



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
45824

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0045824-77

IMÓVEL: Lote 19, da quadra D, PAL 48.319, da Rua Projetada A, Campo Grande, na Freguesia de Campo Grande, lado direito, localizado à 293,67m da esquina formada pela Rua Projetada A e a Estrada da Cachamorra, com **área de 501,04m²**, medindo 12,00m de frente em curva subordinada a um raio externo de 17,00m, 18,00m de fundos, onde é atingido por uma faixa non aedificandi com 1,40m de largura, 19,68m à direita, e 38,52m à esquerda, em dois segmentos de 17,82m mais 20,70m, confrontando à direita com o Jardim Privativo 01, à esquerda com o lote 18 da quadra D, do PAL 48.319, e parte com o prédio nº426 da Rua Lupércia, e fundos com o lote 07, da Novaenge Investimentos, Empreendimentos e Participações Ltda; **áreas de uso comum a todos os lotes: jardim privativo 01:** comum a todos os lotes, com 508,83m², medindo 31,09m de frente para a Rua Projetada A em dois segmentos de 20,92m mais 10,17m em curva subordinada a um raio de 17,00m; 31,40m de fundo onde é atingido por uma faixa non aedificandi com 1,40m de largura; 16,59m a direita onde é atingido por uma faixa non aedificandi com 1,60m de largura; 19,68m a esquerda. Este lote é totalmente atingido por uma faixa non aedificandi de Furnas com largura de 30,00m, **jardim privativo 02:** comum a todos os lotes, com 1.074,92m², medindo 32,83m de frente para a Rua Projetada A, mais 5,90m em curva subordinada a um raio interno de 6,00m mais 20,91m mais 9,35m em curva subordinada a um raio interno de 5,00m mais 24,94m; 41,62m a direita. Este lote é totalmente atingido por uma faixa non aedificandi de Furnas com largura de 30,00m, **jardim privativo 03:** comum a todos os lotes, com 1.108,55m², medindo 36,05m de frente; 36,25m de fundo; 36,92m a direita; 37,29m a esquerda. Este lote é totalmente atingido por uma faixa non aedificandi de furnas com largura de 30,00m. -x-x

PROPRIETÁRIO: FJFM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede nesta cidade, e inscrito no CNPJ/MF sob o nº 13.844.697/0001-29. -x-x

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido por incorporação à Francisco Joaquim Feliciano Marques e sua mulher Vera Lucia Vidal Marques, de acordo com o contrato social de 08/06/2011, registrado na JUCERJA sob o nº33.2.0899400-6 em 15/06/2011, registrado no 4º Registro de Imóveis sob o R-19 da matrícula 16.193, em 24/01/2012, e o memorial de loteamento registrado sob o R-21 da citada matrícula em 19/01/2015. Com abertura da matrícula 242.718 para este lote. Matrícula aberta aos 14/12/2020, por HSL.

R - 1 - M - 45824 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº52960, aos 02/12/2020. Pela escritura pública de compra e venda lavrada em 13/11/2020, pelo 22º Ofício de Notas desta cidade, Livro 3193, fls.0186, o proprietário **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de **R\$38.000,00** a: **50% - RODRIGO HENRIQUES MAGALHÃES**, designer gráfico, portador da CNH nº05106053652, DETRAN/RJ, e inscrito no CPF/MF sob o nº 129.960.667-90, e sua mulher **NATALIA DE SOUZA MARQUES MAGALHÃES**, assistente financeira, portadora da CNH nº 05609621609, DETRAN/RJ, e inscrita no CPF/MF sob o nº 116.536.387-96, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Coxila Rica, nº 44, casa 02, Campo Grande, nesta cidade; **50% - RAFAEL HENRIQUES MAGALHÃES**, soldador, portador da CNH nº04281947513, DETRAN/RJ, e inscrito no CPF/MF sob o nº 129.960.657-19, e sua mulher **ANDRÉIA BINDI SIQUEIRA MAGALHÃES**, gerente de qualidade, inscrita no RG sob o nº 11.659.773-3, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 105.556.887-55, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, ambos brasileiros. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$ 83.011,50**, guia nº2352354. Registro concluído aos 14/12/2020, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDPQ 41952 IBD.

