



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO

AV. NILO PEÇANHA, 12-6ºANDAR

certidao-0644

2281163/0248

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

314547

FICHA

1

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

24 de julho de 2007.

IMÓVEL: Apartamento 202 do Bloco 7 do prédio em construção situado na Servidão J, PLT 515512915, nº 6100, na Freguesia de Jacarepaguá, com direito a 2 vagas de garagem de uso indistinto no estacionamento descoberto do pavimento de acesso (térreo) e correspondente fração de 0,0016 para o apartamento do terreno designado por lote 2 da Quadra E medindo 150,00m de frente e de fundo por 315,00m de ambos os lados, confrontando a direita e a esquerda com terrenos do Banco de Crédito Móvel ou sucessores e nos fundos com a Servidão de Passagem I ou Caminho Público. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 0650804-8 (MP), CL 09548-9. **PROPRIETÁRIA:** ROSEANA MAURO E SILVA, brasileira, administradora de empresas, casada com ROBERTO LÚCIO SILVA, pelo regime da separação de bens, identidade IFP 02522575-1, CPF 624.396.507-49, residentes nesta cidade, que adquiriu por compra a Vicentina Nogueira Mellone assistida de seu marido Luiz Mellone Júnior pela escritura de 29/08/97 do 18º Ofício, livro 01-E, fl. 97, registrada em 03/02/98 com o nº 9 na matrícula 184195. **INDICADOR REAL:** N° 176548, à fl. 74 do livro 4-EC. Rio de Janeiro, 24 de julho de 2007. -- O Oficial

00314547



AV - 1 **PACTO ANTENUPCIAL:** Consta registrado em 28/09/95 com o nº 4195 no Registro Auxiliar o **PACTO ANTENUPCIAL**, celebrado entre ROBERTO LUCIO SILVA e ROSEANA FICO MAURO que estabeleceram para o seu casamento o regime de completa separação de bens pela escritura de 18/10/95 do 12º Ofício, livro 3744, fl. 44. Rio de Janeiro, 24 de julho de 2007. -- O Oficial

AV - 2 **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:** Consta registrado em 08/04/05 com o nº 11 na matrícula 184195 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 10/02/05, dele contando que o prazo de carência é de 180 dias contados da data do arquivamento do Memorial, podendo a incorporadora nesse prazo desistir da Segue no verso



Validé aqui
este documento

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

2281163/0248

.Onr

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

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

314547

FICHA

1

VERSO

incorporação caso não comercialize 1/3 das unidades; que o empreendimento terá 1055 vagas de garagem descobertas no estacionamento do pavimento térreo, sendo 95 vagas destinadas ao estacionamento de veículos de visitantes não se vinculando a qualquer das unidades e que são concedidos **DIREITOS ESPECIAIS** - Aos proprietários dos apartamentos 701 a 704 dos blocos 1 a 12, fica expressamente assegurado o direto de, admitindo a qualquer tempo a legislação vigente e obtendo a competente aprovação junto à Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro, pelo departamento de edificações, proceder às obras de ampliação das referidas unidades, utilizando a projeção do respectivo andar e telhado do edifício, mantendo o padrão de arquitetura das fachadas existentes, com exclusão das áreas correspondentes à casas de máquinas, depósitos, caixas d'água e demais partes comuns ali existentes, a qualquer tempo, por sua conta, inteiro risco e exclusiva responsabilidade, desde que não afetem a solidez e segurança do prédio e não impeçam o acesso a estas partes ou o perfeito funcionamento dos equipamentos comuns, tudo praticando independentemente de autorização do condomínio e demais condôminos, ficando as despesas decorrentes das obras de ampliação por exclusiva conta do proprietário interessado, o que não poderá a título algum importar em criação de novas unidades autônomas. Ficam incorporadas aos referidos apartamentos as benfeitorias realizadas. Rio de Janeiro, 24 de julho de 2007.

