



Valide aqui
este documento

CNM: 092346.2.0010187-23

FICHA Nº 01

MATRÍCULA Nº 10187

IMÓVEL Rua Araújo Leitão nº 607 aptº. 102 bloco L.º 2-C FLS. 246
05.

1º SRI
Capital-RJ

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CIDADE DO RIO DE JANEIRO

IMÓVEL:- Aptº. 102 do bloco 05 da Rua Araújo Leitão, 607 e respectiva fração ideal de 84/52340 do respectivo terreno, na Freguesia do Engenho Novo, que mede 110,25m de frente para a Rua Araújo Leitão; 117,90m do lado oposto pelo alinhamento da Estrada Grajaú-Jacarepaguá; 206,10m à direita e 255,60m à esquerda, confrontando pelos fundos com a Estrada Grajaú-Jacarepaguá, à direita com o prédio 545 da Rua Araújo Leitão e pelo lado esquerdo com terreno com frente para este logradouro, de propriedade do espólio de Caetano de Faria Castro.
PROPRIETÁRIA: COOPERATIVA HABITACIONAL DE SÓCIOS DO CLUBE DOS SUBTENENTES E SARGENTOS DO EXÉRCITO. **TÍTULO ANTERIOR:** Lº 3-CF, fls.160 sob o nº 94492 registrado em 13/11/1972, hipotecado à PATRIMÔNIO - ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO FLUMINENSE e caucionado os créditos hipotecários ao BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO, conforme inscrição nº 24011 no Lº 2-BC, fls.268, registrado em 13/11/1972.*****

R.1/10187 - **VENDA:-** Certifico que por instrumento particular de 11/02/1977 a COOPERATIVA HABITACIONAL DE SÓCIOS DO CLUBE DOS SUBTENENTES E SARGENTOS DO EXÉRCITO, com sede nesta cidade à Rua Henrique Dias, 25, inscrita no CGC sob o nº MF 33.699.315/0001-28, vendeu à HAROLDO DE ANDRADE EURICH s/m REGINA TROBILIO EURICH, brasileiros, ele militar, ela secretaria, domiciliados nesta cidade, CPF sob o nº 052.452.307-04, o imóvel acima matriculado pelo valor de Cr\$201.875,60. O imposto de transmissão no valor de Cr\$1.079,50, foi pago pela guia nº 4/07058 em 11/02/1977. Rio de Janeiro, 29 de setembro de 1977.*****

Av.2/10187 - **DESLIGAMENTO:-** Certifico que pelo mesmo título, o BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO - BNH, na qualidade de credor caucionário e PATRIMÔNIO-ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO FLUMINENSE com sede em Niterói à rua Presidente Backer nº 54/58 inscrita no CGC nº 30.138.689/0001 na qualidade de credor hipotecário, autorizaram o desligamento do apartamento acima matriculado, da caução e da hipoteca mencionada. Rio de Janeiro, 29 de setembro de 1977.*****

R.3/10187 - **HIPOTECA:-** Certifico ainda que pelo referido título os adquirentes acima qualificados se tornaram devedores de PATRIMÔNIO - ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO FLUMINENSE, acima qualificada, mediante hipoteca de 1º grau do imóvel acima matriculado, da quantia de Cr\$187.853,60 equivalente a 1.215,09444 UPC/BNH ou a 313,52304 vezes o maior salário mínimo habitacional, que com os juros de 9% nominal e 9,381% efetiva e correção monetária lhe serão pagos em 300 prestações mensais sendo a primeira delas no valor de Cr\$1.745,14 equivalente a 2,91259 vezes o maior salário mínimo habitacional com vencimento em 30/10/1976. Cumprindo o disposto no contrato de cessão de créditos hipotecários averbado à margem da inscrição hipotecária acima mencionada, a credora dá em caução ao BNH os créditos hipotecários decorrentes da presente hipoteca. Rio de Janeiro, 29 de setembro de 1977.*****

Av.4/10187 - **CANCELAMENTO DE CAUÇÃO** - Nos termos do requerimento de 28/06/1999, hoje arquivado, foi autorizado pela credora, o cancelamento da caução que recai sobre o imóvel supra. Rio de Janeiro, 09 de agosto de 1999.-----JS/

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3GRCS-VKJ6G-MUH92-UCDZ9>

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: 092346.2.0010187-23

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3GRCS-VKJ6G-MUH92-UCDZ9>

Av-5/10187 - **CANCELAMENTO DE HIPOTECA** - Nos termos de requerimento de 12/03/1999 e demais documentos hoje arquivados, foi autorizado o cancelamento da hipoteca, objeto do R.3. Rio de Janeiro, 09 de agosto de 1999.-----JS/

R-6/10187 - **VENDA C/FGTS** - Nos termos do instrumento particular de 30/09/1999, hoje arquivado, os proprietários já qualificados no R.1, venderam o imóvel desta matrícula a JOÃO DUFRAYER CORDOVIL ALEIXO, brasileiro, solteiro, programador, CPF nº.014.807.817-62, pelo preço de R\$43.000,00; sendo R\$500,00 recursos próprios; R\$11.700,00 pelo FGTS; R\$30.800,00, através do financiamento concedido pela CEF. O imposto de transmissão pago em 29/09/1999, pela guia nº.604286. Rio de Janeiro, 21 de outubro de 1999.A*****AL

