



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  
14092

Ficha  
1

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

CNM: 157776.2.0014092-19

**IMÓVEL:** Apartamento 502, do Bloco 06, na Estrada João Melo nº485, empreendimento denominado "Condomínio Parque Silvestre", Campo Grande, na Freguesia de Campo Grande, **área privativa real de 47,20m²; área de uso comum total de 40,90m²; área total real de 88,10m²**, e a correspondente fração ideal de **0,001985** do respectivo terreno designado por lote 01, do PAL 47553, com área de 32.045,42m². O empreendimento possui 481 vagas de garagem, numeradas de 01 a 481, sendo 05 vagas destinadas a portadores de necessidades especiais. -x-x

**PROPRIETÁRIO:** EDUARDO FRANCISCO DA SILVA, brasileiro, divorciado, diretor, inscrito no RG sob o nº 074265596, SSP/RJ, e no CPF/MF sob o nº 026.159.897-07, residente e domiciliado nesta cidade. -x-x

**REGISTRO ANTERIOR:** Adquirido por compra feita a Direcional Engenharia S/A, conforme Instrumento Particular de 17/08/2012, registrado no 4º Registro de Imóveis, no R-8 da matrícula 205.443, em 09/11/2012, desmembramento averbado no ato AV-6 da matrícula 93.703 em 29/09/2010, Memorial de Incorporação registrado no R-2 da matrícula 202.088, em 29/09/2010, figurando como incorporadora Direcional Silvestre Empreendimentos Imobiliários Ltda, e a construção averbada no AV-11, da matrícula 205.443, em 10/06/2014, tendo sido o habite-se concedido em 19/07/2013. Matrícula aberta aos 19/04/2017, por FS.

**AV - 1 - M - 14092 - SERVIDÃO:** Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, no AV-1 da matrícula 93.703, em 15/08/1986, e no AV-3 da matrícula 205.443, em 30/03/2011, a servidão perpétua sito a Estrada João Melo, na área 68, a favor de Rio Light S/A, no Lº4-P, sob o nº11.261, fls.228, em 26/09/1968. Em 19/04/2017, por FS.

**AV - 2 - M - 14092 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Consta registrado no 4º Registro de Imóveis, no R-9 da matrícula 205.443, em 09/11/2012, que pelo instrumento particular datado de 17/08/2012, o proprietário deu o imóvel desta matrícula em alienação fiduciária à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, com sede em Brasília-DF, e filial nesta cidade, CNPJ/MF nº00.360.305/0001-04, em garantia da dívida de **R\$63.975,00**, a ser paga em 300 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano SAC-NOVO, vencendo-se a 1ª no valor de R\$467,14, à taxa nominal de 4,5000%a.a., efetiva de 4,5941%a.a e nas demais condições constantes do título. Em 19/04/2017, por FS.

**AV - 3 - M - 14092 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, no AV-12 da matrícula 205.443, em 10/06/2014, que foi registrada na Ficha de Registro Auxiliar, sob o nº2.375, a convenção de de condomínio do imóvel desta matrícula. Em 19/04/2017, por FS.

**R - 4 - M - 14092 - COMPRA E VENDA:** Prenotação nº16192, aos **05/04/2017**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 24/03/2017, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380/64, o proprietário **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de **R\$160.800,00**, a **NAZARENO RONALDO SOARES DE ARAUJO**, trabalhadr de construção civil, portador da CNH nº 03741647977, DETRAN/RJ, e onde se extrai o RG n 108008582, DIC/RJ, e inscrito no CPF/MF sob o nº 377.898.802-68, e sua mulher **EDILEIDE DOS SANTOS**, empregada domestica, inscrita no RG sob o nº 1455572, SSP/PB, e no CPF/MF sob o nº 917.546.234-68, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua do Trevo s/n, Lt 07, Qd 17, Jardim Guandu, Nova Iguaçu/RJ. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$28.010,44 recursos próprios; R\$5.549,47 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$127.240,00 com recursos do financiamento concedido pela instituição financeira, o qual é garantido pela alienação fiduciária. As demais condições e obrigações ajustadas constam do instrumento. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$160.800,00**, certificado declaratório de isenção nº2100351 (Lei nº2.277/94, art.8, par.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HXN3A-QL3CP-LZLXN-CVXWC>



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  
14092

FICHA  
1-v

CNM: 157776.2.0014092-19

único I, com redação dada pela Lei 3335/2001). Registro concluído aos 19/04/2017, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºECAB 14937 GJB.

**AV - 5 - M - 14092 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº **16192**, aos **05/04/2017**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do AV-2, desta matrícula, face autorização dada pela credora, no instrumento particular de 24/03/2017, objeto do R-4, que hoje se arquiva. Averbação concluída aos 19/04/2017, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºECAB 14938 KIT.

**AV - 6 - M - 14092 - FUNDO DE GARANTIA:** Prenotação nº **16192**, aos **05/04/2017**. Em virtude do instrumento particular de 24/03/2017, objeto do R-4, nos termos da regulamentação do Conselho Curador do FGTS, fica averbado que o imóvel desta matrícula somente poderá ser objeto de nova negociação com utilização de recursos do FGTS depois de decorridos, no mínimo, 03 anos da última transação. Averbação concluída aos 19/04/2017, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºECAB 14939 ABT.

**R - 7 - M - 14092 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº **16192**, aos **05/04/2017**. Pelo mesmo instrumento referido no R-4, o imóvel objeto desta matrícula foi **ALIENADO FIDUCIARIAMENTE**, na forma da Lei nº 9.514/97, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 e 4, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, em garantia de dívida de **R\$127.240,09**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pelo sistema de amortização Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 6,5000% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 6,6971% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$881,83, com vencimento para 24/04/2017. Origem dos Recursos: FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$160.839,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 19/04/2017, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nº ECAB 14940 EAZ.

**AV - 8 - M - 14092 - INSCRIÇÃO E CL:** Prenotação nº **16192**, aos **05/04/2017**. De acordo com o mesmo título objeto do R-4 e demais documentos acostados, inclusive certidão Situação Fiscal e Enfitêutica, o imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro sob o nº3.267.653-8, e CL (Código de Logradouro) nº 05.408-0. Averbação concluída aos 19/04/2017, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºECAB 14941 GQC.

**AV - 9 - M - 14092 - INTIMAÇÃO:** Prenotação nº **66003**, aos **15/02/2022**. Pelo requerimento de 15/02/2022, formulado pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, e conforme documentos hoje arquivados, foi solicitada ao Registro de Títulos e Documentos desta cidade a intimação pessoal dos devedores **NAZARENO RONALDO SOARES DE ARAUJO** e sua mulher **EDILEIDE DOS SANTOS**, já qualificados, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicado o edital para esta finalidade em 26/04/2022, 27/04/2022 e 28/04/2022, considera-se constituída a mora na data da última publicação, na forma do art. 26, §4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 06/05/2022, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 31089 KTL.

**AV - 10 - M - 14092 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Prenotação nº **72614**, aos **17/08/2022**. Pelo requerimento de 16/08/2022, 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 30 dias contados da data do registro (art. 27 da Lei 9514 de 20/11/1997). Valor declarado do imóvel: **R\$160.839,00**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$160.839,00**, certificado declaratório de isenção nº2498288 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HXN3A-QL3CP-LZLXN-CVXWC>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



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  
14092

FICHA  
2

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

CNM: 157776.2.0014092-19

redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 02/09/2022, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 50570 SMG.

**AV - 11 - M - 14092 - LEILÃO NEGATIVO:** Prenotação nº **76195**, aos **07/12/2022**. Foram apresentados autos de leilões negativos de 07/11/2022 e 22/11/2022, consoante o disposto no artigo 27, §2º, da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 27/12/2022, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 73795 HXV.

**AV - 12 - M - 14092 - QUITAÇÃO:** Prenotação nº **76195**, aos **07/12/2022**. De acordo com requerimento e com termo de quitação e extinção de dívida datados em 25/11/2022, hoje arquivados, e consoante ao disposto no parágrafo 6º artigo 27, da Lei 9.514/97, a credora fiduciária declarou quitada a dívida do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 27/12/2022, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 73796 JMG.

**R - 13 - M - 14092 - COMPRA E VENDA:** Prenotação nº **80746**, aos **06/04/2023**. Pelo instrumento particular de compra e venda de 24/03/2023, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380/64, o **imóvel** objeto desta matrícula foi **VENDIDO** pelo preço de **R\$75.580,50**, a **VITOR DOS SANTOS CRUZ**, operador industrial, inscrito no CPF/MF sob o nº 122.949.637-84, e sua mulher **LIDIANY DE ALMEIDA VELOSO CRUZ**, engenheira mecânica, inscrito no CPF/MF sob o nº 111.293.087-66, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$3.780,00 recursos próprios; R\$71.800,50 com recursos da conta vinculada do FGTS. As demais condições e obrigações ajustadas constam do instrumento. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$109.476,65**, certificado declaratório de isenção nº 2568842 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Registro concluído aos 09/05/2023, por Anthony Zuluaga, Mat. TJRJ 94-21116. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 99372 XQG.

