



Valide aqui
este documento

CNM: 088583.2.0000538-54

MAT.538

RUA HENRIQUE LACOMBE Nº 334 - APTº 101

FLS. 01

Registro de Imóveis - Cartório do 11º Ofício

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

721849

MARIA ESTHER WANDERLEY SILVA
Oficial

MATRÍCULA Nº 538

Lº 2/8

FLS. 54

IMÓVEL:- Apartamento 101, com a fração de 1/12 do terreno, com direito a uma vaga na garagem, do edifício nº 334 da rua Henrique Lacombe, na freguesia de N.S. da Ajuda, medindo o terreno na totalidade 26,10m mais 26,00m em curva externa e interna por um largo -- formado no final da rua Henrique Lacombe; 22,00m aos fundos e ---- 42,60m à esquerda; confrontando à direita com a praça existente na quadra 25; à esquerda com o prédio nº 314 e aos fundos com a vila de acesso à Praça.- C.L. 4732.-3Inscrição nº 1.303.196.8 **Proprietários:-** 1) JOSÉ MANUEL GARCIA BARRIENTOS, espanhol, solteiro, maior, residente nesta cidade, CPF nº 039.105.987; e 2) JOSÉ VAZQUEZ VAZQUEZ, espanhol, do comércio, e sua mulher SHIRLEY ANTONIA GARRIDO VAZQUEZ, brasileira, do lar, casados pelo regime da comunhão de -- bens, residentes nesta cidade, CPF nº 030.038.097.- Registro anterior:- Lº 3-DA, nº 74768, fls. 189, deste Registro.-.-.-.-.-

R-1/538:- COMPRA E VENDA:- De acordo com a escritura lavrada aos - 22/01/76, em notas do 18º Ofício desta cidade, no Lº 2071, fls. -- 124, os proprietários JOSÉ MANUEL GARCIA BARRIENTOS e JOSÉ VAZQUEZ VAZQUEZ e sua mulher SHIRLEY ANTONIA GARRIDO VAZQUEZ, qualificados na matrícula, venderam o imóvel a WALTER JOSÉ MAIA, médico, brasileiro, e sua mulher ZEINA MARTA CARDOSO MAIA, brasileira, do lar, residentes nesta cidade, CPF nº 010044687, casados pelo regime da comunhão de bens, pelo valor de CR\$400.000,00; tendo sido pago o - imposto de transmissão pela guia nº 2482983 em 18/1/75.- Rio de Janeiro, 10 de fevereiro de 1976.-.-.-.-.-

R-2/538:- HIPOTECA (1a.):- Pelo mesmo título do R-1/538, os proprietários WALTER JOSÉ MAIA e sua mulher ZEINA MARTA CARDOSO MAIA, -- qualificados no R-1/538, deram o imóvel em 1a. hipoteca à CAIXA DE PECULIO DOS MILITARES - BENEFICENTE (CAPEMI), com sede nesta cidade, CGC nº 33.287.319/0001, em garantia de uma dívida no valor de CR\$220.000,00, a ser paga em 72 prestações mensais e sucessivas, - aos juros de 12% ao ano (Tabela Price), vencendo-se a 1a. em 22 de fevereiro de 1976, no valor inicial de CR\$4.301,04.- Rio de Janeiro, 10 de fevereiro de 1976.-.-.-.-.-

AV-3/538- A convenção do edifício sob o número 334, da rua Henrique Lacombe, foi registrada neste cartório, no livro 3, número 609, fls 195v, nesta data. Rio de Janeiro, 27 de março de 1980.-.-.-.-.-

AV.4/538 - NOVA DENOMINAÇÃO: De acordo com documentos probantes, hoje arquivados, o credor no R.2, teve sua denominação social alterada para "CAPEMI-CAIXA DE PECÚLIOS, PENSÕES E MONTEPIOS-BENEFICENTE. Rio de Janeiro, 29 de abril de 1983.-.-.-.-.-

AV.5/538 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: De acordo com ofício datado de 08/09/81, hoje arquivado, fica cancelada a hipoteca objeto do R.2, face a autorização concedida pela credora.- Rio de Janeiro, 29 de abril de 1983.-.-.-.-.-

- continua no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HNQ6R-DVDJM-2K783-7PUDN>