R.7/10187 - **HIPOTECA**:- Pelo mesmo do R.6, o adquirente ali qualificado deu o imóvel desta matrícula em hipoteca de 1º grau à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, inscrita no CGC nº.00.360.305/0001-04, para garantir uma dívida no valor de R\$30.800,00, que com os juros de 8,0000% e 8,2999% ao ano taxas nominal e efetiva será paga em 300 meses, vencendo-se o primeiro encargo no mesmo dia correspondente ao contrato. Rio de Janeiro, 21 de outubro de 1999.*****AL

R.8/10187 - **DESAPROPRIAÇÃO** - Nos termos do Ofício PG/PPD/FLC (MSMM) nº867 de 06/08/2002 e em cumprimento ao Mandado da 7ª Vara de Fazenda Pública, assinado pela MM Juíza Drª Daniela Ferro Affonso Rodrigues Alves em 09/07/2002, contendo a sentença de 14/12/1983, hoje arquivados, do terreno desta matrícula foi desapropriada uma área de 720,00m², em favor do Município do Rio de Janeiro, medindo de frente 117,90m, à direita 6,10m, à esquerda 7,70m e aos fundos 119,62m, pelo valor de Cr\$6.572.405,00 à época. Protocolo 249961, fls.74, Lº1-AF, talão 333318. Rio de Janeiro, 09 de setembro de 2002.*****jmt

Av.9/10187 - **ÁREA REMANESCENTE** - Pelo mesmo título do R.8, em virtude da desapropriação, o terreno desta matrícula ficou com a seguinte área remanescente de 24.680,00m², medindo 110,25m de frente, 200,00m à direita, 247,90m à esquerda e aos fundos 119,62m. Rio de Janeiro, 09 de setembro de 2002.*****jmt

R.10/10187 - **ADJUDICAÇÃO**:- Por Carta de Adjudicação passada por Instrumento Particular de 22/06/2005, de acordo com o artigo 37, do Decreto Lei nº 70, de 21/11/1966, extraída dos autos da ação de execução extrajudicial movida pela Credora, contra o Devedor qualificado no R.6, contendo auto de Leilão de 22/06/2005, o imóvel desta matrícula foi adjudicado em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, pelo valor de R\$39.732,81. O imposto de transmissão foi pago em 19.07.2005, através da guia nº 1036504, no valor de R\$879,29. Protocolo nº 282926, Lº 1-AM, fls. 171, talão nº 367792. Rio de Janeiro, 10 de fevereiro de 2006.*****AL

Av.11/10187 - **CANCELAMENTO DE HIPOTECA**:- Em virtude da Adjudicação do R.10, fica cancelada a hipoteca objeto do R.7. Rio de Janeiro, 10 de fevereiro de 2006.*****AL

R.12/10187 - **COMPRA E VENDA**: - Nos termos do Instrumento Particular de 22/02/2010 e demais documentos hoje arquivados, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada no R.10, vendeu o imóvel desta matrícula a MARCELO AZEVEDO GONÇALVES, brasileiro, separado judicialmente, técnico em eletrônica, CPF nº.003.487.347-35, pelo preço de R\$55.000,00. Isento do pagamento do imposto de transmissão conforme guia nº.1449317, de 11/02/2010. Prot. nº.330059, Lº1/AY, fls.014, talão nº.417555. Rio de Janeiro, 24 de março de 2010.///////LGO.

R.13/10187 - **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**: - Pelo mesmo título que deu origem ao R.12, o adquirente na qualidade de fiduciante, deu o imóvel desta matrícula, 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\$49.500,00, que com os juros de 4,5000% a.a. e 4,5941% a.a., taxas nominal e efetiva, será pago em 240 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a 1ª em 22/03/2010, tudo na forma do Art. 22 da Lei nº 9.514/97, sendo atribuído ao imóvel para efeitos

continua na ficha 02

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

FICHA Nº 02

CNM: 092346.2.0010187-23

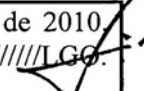
MATRÍCULA Nº 10187

IMÓVEL Rua Araújo Leitão, nº.607 Aptº.102 bloco L.º 2-C FLS. 246
05.

1º SRI
Capital-RJ

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CIDADE DO RIO DE JANEIRO

efeitos do Art. 24, inciso VI, o valor de R\$55.000,00. Rio de Janeiro, 24 de março de 2010. 

Av.14/10187 - **CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**:- Nos termos do Instrumento Particular de 09.11.2012 e demais documentos hoje arquivados, foi autorizado pela credora, o cancelamento da propriedade fiduciária objeto do R.13, em virtude de quitação. Protocolo, nº 359545, Lº 1-BE, fls. 179, talão nº 449337. Rio de Janeiro, 27 de novembro de 2012.*****ALS

R.15/10187 - **COMPRA E VENDA**:- Pelo mesmo Instrumento Particular que deu origem a Av.14, MARCELO AZEVEDO GONÇALVES, brasileiro, separado judicialmente, técnico em eletrônicas, inscrito no CPF nº 003.487.347-35, vendeu o imóvel desta matrícula a FRANCISCO MATEUS MAKUIZA, angolano, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, membro de ordem ou seita religiosa, portador da carteira de identidade RG nº 3528498169 expedida pelo OTOE/RJ em 29.03.2010 inscrito no CPF nº 001.276.326-89 e sua mulher LILIAN MELO DE MORAIS MAKUIZA, brasileira, portadora da carteira de identidade RG nº 437554 expedida pelo Ministério da Marinha/RJ em 23.05.2001 inscrita no CPF nº 000.796.607-54, pelo preço de R\$165.000,00. Isento do pagamento do imposto de transmissão através da guia nº 1734666 emitida em 07.11.2012. Rio de Janeiro, 27 de novembro de 2012.*****ALS

R.16/10187 - **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**:- Ainda pelo mesmo Instrumento que deu origem ao Av.14, os adquirentes na qualidade de fiduciantes, deram o imóvel desta matrícula, 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\$148.500,00, 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 sucessivas, vencendo-se a 1ª em 09.12.2012, 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\$169.000,00. Rio de Janeiro, 27 de novembro de 2012.*****ALS

Av.17/10187 - **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**:- Ainda pelo mesmo Instrumento que deu origem a Av.14, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04 na forma da Lei 10931, de 02/08/2004, emitiu a Cédula de Crédito Imobiliária sob o nº 1.4444.0152116-0, Série 1112, no valor de R\$148.500,00, Condição da Emissão: Integral, aos juros de 8,5101% e 8,8500% taxas nominal e efetiva, com reajuste anual, será pago no prazo de 420 meses, em prestações mensais e sucessivas, no valor de R\$1.494,42 cada uma, vencendo-se a 1ª em 09.12.2012, atualizado monetariamente pela TR, tendo como Instituição Custodiante: Caixa Econômica Federal acima qualificada, tendo como devedores, LILIAN MELO DE MORAIS MAKUIZA e seu marido FRANCISCO MATEUS MAKUIZA, já qualificados no R.15. Rio de Janeiro, 27 de novembro de 2012.*****ALS

AV-18-10187 - **CONSTITUIÇÃO EM MORA**: Prenotação nº 470520, aos 18/03/2025. Por requerimento do **credor fiduciário**, já qualificado, no Ofício nº.

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3GRCS-VKJ6G-MUH92-UCDZ9>

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

MATRÍCULA
10.187

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO / RJ

CNM:092346.2.0010187-23

Ficha: 02-V

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA

574735/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1 datado de 17/03/2025, retificado por outro de 02/05/2025 e intimação(ões) via Ofício de Registro de Títulos e Documentos desta cidade com resultado positivo, foram os devedores: **FRANCISCO MATEUS MAKUIZA**, CPF sob o nº 001.276.326-89 e **LILIAN MELO DE MORAIS MAKUIZA**, CPF sob o nº 000.796.607-54, 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, 31/07/2025, averbado por MAO e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica nºEEYN 34411 GCB. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto. - - - - -

AV-19-10187 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº 475711, aos 30/09/2025. Nos termos do Escrito Particular de 28/08/2025, retificado em 28/10/2025 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\$ 188.358,78**, que é isento de pagamento pela guia nº 2858608, conforme Base Legal: Lei nº 1.364/88, art. 7º, inc. XII e Lei nº 2.277/94, artº 8º. Rio de Janeiro, RJ, 01/12/2025, averbado por MAO e conferido por ARV. Selo de fiscalização eletrônica nº EFAV 10464 XMX. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto. - - - - -

AV-20-10187 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E CCI: Prenotação nº 475711, aos 30/09/2025. Pelo mesmo Escrito Particular que deu origem a AV-19, fica cancelada a alienação fiduciária objeto do **R-16**, bem como a Cédula de Crédito Imobiliário nº. 144440152116-0, Série 1112, objeto da **AV-17**, conforme art. 1.488 do Código de Normas - Parte Extrajudicial - da CGJ/RJ. Rio de Janeiro, RJ, 01/12/2025, averbado por MAO e conferido por ARV. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAV 10465 LXT. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto. - - - - -

AV-21-10187 - INSCRIÇÃO, CL E CEP: Prenotação nº 475711, aos 30/09/2025. Pelo mesmo Escrito Particular que deu origem ao AV-19, fica averbada a inscrição municipal do imóvel desta matrícula sob o nº. 1.340.683-0 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, 01/12/2025, averbado por MAO e conferido por ARV. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAV 10466 XRQ. 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 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. 01/12/2025

Emolumentos.: R\$ 108,60
Selo.....R\$ 2,87
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\$ 158,56



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônica
EFAV 10467 BFF
Vinculado ao protocolo 475711
Consulte a validade do selo em:
<https://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

ADRIANA DA SILVA BARBOSA (Matricula: 94/4819), Em 01/12/2025 - 12:19h
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/3GRCS-VKJ6G-MUH92-UCDZ9>

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