**AV - 14 - M - 14092 - FUNDO DE GARANTIA:** Prenotação nº **80746**, aos **06/04/2023**. Em virtude do instrumento particular antes referido, nos termos da regulamentação do Conselho Curador do FGTS, fica averbado que o imóvel desta matrícula somente poderá ser objeto de nova negociação com utilização de recursos do FGTS depois de decorridos, no mínimo, 03 anos da última transação. Averbação concluída aos 09/05/2023, por Anthony Zuluaga, Mat. TJRJ 94-21116. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 99373 YHJ.

**R - 15 - M - 14092 - COMPRA E VENDA:** Prenotação nº **109010**, aos **17/01/2025**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 10/01/2025, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação/Programa Minha Casa Minha Vida, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380/64, e da Lei nº14.620/2023, o **imóvel** objeto desta matrícula foi **VENDIDO** pelo preço de **R\$133.000,00**, a **EMMANUEL ANTONIO DA SILVA**, brasileiro, solteiro, inscrito no CPF/MF sob o nº 703.377.364-13, residente e domiciliado nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$17.000,00 recursos próprios; R\$10.577,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$0,00 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$105.423,00 com recursos do financiamento concedido pela instituição financeira, o qual é garantido pela alienação fiduciária. As demais condições e obrigações ajustadas constam do instrumento. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$133.000,00**, certificado declaratório de isenção nº2781033 (Lei nº2.277/94, art.8, paragrafo único I, com redação dada pela Lei nº3.335/01). Registro concluído aos 27/01/2025, por Camila Cruz, Mat. TJRJ 94-24170. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 30862 HVQ.

**R - 16 - M - 14092 - ALIENACÃO FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº **109010**, aos **17/01/2025**. Pelo mesmo instrumento antes referido, o imóvel objeto desta matrícula foi **ALIENADO FIDUCIARIAMENTE**, na

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HXN3A-QL3CP-LZLXN-CVXWC>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



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  
14092

FICHA  
2-v

CNM: 157776.2.0014092-19

forma da Lei nº9.514/97, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 e 4, inscrita no CNPJ/MF sob nº00.360.305/0001-04, em garantia de dívida no valor de **RS\$105.423,00**, a ser paga em 360 prestações mensais, sobre as quais incidirão juros correspondentes à taxa efetiva de 4.5940% ao ano. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 27/01/2025, por Camila Cruz, Mat. TJRJ 94-24170. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 30863 XMA.

**AV - 17 - M - 14092 - INTIMAÇÃO:** Prenotação nº**131930**, aos **06/05/2026**. De acordo com a notificação promovida pelo credor, já qualificado, entregue em 28/05/2026, por 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos desta cidade, resultando "positiva" foi intimado o devedor **EMMANUEL ANTONIO DA SILVA**, já qualificado, para quitar as obrigações relativas à alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, na forma da legislação vigente. Após a adoção dos procedimentos estabelecidos na Lei 9.514/97, com os respectivos documentos comprobatórios arquivados na serventia, transcorreu o prazo para pagamento **sem a purgação da mora**. Averbação concluída aos 21/07/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDX 58658 KCZ.

**AV - 18 - M - 14092 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Prenotação nº**137860**, aos **20/08/2026**. Pelo requerimento de 19/08/2026, 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: **RS\$178.862,98**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **RS\$178.862,98**, certificado declaratório de isenção nº2990963 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 24/08/2026, por Camila Cruz, Mat. TJRJ 94-24170. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDX 66394 JGN.

**AV - 19 - M - 14092 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº**137860**, aos **20/08/2026**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-18. Averbação concluída aos 24/08/2026, por Camila Cruz, Mat. TJRJ 94-24170. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDX 66395 ADI.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HXN3A-QL3CP-LZLXN-CVXWC>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital



onr



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)

**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.

Rio de Janeiro, 24/08/2026

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ<br>Oficial Registrador: Dr. Sergio Avila Doria Martins                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Emolumentos: <b>R\$ 124,08</b><br>Fundrat.....: <b>R\$ 2,48</b><br>Lei 3217.....: <b>R\$ 24,81</b><br>Fundperj.....: <b>R\$ 10,54</b><br>Funperj.....: <b>R\$ 10,54</b><br>Funarpen.....: <b>R\$ 7,44</b><br>FUNPGALERJ.....: <b>R\$ 1,24</b><br>FUNPGT.....: <b>R\$ 1,24</b><br>FUNDAC.....: <b>R\$ 1,24</b><br>Selo Eletrônico.....: <b>R\$ 3,27</b><br>ISS.....: <b>R\$ 6,66</b><br><br>Total.....: <b>R\$ 193,54</b> | Poder Judiciário - TJERJ<br>Corregedoria Geral de Justiça<br>Selo de Fiscalização Eletrônico<br><br><b>EFDX 66396 VQK</b><br><br><br>Consulte a validade do selo em:<br><a href="http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico">http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico</a> |

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HXN3A-QL3CP-LZLXN-CVXWC>

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