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

CNM: 088583.2.0000538-54

R.6/VENDA(Protocolo 170.567 de 01/11/85) - Por escritura de 29/10/85 do 15º Ofício desta cidade, Lº 1556, fls. 178, ato 60, os proprietários do R.1, venderam o imóvel a JOAQUIM SALATIEL DE OLIVEIRA, topógrafo, CIC 068.416.867-72 e sua mulher DYRCE DE OLIVEIRA E OLIVEIRA, do lar, CIC 254.792.887-68, brasileiros, casados sob a comunhão de bens, domiciliados nesta cidade, por CR\$120.000.000,00. Imposto de transmissão guia 464/079916-7 de 23/10/85.- Rio de Janeiro, 07 de novembro de 1985.-----

AV.7/INSCRIÇÃO E C.L.: - Pelo mesmo título do R.6, o imóvel achase inscrito no F R E sob o nº 1.303.196 e C.L. nº 4723.- Rio de Janeiro, 18 de novembro de 1985.-----

R.8/COMPRA E VENDA: (Protocolo nº 467.736 de 29/02/2008) De acordo com escritura de 20/02/2008 da 1ª Circunscrição do Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelionato desta Cidade, Livro 070, Fls. 116, Ato 069, JOAQUIM SALATIEL DE OLIVEIRA, militar reformado, e sua mulher DYRCE DE OLIVEIRA E OLIVEIRA, pedagoga, qualificados no ato R.6, casados pelo regime da comunhão de bens antes da Lei 6515/77, VENDERAM O IMÓVEL desta matrícula pelo preço de R\$135.000,00 a BRUNA PAES DE BARROS VIANA, brasileira, solteira, maior, do lar, inscrita no CPF sob o nº 094.361.587-93, residente e domiciliada nesta Cidade. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 1253715 em 14/02/2008, tendo sido atribuído ao imóvel como base de cálculo pela Fazenda Municipal o valor de R\$233.277,57. Rio de Janeiro, 14 de março de 2008. -----IP

O Oficial

AV.9-538/INDISPONIBILIDADE: (Protocolo nº 559128 de 24/06/2013) Por determinação do(a) MM(a). Juiz(a). de Direito Dr(a). Livia Bechara de Castro, contida no Ofício nº 1027/2013/OF expedido pelo(a) Cartório da 2ª Vara de Família, desta cidade, hoje microfilmado, fica averbada a INDISPONIBILIDADE do imóvel desta matrícula, face Ação Sequestro de Bens-CPC-Liminar, movida por WILLIAM CALDEIRA DE FREITAS em face de BRUNA PAES DE BARROS VIANA, referente ao Processo nº 0171473-95.2013.8.19.0001.-----

Rio de Janeiro, 05 de julho de 2013. O Oficial:

AV.10-538/CANCELAMENTO DA INDISPONIBILIDADE (AV.9) (Protocolo nº 626393 de 16/04/2019) Por determinação do MM. Juiz Dr. Gerardo Carnevale Ney da Silva, contida no Ofício nº 307/2019/OF expedido em 03/04/2019 pela 2ª Vara de Família desta cidade, hoje microfilmado, fica cancelada a indisponibilidade do imóvel desta matrícula, objeto do ato AV.9, referente ao Processo nº 0171473-95.2013.8.19.0001.-----

Selo Eletrônico: ECZI 03829 MBE.

Rio de Janeiro, 06 de junho de 2019. O Oficial:

R.11-538/COMPRA E VENDA: Protocolo: 646858 de 02/02/2021. Título Aquisitivo: Instrumento Particular nº 144441447970-2 de 29/01/2021, hoje microfilmado. Transmittente: BRUNA PAES DE BARROS VIANA, brasileira, solteira, não convivente em união estável, do lar, CPF/MF nº 094.361.587-93, residente e domiciliada nesta cidade. Proporção do imóvel negociado: 100. Adquirentes: GELI BATISTA DA SILVA PEREIRA, servidora pública, CPF/MF nº 817.355.707-10, e seu marido JOÃO FELIPPE DA SILVA PEREIRA, militar reformado, CPF/MF nº 813.600.457-91, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade. Valor total da transação: R\$515.000,00. Valor satisfeito com recursos próprios: R\$103.000,00. Número da

Continua na próxima folha: 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HNQ6R-DVDJM-2K783-7PUDN>



538

TC

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

CNM: 088583.2.0000538-54

RUA HENRIQUE LACOMBE N° 334 APARTAMENTO 101

MATRÍCULA N° 538

FLS. 2

guia do imposto de transmissão: 2368692. Data do pagamento do imposto de transmissão: 29/01/2021. Valor atribuído a 100 do imóvel pela Fazenda Municipal como base de cálculo: R\$616.710,12.-----.

