



Valide aqui
este documento

CNM: 088583.2.0081631-51

RUA ALMIRANTE GAVIÃO, Nº 6 - APTº 302

FLS. 01

Registro de Imóveis - Cartório do 11º Ofício

RUA SETE DE SETEMBRO, 32 - 4º ANDAR
CENTRO - RIO DE JANEIRO - RJ

721843

MARIA ESTHER WANDERLEY SILVA
Oficial

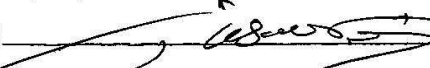
MATRÍCULA Nº 81.631

Lº ---

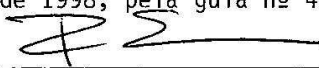
FLS. ---

IMÓVEL: Apartamento nº 302 do edifício situado na Rua Almirante Gavião nº 6, na freguesia do Engenho Velho, e correspondente fração de 7.799% do domínio útil do terreno, que mede 11,80m de frente e fundos, por 33,00m de extensão de ambos os lados; confrontando à direita com o prédio nº 16, à esquerda com a rua Hadock Lobo e, nos fundos com o prédio nº 232 da rua Hadock Lobo. O terreno é foreiro ao Cabido Metropolitano.-Inscrição nº 0375348-0 - CL nº 06460-0. Proprietário: JOÃO MARIA RODRIGUES LOPES, brasileiro naturalizado, casado, industrial, residente e domiciliado nesta cidade.- Título de Propriedade: Livro 3-CD, folhas 112, nº 53.096, deste Cartório.

R.1 - PARTILHA (Protocolo nº 212.886, de 13-12-88): De acordo com o formal de partilha extraído dos autos de inventário dos bens deixados pelo finado JOÃO MARIA RODRIGUES LOPES, processados pelo Juízo de Direito da 2a. Vara de Órfãos e Sucessões, desta Cidade, dado e passado aos 17-07-87, contendo aditamento de 10/02/88 e sentença de 10-06-87, o imóvel avaliado em Cz\$440.000,00, foi partilha do a MARIA DOS PRAZERES CARNEIRO LOPES, brasileira, viúva, do lar, inscrita no CPF sob o nº 963.802.257-49, residente nesta cidade.- O imposto de transmissão foi pago pelas guias nºs 5.64/045.253-8 de 28-11-86 e 5.64/056.631-2 de 28-05-1987.- Ao presente formal está anexado o Testamento Público, lavrado no Lº 2726 fls. 62, Ato 64, de 5-2-86 do 7º Ofício d/Cidade. Rio, 20 de dezembro de 1988.--

O Oficial: 

R.2/COMPRA E VENDA: (Protocolo nº 325.384 de 08.06.98) De acordo com a escritura de 02.06.98, do 22º Ofício de Notas, desta cidade (Lº 2774, fls. 063, Ato 010), MARIA DOS PRAZERES CARNEIRO LOPES, qualificada no R.1, vendeu o imóvel desta matrícula pelo preço certo e ajustado de R\$45.000,00, a SYLVIO DE SOUZA BOUÇAS, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, CIC nº 022.897.097-00, residente e domiciliado nesta cidade. O Imposto de Transmissão foi pago em 06 de junho de 1998, pela guia nº 492.725.- Rio de Janeiro, 30 de junho de 1998.

O Oficial: 

