



Valide aqui
este documento

ESTRADA GOVERNADOR CHAGAS FREITAS N° 102 APARTAMENTO 204

CNM: 088583.2.0143104-29

Registro de Imóveis - Cartório do 11° Ofício

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

718888

MARIA ESTHER WANDERLEY SILVA
Oficial

MATRÍCULA N° 143104

FLS. 1

IMÓVEL: Apartamento n° 204 do prédio n° 102 na ESTRADA GOVERNADOR CHAGAS FREITAS, Freguesia de Nossa Senhora da Ajuda, com direito a uma vaga na garagem, correspondendo ao apartamento a fração ideal de 1/21 do respectivo terreno que mede na totalidade 27,00m de frente, 34,00m do lado direito e 51,50m do lado esquerdo, 30,30m nos fundos, onde confronta com terreno s/n° e com o prédio n° 1215 da Estrada do Dendê; confrontando nos fundos com o prédio n° 1271 da Estrada do Dendê e à direita confronta com o lote n° 2 do PA N° 35.734. **INSCRIÇÃO PREDIAL:** 3.060.966-3 **C.L:** 041590. **PROPRIETÁRIOS:** 1) JORGE FERNANDO DE OLIVEIRA SOARES, português, divorciado, comerciante, CPF n° 645.236.677-72; 2) SÉRGIO LUIZ MENDES DA COSTA, brasileiro, comerciante, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com TÂNIA PEREIRA FERREIRA DA COSTA, inscrito no CPF sob o n° 463.366.217-15, residentes e domiciliados nesta Cidade. **TÍTULO DE PROPRIEDADE:** Escritura de 27.07.99 (Livro 6361, fls. 170, ato 071), do 18° Ofício de Notas desta Cidade, registrada em 28.06.2004, R.1 e R.2, na matrícula n° 118.609 (compra e venda e instituição de condomínio).

AV.1-143104/"HABITE-SE": O "HABITE-SE" para a unidade objeto desta matrícula foi concedido em 20.06.2003, conforme documentos microfilmados neste Cartório, nesta data. Rio de Janeiro, 07 de julho de 2004. Ato assinado eletronicamente por Allan Souza da Silva, Oficial Substituto, Matrícula n° 94/16128-.

AV.2-143104/INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO POR UNIDADES AUTÔNOMAS: (Protocolo 410419 de 12.05.2006) De acordo com a escritura de 27.07.1999 (livro 6361, fls. 170, ato 071), do 18° Ofício de Notas desta Cidade, registrada sob o n° R.2 na matrícula 118.609 nesta data, foi instituído em condomínio por unidades autônomas, o imóvel objeto desta matrícula, nos termos do artigo I o da Lei 4.591, de 16.12.1964, c/c o artigo 167, n° I, alínea 17 da Lei 6.015 de 31.12.73, e artigo 482, parágrafo 1° da Consolidação Normativa da Corregedoria-Geral da Justiça-RJ. Rio de Janeiro, 07 de julho de 2004. Ato assinado eletronicamente por Allan Souza da Silva, Oficial Substituto, Matrícula n° 94/16128-.

R.3-143104/COMPRA E VENDA: (Protocolo 444155 de 11.09.2006) De acordo com a escritura de 06.04.2006 do 18° Ofício de Notas desta Cidade (livro n° 6846-ES, fls.068/069, ato 039), 1) JORGE FERNANDO DE OLIVEIRA SOARES, qualificado na matrícula e 2) SÉRGIO LUIZ MENDES DA COSTA, comerciante e sua mulher TÂNIA PEREIRA FERREIRA DA COSTA, professora, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, inscritos no CPF sob os n°s 463.366.217-15 e 729.241.957-72, residentes e domiciliados nesta Cidade, venderam o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R\$85.000,00, a DANIEL FERNANDES GRANGEIA, brasileiro, solteiro, maior, professor, CPF n° 082.812.337-37, residente e domiciliado nesta Cidade. O imposto de transmissão foi pago através da guia n° 1095901, em 06/04/2006. Rio de Janeiro, 26 de setembro de 2006. Ato assinado eletronicamente por Allan Souza da Silva, Oficial Substituto, Matrícula n° 94/16128-.

R.4-143104/COMPRA E VENDA: (Protocolo n° 524326 de 03/05/2011) De acordo com a escritura de 28/04/2011 do 12° Ofício de Notas desta Cidade (Livro n° 3282, folha(s) n° 051 e ato n° 019), DANIEL FERNANDES GRANGEIA, brasileiro, solteiro, maior, professor, CPF/MF n° 082.812.337-37, residente e domiciliado nesta cidade, vendeu o imóvel desta matrícula a ALEXANDRE JORGE DE MORAIS





Valide aqui
este documento

CNM: 088583.2.0143104-29

RAMOS, militar, CPF/MF nº 014.253.657-10, e sua mulher **LILIA DIAS NASCIMENTO RAMOS**, do lar, CPF/MF nº 885.661.456-15, casados pelo regime de comunhão de bens, na vigência da Lei 6515/77, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, pelo preço de R\$300.000,00. O Imposto de Transmissão foi pago pela guia nº 1563627 em 28/04/2011. Rio de Janeiro, 23 de maio de 2011. Ato assinado eletronicamente por Allan Souza da Silva, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/16128-.

R.5-143104/ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: (Protocolo nº 524326 de 03/05/2011) De acordo com o documento que deu origem ao ato R.4, o(s) adquirente(s) ali mencionado(s) e qualificado(s), na qualidade de fiduciante(s), deu(ram) o imóvel desta matrícula em Alienação Fiduciária, a(ao) **PORTO SEGURO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA**, CNPJ nº 48.041.735/0001-90, com sede em São Paulo/SP, conforme o seguinte Quadro de Resumo I: 1) Contrato: 768662; 2) Cota: 224; 3) Grupo: 0165; 4) Valor da Cota: R\$185.283,71; 5) Prazo de Resgate (meses): 097; 6) Amortização Mensal: 0,6201; 7) Data da Contemplação: 22/11/2010; 8) Forma de Contemplação: LANCE; 9) Valor do Crédito: R\$113.115,69; 10) Parcelas Quitadas: 007; 11) Parcelas Devidas: 090; 12) Percentual Devedor: 55,8365; 13) Saldo Devedor: R\$130.890,51; 14) Próximo Vencimento: 16/05/2011; Quadro de Resumo II: 1) Contrato: 768664; 2) Cotas: 160; 3) Grupo: 0165; 4) Valor da Cota: R\$171.013,96; 5) Prazo de Resgate (meses): 097; 6) Amortização Mensal: 0,5488; 7) Data da Contemplação: 21/12/2010; 8) Forma de Contemplação: LANCE; 9) Valor dos Créditos: R\$122.785,87; 10) Parcelas Quitadas: 054; 11) Parcelas Devidas: 090; 12) Percentual Devedor: 49,3956; 13) Saldo Devedor: R\$100.416,04; 14) Próximo Vencimento: 15/05/2011; ficando esclarecido que os pagamentos são mensais e reajustáveis, segundo a variação anual do INCC, Índice Nacional da Construção Civil, ou outro que venha a ser adotado para esse fim; tudo na forma do artigo 22 da Lei 9514/97, sendo atribuído ao imóvel para efeitos do artigo 24, Inciso VI, o valor de R\$285.000,00; e demais cláusulas e condições, as constantes do título. Rio de Janeiro, 23 de maio de 2011. Ato assinado eletronicamente por Allan Souza da Silva, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/16128-.

AV.6-143104/PACTO ANTENUPCIAL: (Protocolo nº 524699 de 11/05/2011) De acordo com o requerimento de 11/05/2011, hoje microfilmado, a escritura de pacto antenupcial datada de 31/03/1999, lavrada pelo 3º Ofício de Notas desta Cidade (Livro nº 0107, folha(s) nº 134), celebrada entre **ALEXANDRE JORGE DE MORAIS RAMOS** e **LILIA DIAS NASCIMENTO** (em solteira), foi registrada em 27/09/2005 sob o R.1 da Ficha Auxiliar nº 5983, deste Cartório. Rio de Janeiro, 23 de maio de 2011. Ato assinado eletronicamente por Allan Souza da Silva, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/16128-.

AV.7-143104/JUSTIFICATIVA DE ABERTURA DE MATRÍCULA: A presente matrícula foi aberta em virtude da atualização da numeração da matrícula nº **118.615-A** (hoje encerrada). Base Legal: Provimento nº 89 de 18/12/2019 c/c Provimento nº 143 de 25/04/2023, ambos do Conselho Nacional de Justiça/CNJ. Rio de Janeiro, 01 de julho de 2024. Ato assinado eletronicamente por Allan Souza da Silva, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/16128-.

AV.8-143104/CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R.5): Protocolo: 695578 de 18/06/2024. Documento apresentado: Instrumento Particular de 06/03/2019, hoje digitalizado. Alienação Fiduciária cancelada: A constante do ato R.5 desta matrícula. Quitante/Credor: **PORTO SEGURO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA**, CNPJ nº 48.041.735/0001-90, com sede em São Paulo - SP; ficando consolidada em favor dos proprietários qualificados no ato R.7, a plena propriedade do imóvel. Selo Eletrônico: EETG 88638 WTJ. Rio de Janeiro, 01 de julho de 2024. Ato assinado eletronicamente por Gerson Soares Coelho, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/1725-.

R.9-143104/ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Protocolo: 701429 de 25/10/2024. Título da Garantia Fiduciária: Cédula de Crédito Bancário nº 0202458634 de 04/10/2024. Devedores Fiduciários: **ALEXANDRE JORGE DE MORAIS RAMOS**, militar, CPF/MF nº 014.253.657-10, e sua mulher **LILIA DIAS NASCIMENTO RAMOS**, dona de casa, CPF/MF nº 885.661.456-15, casados sob o regime da comunhão total de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade. Imóvel dado em Garantia Fiduciária: O imóvel objeto desta matrícula. Credor Fiduciário: **BANCO INTER S/A**, CNPJ nº 00.416.968/0001-01, com sede em Belo Horizonte - MG. Condições da Garantia/Financiamento: a) Valor do



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA
LIVRO 2

CNM:088583.2.0143104-29

MATRÍCULA
143.104

FOLHA
2

11º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO - RJ

financiamento: R\$210.000,00. **b)** Valor do financiamento incluindo as despesas acessórias, se houver: R\$223.612,90. **c)** Prazo para reembolso: 180 meses. **d)** Sistema de Amortização: PRICE. **e)** Taxa de Juros: 15,48% ao ano (nominal) e 16,63% ao ano (efetiva); 1,29% ao mês (nominal) e 1,29% ao mês (efetiva). **f)** Data de vencimento da 1ª prestação: no 4º mês contado da liberação do crédito. **g)** Valor da 1ª prestação na data da assinatura: R\$3.630,02. **h)** Valor da parcela (amortização e juros): R\$3.329,08; tudo na forma do artigo 22 da Lei 9514/97, sendo atribuído ao imóvel para efeitos do artigo 24, Inciso VI, o valor de R\$510.000,00. Demais cláusulas e condições, as constantes do título. **Selo Eletrônico:** EEUC 21298 VXV. Rio de Janeiro, 01 de novembro de 2024. Ato assinado eletronicamente por Leonardo Sequeiros Pereira, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/4670-.

AV.10-143104/INTIMAÇÃO/DILIGÊNCIA NEGATIVA/EDITAL/DECURSO DE PRAZO: Protocolo: 712348 de 31/07/2025. Documentos apresentados/digitalizados: Ofícios nº 615118/2025- T. LOTT ADVOCACIA de 31/07/2025 e 18/08/2025 do BANCO INTER SA, CNPJ nº 00.416.968/0001-01, com sede em Belo Horizonte/MG, na qualidade de credor fiduciário no ato R.9 desta matrícula, instruídos pelas Certidões Negativas expedidas em 09/10/2025 pelo 4º Serviço Notarial e Registral de Petrópolis/RJ e em 27/08/2025 pelo 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos/RJ (Cartas de Notificação nº 1170700). Encargos vencidos e não pagos: 24/04/2025 a 24/07/2025. Base Legal: **Artigo 12 do Provimento CGJ/RJ nº 02/2017.** Nome dos devedores fiduciantes que foram intimados via publicação do Edital: **ALEXANDRE JORGE DE MORAIS RAMOS**, CPF/MF nº 014.253.657-10 e **LILIA DIAS NASCIMENTO RAMOS**, CPF/MF nº 885.661.456-15. Datas e números das Publicações do Edital Eletrônico: **25/11/2025 (Publicação nº 1747/2025)**, **26/11/2025 (Publicação nº 1748/2025)** e **27/11/2025 (Publicação nº 1749/2025)** no Diário do Registro de Imóveis Eletrônico - (www.registrodeimoveis.org.br), conforme determina o Provimento CGJ/RJ nº 56/18 de 11.12.2018 publicado no D.O. de 13/12/2018; **tendo decorrido o prazo (15 dias) para a purgação da mora, nos termos do artigo 26 parágrafos 1º e 4º da Lei nº 9.514/97.** Selo Eletrônico: EFAS 69896 KGC. Rio de Janeiro, 05 de dezembro de 2025. Ato assinado eletronicamente por João Carlos Alves Sequeiros, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/1723-.