Selo Eletrônico: EDQU 89647 HNW.

Rio de Janeiro, 12 de fevereiro de 2021. O Oficial: J. C. 7.

R.12-538/ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Protocolo: 646858 de 02/02/2021. Título da Garantia Fiduciária: O documento que deu origem ao ato R.11. Devedores Fiduciários: GELI BATISTA DA SILVA PEREIRA, servidora pública, CPF/MF n° 817.355.707-10, e seu marido JOÃO FELIPPE DA SILVA PEREIRA, militar reformado, CPF/MF n° 813.600.457-91, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n° 6.515/77, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade. Imóvel dado em Garantia Fiduciária: O imóvel objeto desta matrícula. Credora Fiduciária: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ n° 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF. Condições da Garantia/Financiamento: a) Valor da Dívida: R\$412.000,00. b) Valor total da Dívida (incluindo despesas acessórias, se houver): R\$412.000,00. c) Prazo de Amortização: 283 meses. d) Sistema de Amortização: SAC. e) Taxa Anual de Juros: 7.7208% (nominal) e 8.0000% (efetiva). f) Data do vencimento da 1ª prestação: 05/03/2021. g) Valor total da prestação: R\$4.838,72; tudo na forma do artigo 22 da Lei n° 9514/97, sendo atribuído ao imóvel para efeitos do artigo 24, Inciso VI, o valor de R\$528.030,33. Demais cláusulas e condições, as constantes do Título.-----

Selo Eletrônico: EDQU 89648 OVU.

Rio de Janeiro, 12 de fevereiro de 2021. O Oficial: J. C. 7.

AV.13-538/CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: Protocolo: 646858 de 02/02/2021. De acordo com os documentos que deram origem aos atos R.11 e R.12, acompanhado de Anexo I, foi emitida uma Cédula de Crédito Imobiliário/CCI, com as seguintes características: Número: 144441447970-2. Série: 0121. Emissora/Instituição Custodiante/Credora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ n° 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF. Devedores: GELI BATISTA DA SILVA PEREIRA, servidora pública, CPF/MF n° 817.355.707-10, e seu marido JOÃO FELIPPE DA SILVA PEREIRA, militar reformado, CPF/MF n° 813.600.457-91, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n° 6.515/77, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, não incidindo a cobrança de emolumentos nesta averbação, nos termos do artigo 18 § 6º da Lei Federal n° 10.931/04. Demais cláusulas e condições, as constantes no título.-----

Selo Eletrônico: EDQU 89649 JCK.

Rio de Janeiro, 12 de fevereiro de 2021. O Oficial: J. C. 7.

AV.14-538/INTIMAÇÃO/DILIGÊNCIA POSITIVA/DECURSO DE PRAZO: Protocolo: 702297 de 14/11/2024. Documento(s) apresentado(s)/digitalizado(s): Ofícios n° 539193/2024 de 14/11/2024, 26/01/2025 e 01/04/2025 da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ n° 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF, na qualidade de credora fiduciária no ato R.12 desta matrícula, instruídos pelas Certidões Positivas expedidas em 15/04/2025 pelo 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos/RJ (Carta de Notificação/protocolos n° 1166986). Encargos vencidos e não pagos: 05/10/2024 a 05/03/2025. Base Legal: Artigo 12 do Provimento CGJ/RJ n° 02/2017. Nome dos devedores fiduciários que foram intimados: GELI BATISTA DA SILVA PEREIRA, CPF/MF n° 817.355.707-10 e JOÃO FELIPPE DA SILVA PEREIRA, CPF/MF n° 813.600.457-91. Data das notificações: 09/04/2025; tendo assim, decorrido o prazo de 15 (quinze) dias estabelecido para a purgação da mora, nos termos do artigo 26 da Lei n° 9.514/97. Selo Eletrônico: EEWC 17894 HBQ. Rio de Janeiro, 13 de maio de 2025. Ato assinado eletronicamente por Gerson Soares Coelho, Oficial Substituto, Matrícula n° 94/1725-.

AV.15-538/CANCELAMENTO DA INTIMAÇÃO (AV.14): Protocolo: 709855 de 02/06/2025. Documento apresentado/digitalizado: Ofício n° 539193/2024 de 02/06/2025. Intimação cancelada: A constante do ato AV.14. Motivo: Em virtude de autorização da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ n°





Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA ELETRÔNICA

LIVRO 2

CNM:088583.2.0000538-54

MATRÍCULA

538

FOLHA

02-V

11º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIO DE JANEIRO - RJ

00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF. **Selo Eletrônico:** EEXW 76851 GKU. Rio de Janeiro, 05 de junho de 2025. Ato assinado eletronicamente por Allan Souza da Silva, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/16128-. - - - - -

AV.16-538/INTIMAÇÃO/DILIGÊNCIA POSITIVA/DECURSO DE PRAZO: Protocolo: 715446de 08/10/2025.Documentos apresentados/digitalizados: Ofícios nº 634237/2025 de 08/10/2025 e 16/12/2025 ambos da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF, na qualidade de credora fiduciária no ato R.12 desta matrícula, instruídos pelas Certidões Positivas expedidas em 05/01/2026 pelo 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos/RJ (Carta(s) de Notificação nº(s) 1173742). Encargos vencidos e não pagos: 05/07/2025 a 05/12/2025. Base Legal: **Artigo 12 do Provimento CGJ/RJ nº 02/2017.** Nome dos devedores fiduciários que foram intimados: **GELI BATISTA DA SILVA PEREIRA**, CPF/MF nº 817.355.707-10 e **JOÃO FELIPPE DA SILVA PEREIRA**, CPF/MF nº 813.600.457-91. Data das notificações: 30/12/2025; tendo assim, decorrido o prazo de 15 (quinze) dias estabelecido para a purgação da mora, nos termos do artigo 26 da Lei nº 9.514/97. Selo Eletrônico: EFAZ 63256 YQA. Rio de Janeiro, 02 de fevereiro de 2026. Ato assinado eletronicamente por João Carlos Alves Sequeiros, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/1723-. - - - - -

AV.17-538/CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Protocolo: 721849 de 05/03/2026. Título Aquisitivo/digitalizado: Ofício nº 634237/2025 de 05/03/2026 e requerimentos de 04/03/2026 e 10/03/2026 da Credora Fiduciária. Devedores Fiduciários/Transmitentes: **GELI BATISTA DA SILVA PEREIRA**, CPF/MF nº 817.355.707-10 e **JOÃO FELIPPE DA SILVA PEREIRA**, CPF/MF nº 813.600.457-91. 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\$ 561.278,00. Número da guia do imposto de transmissão: 2924321. Data do pagamento do imposto de transmissão: 13/02/2026. Valor atribuído a 100% do imóvel pela Fazenda Municipal como base de cálculo: R\$ 692.120,00. **Selo Eletrônico:** EFCD 52810 KND. Rio de Janeiro, 17 de março de 2026. Ato assinado eletronicamente por Gerson Soares Coelho, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/1725-. - - - - -

AV.18-538/CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E CCI (R.12 e AV.13): Protocolo: 721849 de 05/03/2026. Documentos apresentados/digitalizados: Os documentos que deram origem ao ato AV.17. Alienação Fiduciária e CCI canceladas: As constantes dos atos R.12 e AV.13 desta matrícula. Motivo: Em virtude da consolidação de propriedade constante do ato AV.17, conforme disposto do Artigo 1.488, do CNCGJ/RJ. **Selo Eletrônico:** EFCD 52811 JKX. Rio de Janeiro, 17 de março de 2026. Ato assinado eletronicamente por Gerson Soares Coelho, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/1725-. - - - - -

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 17/03/2026 às 16:07h.-----

CONTINUA NA FOLHA 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HNQ6R-DVDJM-2K783-7PUDN>



Valide aqui
este documento

FOLHA 03

COMPLEMENTAÇÃO PARA A CERTIDÃO DA MATRÍCULA Nº 538. RUA HENRIQUE
LACOMBE Nº 334 APARTAMENTO 101 .

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, 17/03/2026.

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

EFCD 52812 VLR



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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HNQ6R-DVDJM-2K783-7PUDN>