R.3-81631/PARTILHA: Protocolo: 672549 de 13/10/2022. Títulos Aquisitivos: Escritura de 27/09/2022 do 4º Ofício de Justiça de Niterói/RJ (Livro nº 1391, folhas nº 172/174, ato nº 093), aditado por outras das mesmas Notas de 08/11/2022 (Livro 1397, Fls. 067, Ato 043) e de 07/12/2022 (Livro nº 1399, folha nº 092, ato nº 046), cópia autenticada da escritura de Testamento de 27/08/1999 do 7º Ofício de Notas desta cidade (Livro 3266, Fls. 78/79, Ato 38), e despacho de 14/06/2022, que autorizou a realização de inventário extrajudicial, proferido pela MM. Juíza de Direito Dra. Cristiane da Silva Brandão Lima, da 9ª Vara Cível de Niterói-RJ (Processo nº 0010588-65.2017.8.19.0002). Base Legal: Lei 11.441/2007. Inventariado: SYLVIO DE SOUZA BOUÇAS, CPF/MF nº 022.897.097-00. Data do falecimento: 17/02/2016. Proporção do imóvel partilhado: 100%. Valor estimado/avaliado do bem: R\$382.064,40. Adquirentes: 01-JOÃO GUSTAVO SILVA PEREIRA, brasileiro, solteiro, não convivente em união estável, advogado, CPF/MF nº 095.336.147-06, residente e domiciliado em Niterói - RJ, e 02-MARCOS PAULO SILVA PEREIRA, brasileiro, solteiro, não convivente em união estável, advogado, CPF/MF nº 098.133.387-76, residente e domiciliado em Niterói - RJ. Proporção de aquisição do imóvel: 1/2 para cada um dos adquirentes. Número da guia do imposto de transmissão: 2022-2-115450-0-00. Data do pagamento do imposto de



Valide aqui
este documento

CNM: 088583.2.0081631-51

transmissão: 14/09/2022. Valor atribuído ao imóvel pela Fazenda Estadual: R\$382.064,40.

Selo Eletrônico: EEIY 55961 UVM.

Rio de Janeiro, 02 de janeiro de 2023. O Oficial:

João Carlos A. Sequeiros
Substituto - Matr.: 94/1723

R.4-81631/ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Protocolo: 680190 de 02/05/2023. Título da Garantia Fiduciária: Instrumento Particular nº 1.4444.2080147-5 datado de 28/04/2023, hoje microfilmado. Devedores Fiduciários: 1) **JOAO GUSTAVO SILVA PEREIRA**, brasileiro, solteiro, servidor público municipal, CPF/MF nº 095.336.147-06, residente e domiciliado em Niterói - RJ, e 2) **MARCOS PAULO SILVA PEREIRA**, brasileiro, solteiro, servidor público municipal, CPF/MF nº 098.133.387-76, residente e domiciliado em Niterói - RJ. Imóvel dado em Garantia Fiduciária: O imóvel objeto desta matrícula. Credora Fiduciária: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF. Condições da Garantia/Financiamento: a) Valor da dívida (a ser liberada aos devedores): R\$369.076,49. b) Valor total da dívida incluindo as despesas acessórias, se houver: R\$381.600,00. c) Prazo de Amortização: 180 meses. d) Sistema de Amortização: SAC. e) Taxa de Juros: As taxas de juros nominal(a.a), efetiva(a.a); nominal(a.m) e efetiva(a.m) são as constantes nos itens "B8", "B8.1" e "B8.2" do quadro resumo do contrato. f) Data do vencimento da 1ª prestação: 28/05/2023. g) Valor do encargo inicial com a taxa de juros balcão: R\$6.675,90. h) Valor do encargo inicial com a taxa de juros reduzida: R\$6.039,90; tudo na forma do artigo 22 da Lei nº 9514/97, sendo atribuído ao imóvel para efeitos do artigo 24, Inciso VI, o valor de R\$636.000,00. Demais cláusulas e condições, as constantes do Título.-----

Selo Eletrônico: EELS 82950 BPK.

Rio de Janeiro, 10 de maio de 2023. O Oficial:

Maria Esther Wanderley Silva
Oficial - Matr.: 90/227

AV.5-81631/EDITAL DE INTIMAÇÃO/DILIGÊNCIA POSITIVA/DILIGÊNCIA NEGATIVA/EDITAL/DECURSO DE PRAZO: Protocolo: 707254 de 28/03/2025. Documento apresentado/digitalizado: Ofício nº 578647/2025 de 27/03/2025 da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF, na qualidade de credora fiduciária no ato R.4 desta matrícula, instruído pela Certidão Positiva expedida em 08/05/2025 pelo 12º Ofício de Niterói/RJ (Protocolo nº 110153) e pela Certidão Negativa expedida em 10/04/2025 pelo 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos/RJ (Carta(s) de Notificação nº(s) 1166791). Encargos vencidos e não pagos: 17/11/2024 a 17/03/2025. Base Legal: **Artigo 12 do Provimento CGJ/RJ nº 02/2017.** Nome do devedor fiduciante que foi intimado: **JOÃO GUSTAVO SILVA PEREIRA**, CPF/MF nº 095.336.147-06. Data da notificação: 26/04/2025. Nome do devedor fiduciante que foi intimado via publicação do Edital: **MARCOS PAULO SILVA PEREIRA**, CPF/MF nº 098.133.387-76. Datas e números das Publicações do Edital Eletrônico: 09/06/2025 (Publicação nº 1628/2025), 10/06/2025 (Publicação nº 1629/2025) e 11/06/2025 (Publicação nº 1630/2025) no Diário do Registro de Imóveis Eletrônico - (www.registrodeimoveis.org.br), conforme determina o Provimento CGJ/RJ nº 56/18 de 11.12.2018 publicado no D.O. de 13/12/2018; tendo decorrido o prazo (15 dias) para a purgação da mora, nos termos do artigo 26 parágrafos 1º e 4º da Lei nº 9.514/97. Selo Eletrônico: EEYR 07849 OGT. Rio de Janeiro, 14 de julho de 2025. Ato assinado eletronicamente por João Carlos Alves Sequeiros, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/1723-.

AV.6-81631/CANCELAMENTO DA INTIMAÇÃO (AV.5): Protocolo: 714352 de 15/09/2025. Documento apresentado/digitalizado: Ofício nº 578647/2025 de 11/09/2025. Intimação cancelada: A constante do ato AV.5. Motivo: Em virtude de autorização da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF. Selo Eletrônico: EEZO 87858 ONF. Rio de Janeiro, 19 de setembro de 2025. Ato assinado eletronicamente por Allan Souza da Silva, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/16128-.

AV.7-81631/INTIMAÇÃO/DILIGÊNCIA POSITIVA/DILIGÊNCIA NEGATIVA/EDITAL/DECURSO DE PRAZO: Protocolo: 716242 de 24/10/2025. Documentos apresentados/digitalizados: Ofício nº 639125/2025 de 24/10/2025 da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF,



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA
LIVRO 2

CNM:088583.2.0081631-51

MATRÍCULA
81.631

FOLHA
02

11º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO - RJ

na qualidade de credora fiduciária no ato R.4 desta matrícula, instruído pela Certidão Positiva expedida em 01/12/2025 pelo 4º Ofício de Justiça de Niterói-RJ (protocolo nº 116683) e pelas Certidões Negativas expedida em 05/11/2025, pelo 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos/RJ (Carta de Notificação nº 1172393) e Certidão Negativa expedida em 01/12/2025, pelo 4º Ofício de Justiça de Niterói-RJ (protocolo nº 116683). Encargos vencidos e não pagos: 17/06/2024 a 17/10/2025. Base Legal: Artigo 12 do Provimento CGJ/RJ nº 02/2017. Nome do devedor fiduciante que foi intimado: JOÃO GUSTAVO SILVA PEREIRA, CPF/MF nº 095.336.147-06. Data da notificação: 01/12/2025; Nome do devedor fiduciante que foi intimado via publicação do Edital: MARCOS PAULO SILVA PEREIRA, CPF/MF nº 098.133.387-76. Datas e números das Publicações do Edital Eletrônico: 07/01/2026 (Publicação nº 1776/2026), 08/01/2026 (Publicação nº 1777/2026) e 09/01/2026 (Publicação nº 1778/2026) no Diário do Registro de Imóveis Eletrônico - (www.registrodeimoveis.org.br), conforme determina o Provimento CGJ/RJ nº 56/18 de 11.12.2018 publicado no D.O. de 13/12/2018; tendo decorrido o prazo (15 dias) para a purgação da mora, nos termos do artigo 26 parágrafos 1º e 4º da Lei nº 9.514/97. Selo Eletrônico: EFAZ 63881 WUJ. Rio de Janeiro, 09 de fevereiro de 2026. Ato assinado eletronicamente por João Carlos Alves Sequeiros, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/1723-.

AV.8-81631/CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Protocolo: 721843 de 05/03/2026. Títulos Aquisitivos/digitalizados: Ofício nº 639125/2025 e requerimento de 05/03/2026 ambos da Credora Fiduciária. Devedores Fiduciários/Transmitentes: JOÃO GUSTAVO SILVA PEREIRA, CPF/MF nº 095.336.147-06 e MARCOS PAULO SILVA PEREIRA, CPF/MF nº 098.133.387-76. Adquirente do imóvel desta matrícula: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF. Motivo da Consolidação: Falta de purgação de mora no prazo legal, em que foram constituídos devedores, os fiduciários acima qualificados. Base Legal: Artigo 26 parágrafo 7º da Lei 9.514/97. Valor atribuído para consolidação da propriedade: R\$ 655.224,45. Número da guia do imposto de transmissão: 2859263. Data do pagamento do imposto de transmissão: 03/09/2025. Valor atribuído a 100% do imóvel pela Fazenda Municipal como base de cálculo: R\$ 655.224,45. Data do pagamento do Laudêmio: 14/04/2026. Descrição do Alvará Autorizativo ou da Certidão Autorizativa/CAT-RIP: Alvará de Licença para Alienação do domínio útil nº 5321 emitido em 20/04/2026. Órgão expedidor da Autorização: Cabido Metropolitano do Rio de Janeiro. Selo Eletrônico: EFCO 13097 IZR. Rio de Janeiro, 29 de abril de 2026. Ato assinado eletronicamente por João Carlos Alves Sequeiros, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/1723-.

AV.9-81631/CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R.4): Protocolo: 721843 de 05/03/2026. Documentos apresentados/digitalizados: Documentos que deram origem ao ato AV.8. Alienação Fiduciária cancelada: A constante do ato R.4 desta matrícula. Motivo: Em virtude da consolidação de propriedade constante do ato AV.8, conforme disposto do Artigo 1.488, do CNCGJ/RJ. Selo Eletrônico: EFCO 13098 LBS. Rio de Janeiro, 29 de abril de 2026. Ato assinado eletronicamente por João Carlos Alves Sequeiros, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/1723-.

Os Provimentos CNJ nº 47/2015, CGJ nº 89/2016 e CGJ nº 45/2017, regulamentam a emissão e o uso de certidões eletrônicas pelos serviços extrajudiciais do Estado do Rio de Janeiro.-----

De acordo com o Art. 1055, § 1º do CNCGJ, essa certidão consigna as prenotações efetuadas até o dia anterior à data de sua expedição, bem como os registros ou averbações. Essa certidão foi confeccionada em 29/04/2026 às 15:33h.-----

selo eletrônico no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z7W4B-JZAP7-EZLZ8-DRF9T>

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





Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z7W4B-JZAP7-EZLZ8-DRF9T>

CERTIDÃO - 11º REGISTRO DE IMÓVEIS - CNPJ 27.128.834/0001-33

Certifico e dou fé, que a presente cópia é reprodução autêntica e fiel da Ficha-Matrícula a que se refere, extraída nos termos do Art. 19 § 1º da Lei 6.015 de 31/12/1973, dela constando a situação jurídica, todos os eventuais ônus reais, indisponibilidades, citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias que recaem sobre o imóvel. O referido é verdade.

Emolumentos:	124,08
2% PMCMV	2,48
20% FETJ:	24,81
8,5% Funperj	10,54
8,5% Fundperj::	10,54
6% Funarpen::	7,44
1% Funpgalerj:	1,24
1% Fundac:	1,24
1% Funpgt:	1,24
Selo Fiscal:	3,27
5,26% I.S.S.:	6,66
Total:	193,54

Rio de Janeiro, 29/04/2026.

ASSINADO DIGITALMENTE

Eunice do R. da Silva (Escrivente), Matr. 94/13872
Israelson F. da Silva (Escrivente), Matr. 94/21754
Ismael M. F. dos Anjos (Escrivente), Matr. 94/20837
Marcos Andre da S. Ribeiro (Escr.), Matr. 94/14737
Ricardo G. da Conceição (Escrivente), Matr. 94/17231
Maria Cristina R. de Souza (Escrivente), Matr. 94/18611

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo Eletrônico de Fiscalização
EFCO 13099 KCK



Consulte a validade do selo em:
<http://www.tjrj.jus.br>