AV - 2 - M - 45824 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº52960, aos 02/12/2020. De acordo com o mesmo título objeto do R-1 e demais documentos acostados, inclusive certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica, o imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro sob o nº 3.265.737-1, e

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TT8KV-XHUY3-NUMP9-2464A>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
45824

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0045824-77

CL (Código de Logradouro) nº49.643-0. Averbação concluída aos 14/12/2020, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDPQ 41953 IBG.

R - 3 - M - 45824 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº71796, aos 22/07/2022. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 08/07/2022, no âmbito do Sistema Financeiro Imobiliário, na forma do artigo 38 e seus parágrafos, da Lei nº 9514/97, os proprietários **VENDERAM** o **imóvel** objeto desta matrícula, pelo preço de **R\$ 176.041,06**, a **FERNANDA MAGALHÃES MOLETTA**, empresária, inscrita no RG sob o nº 29.228.843-8, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 156.475.157-03, e seu marido **RAPHAEL GOUVEA DA SILVA**, administrador, portador da CNH sob o nº 06205071110, DETRAN/RJ, e inscrito no CPF/MF sob o nº 158.029.297-66, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Estrada do Pré, lote 8, quadra 5, Senador Vasconcelos, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$35.208,22 recursos próprios; R\$0,00 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$140.832,84 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\$176.041,06**, guia nº2491492. Registro concluído aos 26/08/2022, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 49698 IEG.

R - 4 - M - 45824 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº71796, aos 22/07/2022. Pelo mesmo instrumento referido no R-3, o imóvel objeto desta matrícula foi **ALIENADO FIDUCIARIAMENTE**, na forma da Lei nº9.514/97, 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 nº00.360.305/0001-04, em garantia de dívida de **R\$ 140.832,84**, a ser paga em 240 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização SAC sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 9.7978% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 10.2500% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$1.750,18, com vencimento para 08/08/2022. Origem dos Recursos: SBPE. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$176.041,06. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 26/08/2022, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 49699 FNV.

AV - 5 - M - 45824 - CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: Prenotação nº71796, aos 22/07/2022. De acordo com o instrumento particular de 08/07/2022 objeto do R-3, a credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF** emitiu a Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.4444.1868695-8 Série 0722, representativa da integralidade do crédito objeto da alienação fiduciária constituída no R-4 desta matrícula, sob a forma cartular, nos termos dos artigos 18 e 19 da Lei 10931/2004. Averbação concluída aos 26/08/2022, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 49700 WRX.

AV - 6 - M - 45824 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº110153, aos 13/02/2025. Pelo requerimento de 12/02/2025, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação dos devedores **FERNANDA MAGALHÃES MOLETTA**, e seu marido **RAPHAEL GOUVEA DA SILVA**, 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 21/03/2025, 24/03/2025 e 25/03/2025, 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**.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TT8KV-XHUY3-NUMP9-2464A>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
45824

FICHA
2

12º REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO - RJ
LMRO 2 - REGISTRO GERAL
CNM: 157776.2.0045824-77

Averbação concluída aos 24/04/2025, por Bráulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 51374 NYA.

AV - 7 - M - 45824 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº116791, aos 08/07/2025. Pelo requerimento de 04/07/2025, 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\$183.474,58**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$183.474,58**, guia nº2834118. Averbação concluída aos 14/07/2025, por Bráulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 75152 ZRS.

AV - 8 - M - 45824 - CANCELAMENTO DE CCI: Prenotação nº116791, aos 08/07/2025. Fica cancelada a CCI objeto do AV-5, da presente matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-7. Averbação concluída aos 14/07/2025, por Bráulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 75153 RAE.

AV - 9 - M - 45824 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº116791, aos 08/07/2025. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-7. Averbação concluída aos 14/07/2025, por Bráulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 75154 GGG.

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, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. Rio de Janeiro, **14/07/2025**

A presente certidão foi assinada eletronicamente.

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma registrodeimoveis.org.br, sem intermediários e sem custos adicionais.

Emolumentos: **R\$ 108,60**
Fundgrat.....: **R\$ 2,17**
Lei 3217.....: **R\$ 21,72**
Fundperj.....: **R\$ 5,43**
Funperj.....: **R\$ 5,43**
Funarpen.....: **R\$ 6,51**
Selo Eletrônico: **R\$ 2,87**
ISS.....: **R\$ 5,83**
Total.....: **R\$ 158,56**

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EDUZ 75155 UQQ



Consulte a validade do selo em:
<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>
ANG -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TT8KV-XHUY3-NUMP9-2464A>