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 30127	Ficha 1

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

CNM: 157776.2.0030127-26

IMÓVEL: Apartamento 201, da Rua Guarujá, nº2.210, do "Edifício Liliana II", Cosmos, na Freguesia de Campo Grande, **área privativa de 40,35m²**, que **somada à comum**, corresponde à **fração ideal de 1/10** do terreno designado por lote 26, da quadra A, do PAL 36.642, com área de 360,00m². -x-x

PROPRIETÁRIA: **TERMO GESTÃO DE EMPREENDIMENTOS LTDA**, com sede na Avenida Ataulfo de Paiva, nº1.175 - 803, Leblon, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.808.165/0001-00. -x-x

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido o terreno por compra feita a Ecia Irmãos Araújo Engenharia, Comércio S/A, conforme escritura de 23/02/2017, do 21º Ofício de Notas desta cidade, Livro 3420, fls.170, registrada neste ofício sob o R-2 da matrícula 13.999, em 11/04/2017, a construção averbada sob o AV-4 da citada matrícula em 07/05/2019, tendo sido o habite-se concedido em 12/03/2019, e a instituição de condomínio registrada sob o R-5 da citada matrícula em 07/05/2019. -x-x

CADASTRO: O imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro, sob o nº2.000.426-3 (MP), CL nº02.442-2. Matrícula aberta aos 07/05/2019, por HSL.

AV - 1 - M - 30127 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Prenotação nº **35898**, aos **14/03/2019**. Foi registrada em 07/05/2019, no Registro Auxiliar sob o nº248, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 07/05/2019, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDAB 55852 XWB.

R - 2 - M - 30127 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº**44545**, aos **18/12/2019**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 27/11/2019, 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, a proprietária **VENDEU** o **imóvel** objeto desta matrícula, pelo preço de **R$137.500,00,** a **CARLOS ALBERTO TEIXEIRA DE ARAÚJO**, porteiro, inscrito no RG sob o nº 213146012, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 118.940.527-06, e sua mulher **MARIA DA LUZ DE ARAÚJO**, do lar, inscrita no RG sob o nº3.993.508, SSP/PB, e no CPF/MF sob o nº 701.060.184-42, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Estrada da Gávea, nº262, Rafinha, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R$0,00 recursos próprios; R$14.759,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R$21.813,89 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R$100.927,11 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$137.500,00**, guia nº2297358 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 14/01/2020, por FB. Selo de fiscalização eletrônica nºEDHW 45578 SUV.

AV - 3 - M - 30127 - FUNDO DE GARANTIA:Prenotação nº**44545**, aos **18/12/2019**. Em virtude do instrumento particular de 27/11/2019, objeto do R-2, 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 14/01/2020, por FB. Selo de fiscalização eletrônica nºEDHW 45579 QYU.

R - 4 - M - 30127 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**44545**, aos **18/12/2019**. Pelo mesmo instrumento referido no R-2, 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$100.927,11**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/NX5YN-6TXKZ-22EQJ-47GNH

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Amortização Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 5,00% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 5,1161% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R$563,91, com vencimento para 24/12/2019. Origem dos Recursos: FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R$144.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 14/01/2020, por FB. Selo de fiscalização eletrônica nº EDHW 45580 TCW.

AV - 5 - M - 30127 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **134131**, aos **02/06/2026**. Pelo requerimento de 01/06/2026, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação dos devedores **CARLOS ALBERTO TEIXEIRA DE ARAUJO,** e sua mulher **MARIA DA LUZ DE ARAUJO**, 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 24/07/2026, 27/07/2026 e 28/07/2026, 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 concluída aos 26/08/2026, por Julia Andrade , Mat. TJRJ 94-24491. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDX 66671 RVN.

AV - 6 - M - 30127 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº**141286**, aos **05/10/2026**. 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 nº3.389.523-6, e CL (Código de Logradouro) nº02.442-2. Averbação concluída aos 13/10/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFEW 07559 QYK.

AV - 7 - M - 30127 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº **141286**, aos **05/10/2026**. Pelo requerimento de 01/10/2026, 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:**R$154.672,56**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R$154.672,56**, guia nº3011287. Averbação concluída aos 13/10/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFEW 07560 ZXX.

AV - 8 - M - 30127 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **141286**, aos **05/10/2026**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-7. Averbação concluída aos 13/10/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFEW 07561 RIJ.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/NX5YN-6TXKZ-22EQJ-47GNH

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

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

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.

Rio de Janeiro, 13/10/2026

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

12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ Oficial Registrador: Dr. Sergio Avila Doria Martins Emolumentos: **R$ 124,08** Fundgrat.....: **R$ 2,48** Lei 3217..... : **R$ 24,81** Fundperj.....: **R$ 10,54** Funperj.....: **R$ 10,54** Funarpen.....: **R$ 7,44** FUNPGALERJ: ..... **R$ 1,24** FUNPGT: ..... **R$ 1,24** FUNDAC: ..... **R$ 1,24** Selo Eletrônico.....: **R$ 3,27** ISS.....: **R$ 6,66** Total.....: **R$ 193,54**	Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral de Justiça Selo de Fiscalização Eletrônico **EFEW 07562 RJJ** Consulte a validade do selo em: http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/NX5YN-6TXKZ-22EQJ-47GNH

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar