



Valide aqui
este documento

Registro de Imóveis - Cartório do 11º Ofício

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

015628

MARIA ESTHER WANDERLEY SILVA
Oficial

MATRÍCULA Nº	Lº	FLS.
71.669	2 Y/9	04
<p>IMÓVEL - Apartamento nº 406, do prédio em construção, situado na Rua Arthur Menezes nº 15, com a fração de 135/10.000 do terreno e com uma vaga para guarda de veículo de passeio, localizada no pavimento térreo e no segundo pavimento garagem, indistintamente, na Freguesia do Engenho Velho, medindo o terreno: 29,95m de frente para a Rua Professor Eurico Rabelo, mais 9,42m em curva interna subordinada a um raio de 6,00m concordando com o alinhamento da Rua Arthur Menezes por onde mede 29,00m; 33,25m à direita e 33,95m nos fundos, confrontando: de um lado com o nº 139 da Rua Professor Eurico Rabelo e nos fundos com o Nº 17 da Rua Arthur Menezes. Inscrição nº 0.137.681-3 CL nº 06577-1 Proprietária: MÁXIMO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta cidade, CGC nº 28.337.095/000152.- Título de propriedade: 2 K/8 fls 208 matrícula de nº 34.938-R.8 e 2 T/1 fls 273 matrícula nº 61.791-R.4. O Memorial de Incorporação foi registrado no Lº ... 2 X/0 fls 146 matrícula nº 69.960-R.3 e AV.4.-----</p> <p>AV.1/ A presente matrícula foi aberta de acordo com o Provimento nº 92, artigo 348, parágrafo primeiro, de 08/10/84, Ementário da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, publicado no Diário Oficial de 10/10/84.- Rio de Janeiro, 23 de julho de 1986.-----</p> <p>R.2/HIPOTECA (Protocolo 187.760, de 08/1/87) - De acordo com a escritura de 30 / 12/86, lavrada no 10º Ofício de Notas, desta cidade, Lº 4069 fls 144 ato 057, a proprietária, qualificada na matrícula, deu o imóvel, juntamente com as demais unidades componentes do edifício, em primeira hipoteca, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília-DF e filial nesta cidade, CGC nº 00.360.305/0198-08, em garantia da dívida total de CZ\$16.160.000,00, pagável em 24 meses, a contar da data da escritura, compreendendo o período previsto para conclusão as obras de 18 meses e para comercialização das unidades de 06 meses, aos juros de 15% a.a., e demais cláusulas e condições constantes do referido título.- Rio de Janeiro, 15 de janeiro de 1987.-----</p> <p>R.3/SEGUNDA HIPOTECA(Protocolo 195.887 de 08/10/87) - De acordo com o contrato por instrumento particular de 07/10/87, hoje arquivado, a proprietária, qualificada na matrícula acima, deu o imóvel, juntamente com as demais componentes do edifício em segunda hipoteca, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília - DF, e filial nesta cidade, CGC 00.360.305/0001-04, em garantia da dívida de CZ\$. CZ\$28.150.000,00 com prazo de conclusão das obras de 09 meses e prazo de comercialização de 6 meses, a contar da data deste contrato, aos juros de 13% a.a., e demais cláusulas e condições constantes do referido contrato.- Rio de Janeiro, 15 de outubro de 1987.-----</p> <p>AV.4/CESSÃO FIDUCIÁRIA - De acordo com o contrato que serviu de título para o R.3, a proprietária cedeu fiduciariamente a credora, seus direitos decorrentes da alienação do empreendimento ou de cada uma de suas unidades.- Rio de Janeiro, 15 de outubro de 1987.-----</p> <p>AV-5/HABITE-SE: (Protocolo nº 207.259 de 19/7/88). De acordo com petição de 15 de julho de 1988, certidão da Prefeitura e CND DO IAPAS, nº9697.787 serie A PCND nº 675/88 hoje arquivadas o habite-se para o apartamento objeto desta matrícula foi concedido em 06 de julho de 1988. Rio de Janeiro, 1º de agosto de 1988.-----</p> <p>AV.6/CANCELAMENTO DE HIPOTECAS:-(Protocolo nº 217.605 de 28-04-89):- De acordo com instrumento particular de 28-02-89, hoje microfilmado, foram canceladas as hipotecas constantes dos R.2 e R.3, bem como a cessão fiduciária da AV.4, em vir</p>		





Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3Y7RZ-Q2CUP-NV4YV-58AGT>

em virtude de autorização da credora. Rio de Janeiro, 29 de maio de 1989.-----
O Oficial: _____

R.7/COMPRA E VENDA:- Pelo mesmo documento que originou a AV.6, a proprietária, qualificada na matrícula, vendeu o imóvel retro descrito, pelo preço de NCz\$48.000,00, a 1) ROGÉRIO FORTES PEDROZO, brasileiro, solteiro, maior, militar, CPF 830.657.507-59 e 2) BENEDITO PEDROZO, contador e sua mulher ELZA MARIA FORTES PEDROZO, do lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, inscritos no CPF nº 042.517.177-91, todos residentes nesta cidade. O imposto de transmissão foi pago em 28-02-89, pela guia 4.64/367233-8. Rio de Janeiro, 29 de maio de 1989.-----

O Oficial: _____

R.8/HIPOTECA:- Pelo mesmo documento que deu origem aos AV.6 e R.7, os adquirentes, qualificados no R-7, deram o imóvel em hipoteca de primeiro grau, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CGC 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília, por sua filial do Rio de Janeiro, como garantia de uma dívida no valor de NCz\$37.747,79, a ser paga em 240 prestações, mensais e consecutivas, reajustadas pelo plano PES/PRICE, aos juros (taxa efetiva) de 11,0203% ao ano, vencendo-se a primeira prestação em 28-03-89, e demais cláusulas e condições construtivas. Rio de Janeiro, 29 de maio de 1989.-----

O Oficial: _____

AV.9/CANCELAMENTO DE HIPOTECA: (Protocolo nº 453479 de 19/04/2007) De acordo com Instrumento Particular de Autorização de Cancelamento de Hipoteca, datado de 30/03/2007, hoje microfilmado, fica cancelada a hipoteca do ato R. 8, em virtude de quitação e autorização da credora Caixa Econômica Federal. Rio de Janeiro, 02 de maio de 2007. -----IP

O Oficial _____

AV.10-71669/ESTADO CIVIL/CASAMENTO: Protocolo: 649684 de 20/04/2021. Documentos apresentados: Requerimento de 15/04/2021, e original da Certidão de Casamento expedida em 31/05/2021 pelo 1º Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas desta cidade, Livro nº ETR-92, folha(s) 141, sob o Termo nº 27342, matrícula nº 088708 01 55 2015 7.00092 141 0027342 16, hoje microfilmados. **Nubentes:** ROGÉRIO FORTES PEDROZO e MICHELLE DUTRA DA SILVA. **Data do casamento:** 06/02/2015. **Regime de bens:** Comunhão parcial de bens. **Nome adotado pelo cônjuge virago após o casamento:** MICHELLE DUTRA FORTES PEDROZO.-----

Selo Eletrônico: EDSE 29955 LRM.

Rio de Janeiro, 18 de maio de 2021. O Oficial: _____

Maria Esther Wanderley Silva
Oficial - Mat.: 90/227

R.11-71669/PARTILHA (6/12 DO IMÓVEL): Protocolo: 649682 de 20/04/2021. **Titulos Aquisitivos:** Escritura de 06/04/2021 do 10º Ofício de Notas desta Cidade (Livro nº 7816, folha(s) nº 076/078, ato nº 033) e declaração de 06/05/2021, hoje microfilmada. **Base Legal:** Lei 11.441/2007. **Inventariado:** BENEDITO PEDROZO, CPF/MF nº 042.517.177-91. **Data do falecimento:** 03/01/2012. **Proporção do imóvel partilhado:** 6/12. **Valor estimado/avaliado do bem:** R\$263.534,36. **Adquirentes:** 01-ELZA MARIA FORTES PEDROZO, brasileira, viúva, não convivente em união estável, pensionista, CPF/MF nº 075.126.077-09, residente e domiciliada nesta cidade, 02-TATIANA FORTES PEDROZO, brasileira, solteira, médica, CPF/MF nº 035.353.367-08, assistida por seu companheiro PAULO CESAR PINTO, brasileiro, solteiro, médico, CPF/MF nº 130.158.438-00, conviventes em união estável, sob o regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados em São Paulo/SP, 03-ROGÉRIO FORTES PEDROZO, gerente de projeto, CPF/MF nº 830.657.507-59, assistido por sua mulher MICHELLE DUTRA FORTES PEDROZO, designer de interiores, CPF/MF nº 036.917.247-79, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, brasileiros, residentes e domiciliados nesta