O Oficial

AV - 3 **SUBSTITUIÇÃO DE INCORPORADOR:** Consta averbada em 18/11/05 com o nº 12 na matrícula 184195 a **SUBSTITUIÇÃO DE INCORPORADOR** passando a atuar como incorporador C3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 07.440.298/0001-08, com sede nesta cidade, conforme requerimento de 03/10/05 e procuração outorgada pela proprietária lavrada em 30/09/05

Segue na ficha 2



Validé aqui
este documento

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

2281163/0248

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

314547

FICHA

2

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

continuação da ficha 1

no 24º Ofício, Livro 5472, fl. 189, nos termos do artigo 31, § 1º da Lei 4591/64. Rio de Janeiro, 24 de julho de 2007.

O Oficial

AV - 4

REVALIDAÇÃO: Consta averbada em 18/11/05 com o nº 13 na matrícula 184195 a **REVALIDAÇÃO** do registro 11 de **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo prazo de 180 dias conforme requerimento de 03/10/05. Rio de Janeiro, 24 de julho de 2007.

O Oficial

AV - 5

RETIFICAÇÃO: Consta averbada em 18/11/05 com o nº 14 na matrícula 184195 a **RETIFICAÇÃO** ao registro de **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** nas alíneas D, E, G, H, J, N e P, face a modificações havidas no projeto arquitetônico com acréscimo de área ratificadas as alíneas C, I e L do citado Memorial, conforme requerimento de 03/10/05, passando o empreendimento a ter 1143 vagas de garagem descobertas no pavimento de acesso (térreo), sendo 124 destas vagas de uso comum do condomínio e destinadas a estacionamento de veículos de visitantes e que o prazo de carência passa a ser de 180 dias contados da data da revalidação do registro, na forma do artigo 34 e parágrafo da Lei 4591/64, podendo a incorporadora nesse prazo desistir da incorporação caso não comercialize 40% das unidades. Rio de Janeiro, 24 de julho de 2007.

O Oficial

AV - 6

RETIFICAÇÃO: Consta averbada em 09/02/07 com o nº 18 na matrícula 184195 a **RETIFICAÇÃO** ao **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** em suas alíneas "J" e "P". Rio de Janeiro, 24 de julho de 2007.

O Oficial

Segue no verso



Validé aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFICIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6ºANDAR

2281163/0248

Onr

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

Validé este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VZS4A-BAD5X-G553E-LVQGK>

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

314547

FICHA

2

VERSO

R - 7

(R) 1 ato
RK178804 CFR

PROMESSA DE COMPRA E VENDA: Pela escritura de 15/06/07 do 15º Ofício, livro SB-96, fl.110, prenotada em 28/06/07 com o nº 1121540 à fl. 253 do livro 1-FX, fica registrada a **PROMESSA DE COMPRA E VENDA** do imóvel, em caráter irrevogável e irretratável, feita por ROSEANA MAURO E SILVA em favor de JOSÉ RICARDO ELIAS DA SILVA, brasileiro, solteiro, servidor público, identidade CNH/DETRAN/RJ 00314543085, CPF 080.637.227-25, residente nesta cidade, pelo preço de R\$174.118,45, pagável nas condições do título. Rio de Janeiro, 24 de julho de 2007.-----
O Oficial

AV - 8

RETIFICAÇÃO: Com base no artigo 213 da Lei 6015/73, instruído por cópia da carteira, fica averbada a **RETIFICAÇÃO** à abertura da matrícula, para constar o nº 02522525-1 de **IDENTIDADE** de ROSEANA MAURO E SILVA expedida pelo IFP. Rio de Janeiro, 25 de agosto de 2008.-----
O Oficial

AV - 9

DESMEMBRAMENTO: Foi hoje averbado com o nº 20 na matrícula 184195, instruído pela certidão nº 047326 de 08/08/07 da Secretaria Municipal de Urbanismo e planta, o **DESMEMBRAMENTO** do terreno, aprovado pelo PAL nº 46977 de 31/07/07 passando o imóvel a ser designado por **LOTE 1 do PAL 46977** medindo em sua totalidade - 150,00m de frente para a Servidão J; 233,20m de fundo, onde faz testada para Servidão I, em cinco segmentos de: 50,00m, mais 41,60m mais 50,00m mais 41,60m, retornando ao alinhamento da Servidão I, por onde mede mais 50,00m, confrontando no 2º, 3º e 4º segmentos com o lote 2 do PAL 46977 de propriedade de Roseana Mauro e Silva; 315,00m de ambos os lados, confrontando a direita e a esquerda com terrenos do Banco de Crédito Móvel ou sucessores e nos fundos com a Servidão de passagem I ou Caminho Público. Rio de Janeiro, 25 de agosto de 2008.-----

Segue na ficha 3

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Validar aqui
este documento

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

2281163/0248

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

314547

FICHA

3

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

continuação da ficha 2

O Oficial *[Assinatura]*

AV - 10 **CONDICÃO:** Consta do desmembramento da averbação 20, que quando este terreno for arruado ou loteado, a **CONDICÃO** será de doar ao Município do Rio de Janeiro uma área correspondente a 8% ($A = 3.780,00m^2$) da área total do terreno ($A = 47.250,00m^2$) em atendimento aos artigos 52 e 54 do Decreto 3800/70. Rio de Janeiro, 25 de agosto de 2008.

O Oficial *[Assinatura]*

AV - 11 **RETIFICAÇÃO:** Foi hoje averbada com o nº 21 na matrícula 184195 a **RETIFICAÇÃO** ao **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 04/01/10, em sua alínea "D" face a modificação havida no projeto relativamente a alteração do acesso do empreendimento para Servidão de Passagem I nº 3003. Rio de Janeiro, 27 de janeiro de 2010.

O Oficial *[Assinatura]*

AV - 12 **RECONHECIMENTO DE LOGRADOURO:** Pelo requerimento de 06/11/09, prenotado em 06/11/09 com o nº 1263901 à fl. 278 do livro 1-GQ, instruído por certidão de 28/10/09 da SMU nº 059284, fica averbado o **RECONHECIMENTO DE LOGRADOURO** através do Decreto nº 30182/08 da RUA SILVIA POZZANO, antes conhecida por Servidão de Passagem I. Rio de Janeiro, 22 de fevereiro de 2010.

O Oficial *[Assinatura]*

AV - 13 **CONSTRUÇÃO:** Pelo requerimento de 17/11/10, prenotado em 18/11/10 com o nº 1331105 à fl. 295v do livro 1-HA, instruído pela certidão nº 24/0248/2010 de 18/06/10 da Secretaria Municipal de Urbanismo, fica averbada a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o "habite-se" concedido em

Segue no verso



Valide aqui
este documento

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

2281163/0248

.Onr

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

314547

FICHA

3

VERSO

17/06/10. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débito do Instituto Nacional do Seguro Social nº 000882010-17070941 de 12/11/10. Rio de Janeiro, 22 de dezembro de 2010. -----
O Oficial *[Signature]*

R - 14

COMPRA E VENDA: Pela escritura de 27/02/12 do 15º Ofício, livro SB-404, fl 029, prenotada em 07/03/12 com o nº 1423430 à fl. 15v do livro 1-HN, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por ROSEANA MAURO E SILVA em favor de JOSE RICARDO ELIAS DA SILVA pelo preço de R\$1.4.118,45. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 1199627 em 06/09/07. Rio de Janeiro, 22 de março de 2012.
O Oficial *[Signature]*

AV - 15

INSCRIÇÃO FISCAL: Pela escritura que serviu para o registro 14, fica averbado o número 3129401-0, CL 09559-6 de **INSCRIÇÃO FISCAL** do imóvel, para efeitos do imposto predial/territorial. Rio de Janeiro, 22 de março de 2012.
O Oficial *[Signature]*

R - 16

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela Cédula de Crédito Bancário nº 40606529-2 de 17/09/12, prenotada em 24/09/12, com o nº 1465282, à fl.20, do livro 1-HS, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por JOSÉ RICARDO ELIAS DA SILVA, 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\$215.230,17, 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\$550.000,00 para o leilão público. Rio de Janeiro, 03 de outubro de 2012.
O Oficial *[Signature]*

Segue na ficha 4



Validé aqui
este documento

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

2281163/0248

.Onr

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

314547

FICHA

4

CNM:089425.2.0314547-58

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

Continuação da ficha 3

AV - 17

CANCELAMENTO: Pelo termo de 15/01/2019, prenotado em 28/01/2019 com o nº 1848369 à fl. 9v do livro 1-JS, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 16 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel, em virtude de quitação dada pelo fiduciário ITAÚ UNIBANCO S/A, ficando consolidada a propriedade em nome do fiduciante JOSE RICARDO ELIAS DA SILVA. Rio de Janeiro, 05 de fevereiro de 2019.

O Oficial

Gloria Maria Rocha de Carvalho
Gloria Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

ECWM24650 AHR

R - 18

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular de 25/09/2023, prenotado em 05/10/23 com o nº 2153312 à fl.181 do livro 1-MH, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por JOSÉ RICARDO ELIAS DA SILVA, não convivente em união estável, anteriormente qualificado, 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\$346.135,43, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Incorrendo o devedor em mora após o prazo de carência de 30 dias para intimação e consolidando a propriedade em favor do credor, é atribuído o valor de R\$750.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$346.135,43. Rio de Janeiro, 20 de outubro de 2023.

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

EEPJ42355 EZF

AV - 19

INTIMAÇÃO: Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 16/06/2025, prenotado em 17/06/2025 com o nº2269781 à fl.169v do livro 1-MX, instruído por Certidão Positiva do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, fica averbado com Seque no verso



Validé aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFICIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6ºANDAR

2281163/0248

CNM:089425.2.0314547-58

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

314547

FICHA

4

VERSO

base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** do fiduciante JOSÉ RICARDO ELIAS DA SILVA, anteriormente qualificado, realizada em 08/07/2025, 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 nº18. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$34.942,44. Rio de Janeiro, 04 de agosto de 2025.-----

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087

EEYU41408 KNH

AV - 20

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) de 13/08/2025, prenotado em 14/08/2025 com o nº2281163 a fl.278v do livro 1-MZ, atualizado pelo requerimento datado de 25/08/2025, fica averbada a **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** do imóvel em favor do fiduciário ITAÚ 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 o fiduciante JOSÉ RICARDO ELIAS DA SILVA, anteriormente qualificado, mesmo depois de intimado para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada com o nº19, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº2856161 em 15/08/2025. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$750.000,00. Rio de Janeiro, 15 de setembro de 2025.-----

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087

EEZ004185 GRU

AV - 21

CANCELAMENTO: Em virtude da averbação 20 de CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em nome do fiduciário ITAÚ UNIBANCO S/A., fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 18 de **ALIENAÇÃO**
Segue na ficha 5



Valide aqui
este documento

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEZO06708 DQX

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

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

2281163/0248

CNM: 089425-2-0314547-58

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

Continuação da ficha 4

MATRÍCULA

314547

FICHA

5

FIDUCIÁRIA do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$346.135,43. Rio de Janeiro, 15 de setembro de 2025.

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087

EEZO04188 XUR

CERTIDÃO - Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere extraída nos termos do art. 19 § 1º da lei 6.015 de 1973.
Rio de Janeiro, 15 de setembro de 2025.

Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VZS4A-BAD5X-G553E-LVQGK>



REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFICIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6ºANDAR

2281163/0248

Validar aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VZS4A-BAD5X-G553E-LVQGK>