AV.11-143104/RETIFICAÇÃO (AV.10): De acordo com o artigo 213, Inciso I, alínea a, da Lei nº 6015/73, c/c artigo 1.375, Inciso I, alínea a, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Parte Extrajudicial, requerimento de verificação nº 5061 de 12/12/2025, digitalizado nesta data, e documentos que deram origem ao ato AV.10, fica retificado o referido ato para tornar certo que a data correta do decurso do prazo (15 dias) para a purgação da mora foi 18/12/2025, e não como constou, uma vez que o último Edital publicado ocorreu em 27/11/2025. Rio de Janeiro, 19 de dezembro de 2025. Ato assinado eletronicamente por Allan Souza da Silva, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/16128-.

AV.12-143104/CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Protocolo: 718888 de 23/12/2025. Títulos Aquisitivos/digitalizados: Ofício nº 615118/2025 - T. Lott Advocacia e requerimento de consolidação da propriedade imóvel, ambos expedidos pelo Credor Fiduciário em 23/12/2025. Devedores Fiduciantes/Transmitentes: **ALEXANDRE JORGE DE MORAIS RAMOS**, CPF/MF nº 014.253.657-10 e **LILIA DIAS NASCIMENTO RAMOS**, CPF/MF nº 885.661.456-15. Adquirente do imóvel desta matrícula: **BANCO INTER SA**, CNPJ nº 00.416.968/0001-01, com sede em Belo Horizonte - MG. Motivo da Consolidação: Falta de purgação de mora no prazo legal, em que foram constituídos devedores, os fiduciantes acima qualificados. Base Legal: Artigo 26 parágrafo 7º da Lei 9.514/97. Valor atribuído para consolidação da propriedade: R\$ 510.000,00. Número da guia do imposto de transmissão: 2904610. Data do pagamento do imposto de transmissão:

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CCNWM-6GMZX-68CFS-4KBCF>



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA ELETRÔNICA

LIVRO 2

CNM:088583.2.0143104-29

MATRÍCULA
143.104

FOLHA
02-V

11º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS RIO DE JANEIRO - RJ

19/12/2025. Valor atribuído a 100% do imóvel pela Fazenda Municipal como base de cálculo: R\$ 510.000,00. **Selo Eletrônico:** EFBI 53954 XKH. Rio de Janeiro, 22 de janeiro de 2026. Ato assinado eletronicamente por Gerson Soares Coelho, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/1725-.

AV.13-143104/CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R.9): Protocolo: 718888 de 23/12/2025. Documentos apresentados/digitalizados: Ofício nº 615118/2025 - T. Lott Advocacia e requerimento de consolidação da propriedade imóvel, ambos expedidos pelo Credor Fiduciário em 23/12/2025. **Alienação Fiduciária cancelada:** A constante do ato **R.9** desta matrícula. **Motivo:** Em virtude da consolidação de propriedade constante do ato AV.12, conforme disposto do Artigo 1.488, do CNECJ/RJ. **Selo Eletrônico:** EFBI 53955 KYD. Rio de Janeiro, 22 de janeiro 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 CNECJ, 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 22/01/2026 às 16:07h.**

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

Rio de Janeiro, 22/01/2026.

20% FETJ: 24,81

5% Fundperj: 6,20

5% Funperj: 6,20

5,26% I.S.S.: 6,66

6% Funarpen: 7,44

2% PMCMV: 2,48

Selo Fiscal: 3,27

Total: 181,14

ASSINADO DIGITALMENTE

Eunice do R. da Silva (Escrevente), Matr. 94/13872

Iraelson F. da Silva (Escrevente), Matr. 94/21754

Ismael M. F. dos Anjos (Escrevente), Matr. 94/20837

Marcos Andre da S. Ribeiro (Escr.), Matr. 94/14737

Ricardo G. da Conceição (Escrevente), Matr. 94/17231

Maria Cristina R. de Souza (Escrevente), Matr. 94/18611

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo Eletrônico de Fiscalização
EFBI 53956 JLQ



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/CCNWM-6GMZX-68CFS-4KBCF>