Continua na próxima folha: 2

JN



71669

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

ONR

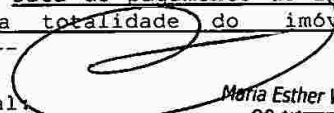


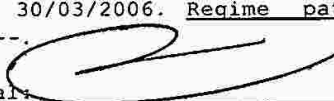
Valide aqui
este documento

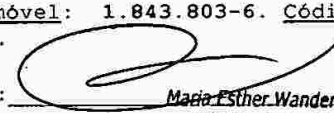
RUA ARTUR MENEZES Nº 15 APARTAMENTO 406

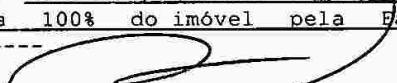
MATRÍCULA Nº 71669

FLS. 2

cidade, e 04-RICARDO FORTES PEDROZO, brasileiro, solteiro, não convivente em união estável, analista de sistemas técnico, CPF/MF nº 025.846.517-42, residente e domiciliado nesta cidade. Proporção de aquisição do imóvel: 3/12 para a primeiro e de 1/12 para cada um dos demais. Advogada assistente: Dra. Gleice de Souza Baptista, brasileira, casada, OAB/RJ 172.330, CPF/MF nº 116.654.637-32, residente e domiciliada nesta cidade. Número da guia do imposto de transmissão: 2021-2-033069-3-00. Data do pagamento do imposto de transmissão: 24/03/2021. Valor atribuído a totalidade do imóvel pela Fazenda Estadual: R\$527.068,71.-----
Selo Eletrônico: EDSE 29956 VXA.
Rio de Janeiro, 18 de maio de 2021. O Oficial:  **Maria Esther Wanderley Silva**
Oficial - Mat.: 90/227

AV.12-71669/UNIÃO ESTÁVEL: Protocolo: 649683 de 20/04/2021. Documento(s) apresentado(s): Requerimento de 15/04/2021, hoje microfilmado e escritura de união estável datada de 24/03/2021 do 14º Tabelião de Notas de Vampré/SP (Livro nº 5965, folha(s) nº 109). Contratantes: PAULO CESAR PINTO, brasileiro, solteiro, médico, CPF/MF nº 130.158.438-00, residente e domiciliado em São Paulo e TATIANA FORTES PEDROZO, brasileira, solteira, médica, CPF/MF nº 035.353.367-08, residente e domiciliada em São Paulo/SP. Período da união estável: Desde 30/03/2006. Regime patrimonial adotado: Comunhão parcial de bens.-----
Selo Eletrônico: EDSE 29958 JAO.
Rio de Janeiro, 18 de maio de 2021. O Oficial:  **Maria Esther Wanderley Silva**
Oficial - Mat.: 90/227

AV.13-71669/INSCRIÇÃO PREDIAL E CÓDIGO DE LOGRADOURO: Protocolo: 655149 de 19/08/2021. Documentos apresentados: Requerimento de 19/08/2021, e IPTU-2021, hoje microfilmados. Inscrição Predial do imóvel: 1.843.803-6. Código de Logradouro: 06577-1.-----
Selo Eletrônico: EDWS 95821 JVN.
Rio de Janeiro, 08 de setembro de 2021. O Oficial:  **Maria Esther Wanderley Silva**
Oficial - Mat.: 90/227

