



Valide aqui  
este documento

12º Registro de Imóveis do  
Rio de Janeiro - RJ

Av. Maria Teresa, nº 260 - Plaza Office  
Campo Grande - RJ - CEP.: 23.050-160  
tel.: (21) 3217-2030 - www.registrodeimoveis.org.br/12rj

MATRÍCULA  
63517

Ficha  
1

12º REGISTRO DE IMÓVEIS  
RIO DE JANEIRO - RJ  
LMRO 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 157776.2.0063517-57

**IMÓVEL:** Apartamento 402, do bloco 4, empreendimento denominado "Park Renovare", na Rua Josué de Barros, nº99, Campo Grande, na Freguesia de Campo Grande, com área privativa coberta padrão de 43,78m<sup>2</sup>, que corresponde a fração ideal de 0,003039685, do respectivo terreno designado por lote 02, do PAL 48.685. O empreendimento possui estacionamento de automóveis que é composto de uma área comum, com 209 vagas de garagem de uso comum, sendo 04 vagas destinadas a portadores de deficiência.

-x-x

**PROPRIETÁRIO:** RANUZIA DE ANDRADE GOMES, brasileira, solteira, empregada doméstica, inscrito no CPF/MF sob o nº 126.767.747-35, residente e domiciliada na Nilópolis/RJ, RICARDO ABREU DE ASSIS, brasileiro, solteiro, inscrita no CPF/MF sob o nº 098.810.537-30, residente e domiciliado em Mesquita/RJ. -x-x

**REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula 219675, 4º Registro de Imóveis. Construção averbada sob o AV-11 da citada matrícula, com habite-se em 30/11/2015. Matrícula aberta aos 25/04/2023, por Fabio Marrocos, Mat. TJRJ 94-12227.

**AV - 1 - M - 63517 - GRAVAME:** Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, no AV-4, das matrículas 165.399/165.400, e 165.402; AV-5 da matrícula 165.401 e AV-3 da matrícula 165.403 à 165.412, em 20/07/2001, sob o AV-2 da matrícula 209.538 em 20/07/2011, AV-3 da matrícula originária, em 27/06/2012, que em caso de loteamento de lote deste PAL, deverá ser doado ao Município do Rio de Janeiro uma área de correspondente a 8% da sua respectiva área em atenção aos artigos 52 e 54 do RPT do Dec 3800/70. Projeto aprovado em conformidade com o despacho de 15/12/2014, no Processo nº 02/295.347/2004. Consta para as Ruas Professor Daltro Santos e Josué de Barros, neste trecho, o PAA 74DER. Em 25/04/2023, por Fabio Marrocos, Mat. TJRJ 94-12227.

**AV - 2 - M - 63517 - AFETAÇÃO:** Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, no AV-5 da matrícula 209.538, em 05/03/2012 e no AV-5 da matrícula originária em 27/06/2012, que pelo requerimento de 15/02/2012, as incorporadoras submeteram a incorporação do empreendimento do qual o imóvel desta matrícula faz parte ao regime de Afetação nos termos dos artigos 31-A a 31-F d lei 4591/64, bem como no disposto na Lei 10931/04. Em 25/04/2023, por Fabio Marrocos, Mat. TJRJ 94-12227.

**AV - 3 - M - 63517 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Consta registrado no 4º Registro de Imóveis, no R-9 da matrícula 219675 em 14/02/2014, que pelo instrumento particular de 28/02/2013, o imóvel desta matrícula foi ALIENADO FIDUCIARIAMENTE à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, com sede em Brasília-DF, e filial nesta cidade, CNPJ/MF sob o nº00.360.305/0001-04, em garantia da dívida de R\$76.444,28, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, à taxa efetiva de 4,5941% a.a e nas demais condições constantes do título. Em 25/04/2023, por Fabio Marrocos, Mat. TJRJ 94-12227.

**AV - 4 - M - 63517 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, no AV-12 da matrícula 219.675, em 02/06/2020, que foi registrada neste ofício, em 27/01/2020, no Registro Auxiliar sob o nº299, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Em 25/04/2023, por Fabio Marrocos, Mat. TJRJ 94-12227.

