X-S9UTQ>

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