



2025 / 016870
S25030106148D

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR.
CERTIDÃO

426469 / VMM

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

303942

FICHA

1

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO 10 de julho de 2006.

IMÓVEL: Apartamento 111 do Bloco 4 do prédio em construção situado na Estrada do Catonho nº 1560, na freguesia de Jacarepaguá, com direito a 1 vaga de garagem descoberta de uso indistinto e correspondente fração de 1/50 do respectivo terreno designado por lote 2 do PAL 43947 que mede em sua totalidade 75,21m de frente em três segmentos de 40,00m mais 32,71m em curva externa subordinada a um raio de 388,68m mais 2,50m em reta para a Estrada do Catonho; à direita 63,80m em 2 segmentos de 58,60m mais 5,20m confrontando com terras de Átila de Abreu, 89,80m à esquerda confrontando com o nº 1510 e 68,80m no fundo confrontando com o lote 7 do PAL 21902 da Rua Caratuva.

INSCRIÇÃO FISCAL: 2965311-0 (MP) CL 01691-5. **PROPRIETÁRIA:** LVS INCORPORAÇÃO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ 06.276.035/0001-34, com sede nesta cidade, que adquiriu a fração do terreno por compra ao casal de Amandio José Valverde e outros, através da escritura de 28/04/04 do 2º Distrito de Cabo Frio/RJ, livro 175, fl. 101 e declaratória das mesmas Notas de 13/08/04, livro 179 à fl. 165, registradas em 09/09/04 com o nº 4 na matrícula 216794.

INDICADOR REAL: Nº 185627 à fl. 182 do livro 4EH. Rio de Janeiro, 10 de julho de 2006. -----
O Oficial

AV - 1 **CONDOMÍNIO EDILÍCIO:** Foi hoje registrada com o nº 7 na matrícula 216794, a instituição do **CONDOMÍNIO EDILÍCIO** do empreendimento a que pertence o imóvel. Rio de Janeiro, 10 de julho de 2006. -----
O Oficial

AV - 2 **CONSTRUÇÃO:** Pelo requerimento de 24/05/06, prenotado em 29/05/06 com o nº 1066399 à fl. 65 do livro 1-FQ, instruído pela certidão nº 030174 de 31/01/05 da Secretaria Municipal de Urbanismo, fica averbada a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo
Segue no verso

(R).1 ato
RIT32727 QJL

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5BCY9-HU6D6-TMRJJ-U4M4M>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital





Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

303942

FICHA

1

VERSO

sido o "habite-se" concedido em 28/01/05. Foi apresentada a
Certidão Negativa de Débito do Instituto Nacional do Seguro
Social nº 075062005-17003050 de 09/12/05. Rio de Janeiro,
10 de julho de 2006.-----
O Oficial _____

AV - 3

(R).1 ato
RJF71914 FKP

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Foi hoje registrada no Registro
Auxiliar com o nº 9395 a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** do
empreendimento "MORADAS DO VALE", através do instrumento
particular de 13/06/05, Rio de Janeiro, 19 de outubro de
2006.-----
O Oficial _____

R - 4

(R).1 ato
R0084161 OMS

COMPRA E VENDA: Pela escritura de 25/02/11 do 9º Ofício,
livro 2739, fl. 155, prenotada em 16/03/11, com o nº 1351539
à fl. 130v do livro 1-HD, fica registrada a **COMPRA E VENDA**
do imóvel feita por LVS INCORPORAÇÃO E EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA., em favor de FERNANDO DA COSTA BAPTISTA,
identidade IFP 04750880-9, CPF 596.172.847-15 e sua mulher
ANA PAULA RAMOS MAGALHÃES BAPTISTA, brasileiros,
comerciantes, casados pelo regime da comunhão parcial de
bens na vigência da Lei 6515/77, residentes nesta cidade,
pelo preço de R\$130.000,00. O imposto de transmissão foi
pago pela guia nº 1548467 em 23/02/11. Rio de Janeiro,
30 de março de 2011.-----
O Oficial _____

AV - 5

(R).1 ato
R0084162 YZP

INSCRIÇÃO FISCAL: Pela escritura que serviu para o registro
4, fica averbado o número 3061043-0 **CL** 01691-5 de
INSCRIÇÃO FISCAL do imóvel, para efeitos do imposto
predial/territorial. Rio de Janeiro, 30 de março de 2011.--
O Oficial _____

.Segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5BCY9-HU6D6-TMRJJ-U4M4M>



REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR.
CERTIDÃO

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0303942-57

MATRÍCULA

303942

FICHA

2

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Continuação da ficha 1

R - 6

COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 18/09/13, prenotado em 01/10/13 com o nº 1538984 à fl.269v do livro 1-IC, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por FERNANDO DA COSTA BAPTISTA, anteriormente qualificado, e sua mulher ANA PAULA RAMOS MAGALHÃES BAPTISTA, identidade DETRAN/RJ 092783620, CPF 035.136.507-95 em favor de JOSÉ RUI NUNES FRANCO JUNIOR, técnico em telecomunicações, identidade DETRAN/RJ 03938448466, CPF 004.260.197-50 e sua mulher MARIANA CARDOZO ALVES DA COSTA FRANCO, professora, identidade DETRAN/RJ 02411400498, CPF 094.183.657-66, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6515/77, residentes nesta cidade, pelo preço de R\$305.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 1823410 em 27/08/13. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$305.000,00. Rio de Janeiro, 10 de outubro de 2013.-----
O Oficial

R - 7

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular que serviu para o registro 6, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por JOSÉ RUI NUNES FRANCO JUNIOR e sua mulher MARIANA CARDOZO ALVES DA COSTA FRANCO, em favor de ITAÚ UNIBANCO S/A, CNPJ 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo/SP, para garantia da dívida no valor de R\$245.750,00, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Incorrendo o devedor em mora e consolidando a propriedade em favor do credor, é atribuído o valor de R\$310.000,00, para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$245.750,00. Rio de Janeiro, 10 de outubro de 2013.-----
O Oficial

AV - 8

INTIMAÇÃO: Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 20/05/24, prenotado
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5BCY9-HU6D6-TMRJJ-U4M4M>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital





Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0303942-57

MATRÍCULA

303942

FICHA

2

VERSO

em 21/05/24 com o nº 2193841 à fl.139 do livro 1-MN, atualizado pelo requerimento datado de 22/05/24, instruído por Certidão Positiva do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** dos fiduciários JOSÉ RUI NUNES FRANCO JUNIOR e sua mulher MARIANA CARDOZO ALVES DA COSTA FRANCO, anteriormente qualificados, realizada em 15/06/24, nos termos do Art. 26 da Lei 9514/97, para pagamento no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da intimação, dos encargos vencidos e não pagos referente ao contrato de financiamento com garantia de alienação fiduciária, registrado com o nº 07. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$13.637,53. Rio de Janeiro, 12 de julho de 2024.-----

1º Oficial Sub.: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 06743

EETI78505 WZA

AV - 9

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) de 08/08/24, prenotado em 09/08/24 com o nº 2209677 a fl. 108v do livro 1-MP, fica averbada a **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** do imóvel em favor do fiduciário ITAU UNIBANCO S/A, anteriormente qualificado, ficando o mesmo com a obrigação de promover o leilão público do imóvel dentro de 30 (trinta) dias contados da data da averbação, tendo em vista que os fiduciários JOSE RUI NUNES FRANCO JUNIOR e sua mulher MARIANA CARDOZO ALVES DA COSTA FRANCO, anteriormente qualificados, mesmo depois de intimados para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada com o nº 08, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2721110 em 02/08/24. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$310.000,00. Rio de Janeiro, 22 de agosto de 2024.-----

Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5BCY9-HU6D6-TMRJJ-U4M4M>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR.
CERTIDÃO

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

303942

FICHA

3

CNM: 089425.2.0303942-57

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Continuação da ficha 2

1º Oficial Sub.: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 06743

EETR52409 ZKB

AV - 10 **CANCELAMENTO:** Em virtude da averbação 09 de CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em nome do fiduciário ITAU UNIBANCO S/A, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 07 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$245.750,00. Rio de Janeiro, 22 de agosto de 2024.-----

1º Oficial Sub.: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 06743

EETR52410 HAC

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula nº 303942, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei 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, 10 de março de 2025.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEWV87599 ODP
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



Regimento de Custas Tabela 05.4

Certidão: R\$ 105,32
Lei 3217/1999 (FETJ): R\$ 20,52
Lei 4664/2005 (FUNDPERJ): R\$ 5,13
Lei 111/2006 (FUNPERJ): R\$ 5,13
Lei 6281/2012 (FUNARPEN): R\$ 6,15
Lei 6370/2012 (PMCMV): R\$ 2,05
Lei 691/1984 (ISS): R\$ 5,50
Valor Total: R\$ 149,80

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5BCY9-HU6D6-TMRJJ-U4M4M>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



onr



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5BCY9-HU6D6-TMRJJ-U4M4M>