R.14-71669/COMPRA E VENDA: Protocolo: 654501 de 06/08/2021. Títulos Aquisitivos: Instrumento Particular nº 10160564606 de 29/06/2021 e declarações de 12/05/2021 e 22/07/2021, hoje microfilmados. Transmitentes: 01-ROGÉRIO FORTES PEDROZO, militar, CPF/MF nº 830.657.507-59, assistido de sua mulher MICHELLE DUTRA FORTES PEDROZO, designer de interiores, CPF/MF nº 036.917.247-79, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, 02-ELZA MARIA FORTES PEDROZO, brasileira, viúva, não convivente em união estável, do lar, CPF/MF nº 075.126.077-09, residente e domiciliada nesta cidade, 03-TATIANA FORTES PEDROZO, brasileira, solteira, médica, CPF/MF nº 035.353.367-08, assistida de seu companheiro PAULO CESAR PINTO, brasileiro, solteiro, médico, CPF/FM nº 130.158.438-00, sob o regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados em São Paulo/SP e 04-RICARDO FORTES PEDROZO, brasileiro, solteiro, não convivente em união estável, analista técnico, CPF/MF nº 025.846.517-42, residente e domiciliado nesta cidade. Proporção do imóvel negociado: 100%. Adquirentes: ADÊNISON FERNANDO DE JESUS SILVA, técnico judiciário, CPF/MF nº 622.148.963-68, e sua mulher DÉBORA CRISTINA FRONZA DE JESUS, designer de interiores, CPF/MF nº 098.866.677-45, 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\$485.000,00. Valores satisfeitos com recursos próprios e do FGTS: R\$50.904,13 e R\$21.845,87, respectivamente. Número da guia do imposto de transmissão: 2403597. Data do pagamento do imposto de transmissão: 28/06/2021. Valor atribuído a 100% do imóvel pela Fazenda Municipal como base de cálculo: R\$527.068,71.-----
Selo Eletrônico: EDWS 95822 YAD.
Rio de Janeiro, 08 de setembro de 2021. O Oficial:  **Maria Esther Wanderley Silva**
Oficial - Mat.: 90/227

R.15-71669/ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Protocolo: 654501 de 06/08/2021. Títulos da Garantia Fiduciária: Os documentos que deram origem ao ato R.14. Devedores





Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3Y7RZ-Q2CUP-NV4YV-58AGT>

Fiduciantes: ADÊNISON FERNANDO DE JESUS SILVA, técnico judiciário, CPF/MF nº 622.148.963-68, e sua mulher DÉBORA CRISTINA FRONZA DE JESUS, designer de interiores, CPF/MF nº 098.866.677-45, casados sob o regime da comunhão parcial 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:** ITAÚ UNIBANCO S.A., CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo-SP. **Condições da Garantia/Financiamento:** a) Valor da dívida: R\$412.250,00. b) Valor da dívida incluindo as despesas acessórias, se houver: R\$412.250,00. c) Prazo de Amortização: 360 meses. d) Sistema de Amortização: SAC. e) Taxa Anual de Juros: As taxas de juros são as constantes no item 5 do quadro resumo do contrato. f) Data do vencimento da 1ª prestação: 29/07/2021. g) Valor total da prestação: R\$3.606,28; tudo na forma do artigo 22 da Lei nº 9514/97, sendo atribuído ao imóvel para efeitos do artigo 24, Inciso VI, o valor de R\$485.000,00. Demais cláusulas e condições, as constantes do Título.

Selo Eletrônico: EDWS 95823 YRE.

Rio de Janeiro, 08 de setembro de 2021. O Oficial:

Maria Esther Wanderley Silva
Oficial - Mat.: 90/227

AV.16-71669/INTIMAÇÃO/DILIGÊNCIA NEGATIVA/EDITAL/DECURSO DE PRAZO: Protocolo: 689164 de 18/12/2023. Documentos apresentados: Ofícios nº 439663/2023 - Portal de Documentos S.A. de 18/12/2023 e 21/12/2023 do ITAÚ UNIBANCO S/A, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo - SP, na qualidade de credor fiduciário no ato R.15 desta matrícula, instruídos pelas Certidões Negativas expedidas em 24/01/2024 pelo 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos/RJ (Carta de Notificação nº 1970508), hoje microfilmados. **Encargos vencidos e não pagos:** 29/09/2023 à 29/11/2023. **Base Legal:** Artigo 12 do Provimento CGJ/RJ nº 02/2017. Nome dos devedores fiduciários que foram intimados via publicação do Edital: ADÊNISON FERNANDO DE JESUS SILVA, CPF/MF nº 622.148.963-68, e DÉBORA CRISTINA FRONZA DE JESUS, CPF/MF nº 098.866.677-45. **Datas e números das Publicações do Edital Eletrônico:** 01/02/2024 (Publicação nº 1292/2024), 02/02/2024 (Publicação nº 1293/2024) e 05/02/2024 (Publicação nº 1294/2024) no Diário do Registro de Imóveis Eletrônico (www.registroidoveis.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: EERN 47846 GRR.