**AV - 5 - M - 63517 - INTIMAÇÃO:** Prenotação nº 121004, aos 01/10/2025. Pelo requerimento de 30/09/2025, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação dos devedores RANUZIA DE ANDRADE GOMES, e RICARDO ABREU DE ASSIS, ambos já qualificados, realizada pelo Registro de Títulos e Documentos desta cidade, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicados editais em 14/11/2025, 17/11/2025 e 18/11/2025, na forma do art. 26, §4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Após a adoção dos procedimentos estabelecidos na citada lei, com os respectivos documentos comprobatórios arquivados na serventia, transcorreu o prazo para pagamento **sem a purgação da mora**. Averbação

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J8PBL-YEDLU-WKH2S-L4TXS>



Valide aqui  
este documento

12º Registro de Imóveis do  
Rio de Janeiro - RJ

Av. Maria Teresa, nº 260 - Plaza Office  
Campo Grande - RJ - CEP.: 23.050-160  
tel.: (21) 3217-2030 - [www.registrodeimoveis.org.br/12rj](http://www.registrodeimoveis.org.br/12rj)

MATRÍCULA  
63517

FICHA  
1-v

CNM: 157776.2.0063517-57

concluída aos 19/12/2025, por Bráulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 10738 BML.

**AV - 6 - M - 63517 - INSCRIÇÃO E CL:** Prenotação nº**127011**, aos **04/02/2026**. De acordo com o título e demais documentos acostados, inclusive a certidão municipal, o imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro sob o nº3.288.025-4, e CL (Código de Logradouro) nº10.525-4. Averbação concluída aos 12/02/2026, por Bráulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFBT 89032 HCY.

**AV - 7 - M - 63517 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO:** Prenotação nº**127011**, aos **04/02/2026**. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, e à extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora, em relação ao imóvel desta matrícula, fica **cancelada a afetação** objeto do AV-2, nos termos do art. 31-E, I, da Lei 4591/64. Averbação concluída aos 12/02/2026, por Bráulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFBT 89033 ZTT.

**AV - 8 - M - 63517 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Prenotação nº**127011**, aos **04/02/2026**. Pelo requerimento de 19/01/2026, hoje arquivado, e verificado o cumprimento do art. 26, §7º, da Lei 9514/97, **CONSOLIDA-SE A PROPRIEDADE** do imóvel desta matrícula em nome da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, ficando a mesma com a obrigação de promover leilão público do imóvel dentro de 60 dias contados da data do registro (art. 27 da Lei 9514 de 20/11/1997). Valor declarado do imóvel: **RS117.506,40**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **RS145.109,19**, certificado declaratório de isenção nº2912597 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 12/02/2026, por Bráulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFBT 89034 LKT.

**AV - 9 - M - 63517 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº**127011**, aos **04/02/2026**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-8. Averbação concluída aos 12/02/2026, por Bráulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFBT 89035 SWA.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J8PBL-YEDLU-WKH2S-L4TXS>




Valide aqui  
este documento

**CERTIFICO** que a presente cópia é reprodução autêntica 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, prenotados até o dia anterior.

Certifico mais que há prenotação relativa ao imóvel, Protocolo(s): Prot. 113977, Requerimento, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - Referente a ABERTURA DE MATRICULA - Apresentante: Creditor Cobranças Ltda

Rio de Janeiro, 12/02/2026

**A presente certidão foi assinada eletronicamente p/ Sergio Avila Doria Martins - Oficial Registrador.**

<p>12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ Oficial Registrador: Dr. Sergio Avila Doria Martins</p> <p>Emolumentos: <b>R\$ 124,08</b> Fundgrat.....: <b>R\$ 2,48</b> Lei 3217.....: <b>R\$ 24,81</b> Fundperj.....: <b>R\$ 6,20</b> Funperj.....: <b>R\$ 6,20</b> Funarpen.....: <b>R\$ 7,44</b> Selo Eletrônico.....: <b>R\$ 3,27</b> ISS.....: <b>R\$ 6,66</b></p> <p>Total.....: <b>R\$ 181,14</b></p>	<p>Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral de Justiça Selo de Fiscalização Eletrônico</p> <p><b>EFBT 89036 JXD</b></p>  <p>Consulte a validade do selo em: <a href="http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico">http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico</a></p>
---	---

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J8PBL-YEDLU-WKH2S-L4TXS>