Rio de Janeiro, 11 de março de 2024. O Oficial:

Maria Esther Wanderley Silva
Oficial - Mat.: 90/227

AV.17-71669/CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Protocolo: 692956 de 08/04/2024. **Título Aquisitivo:** Ofício nº 439663/2023 - Portal de Documentos S.A. de 05/04/2024 e Requerimento de 03/04/2024, ambos do Credor Fiduciário, hoje microfilmados. **Devedores Fiduciários/Transmitentes:** ADÊNISON FERNANDO DE JESUS SILVA, CPF/MF nº 622.148.963-68 e DÉBORA CRISTINA FRONZA DE JESUS, CPF/MF nº 098.866.677-45. **Adquirente do imóvel desta matrícula:** ITAÚ UNIBANCO SA, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo - SP. **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\$431.245,28. **Número da guia do imposto de transmissão:** 2668106. **Data do pagamento do imposto de transmissão:** 03/04/2024. **Valor atribuído a 100% do imóvel pela Fazenda Municipal como base de cálculo:** R\$473.903,73. **Selo Eletrônico:** EERW 29750 ZVS. Rio de Janeiro, 18 de abril de 2024. Ato assinado eletronicamente por Maria Esther Wanderley Silva, Oficial Titular, Matrícula nº 90/227-.

AV.18-71669/CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R.15): Protocolo: 692956 de 08/04/2024. **Documento apresentado:** De acordo com a documentação que deu origem ao ato AV.17. **Alienação Fiduciária cancelada:** A constante do ato R.15 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:** EERW 29751 HAO. Rio de Janeiro, 18 de abril de 2024. Ato assinado eletronicamente por Maria Esther Wanderley Silva, Oficial Titular, Matrícula nº 90/227-.

AV.19-71669/AUTOS DE LEILÕES NEGATIVOS: (Protocolo nº 695631 de 19/06/2024) De



Valide aqui
este documento

RUA ARTUR MENEZES Nº 15 APARTAMENTO 406

CNM: 088583.2.0071669-61

MATRÍCULA Nº71669

FLS.3

acordo com o requerimento de 17/06/2024, Auto de 1º Leilão em 05/06/2024, Auto de 2º Leilão em 14/06/2024 e Termo de Quitação datado de 17/06/2024, hoje digitalizados, o credor **ITAÚ UNIBANCO S/A**, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo - SP fica exonerado das obrigações **constantes do artigo 27 e seus parágrafos, da Lei 9514/97. Selo Eletrônico: EETG 88476 GAC.** Rio de Janeiro, 28 de junho de 2024. Ato assinado eletronicamente por Leonardo Sequeiros Pereira, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/4670-.

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 CNGCJ, 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 26/08/2024 às 16:24h.**-----

CERTIDÃO - 11º REGISTRO DE IMÓVEIS

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:	98,00	Rio de Janeiro, 26/08/2024.
20% FETJ:	19,60	
5% Fundperj:	4,90	
5% Funperj:	4,90	
5,26% I.S.S.:	5,26	
4% Funarpen:	5,88	
2% PMCMV:	1,96	
Selo Fiscal:	2,59	
Total:	143,09	

ASSINADO DIGITALMENTE
Eunice do R. da Silva (Escrivente), Matr. 94/13872
Iraelson 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

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo Eletrônico de Fiscalização
EEUC 23022 YSZ



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

Recibo nº 24/015628 da Certidão nº 24/015628. Recebemos a quantia de R\$ 143,09 de EDUARDO CONSENTINO, pela emissão da presente certidão, solicitada em 26/08/2024. Recibo emitido por quem assinou a certidão. -----

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3Y7RZ-Q2CUP-NV4YV-58AGT>



Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado