



Valida aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO

AV. NILO PEÇANHA, 12-6ºANDAR

certidao-0574

2299800/0091

Onr

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

389077

FICHA

1

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

03 de maio de 2013.

IMÓVEL

Casa 9 do Bloco 1 do prédio em construção situado na Estrada dos Bandeirantes nº 22211, na freguesia de Jacarepaguá, com direito a 1 vaga de garagem descoberta situada no pavimento térreo na frente da unidade e correspondente fração ideal de 0,00321551 para a casa do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 47909, que mede em sua totalidade 84,45m de frente em dois segmentos de: 45,47m, mais 38,98m em curva subordinada a um raio externo de 263,58m; 269,50m de fundo; 206,36m a direita em três segmentos de: 33,00m, mais 21,22m, mais 152,14m por onde faz testada para a Rua Dumontina; 300,46m a esquerda em quatro segmentos de 53,18m, mais 74,21m, mais 13,26m, mais 159,81m, confrontando a direita no 1º e 2º segmentos com o lote 2 do PAL 47909 de propriedade de CHL XII Incorporações Ltda e no 3º segmento com a Rua Dumontina e ao fundo com o lote 3 do PAL 40960 de propriedade de Francisco Pedro de Souza ou sucessores e a esquerda no 1º, 2º e 3º segmentos com lote destinado a Equipamento Urbano do PAL 47909, de propriedade do Município do Rio de Janeiro e no 4º segmento parte com o prédio nº 22331 da Estrada dos Bandeirantes e parte com o imóvel de propriedade de Herculano dos Andes Virgálvio ou sucessores. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 1810413-3 **CL** 15844-4.

PROPRIETÁRIA: CHL XII INCORPORAÇÕES LTDA, com sede nesta cidade, CNPJ 08.896.766/0001-08, que adquiriu por compra a MS Engenharia S/A, pela escritura de 12/11/10 do 3º Ofício de Duque de Caxias-RJ, livro 386, fl. 119, registrada em 20/04/11 com o nº 2 na matrícula 349730.

INDICADOR REAL: N° 343460 à fl. 87 do livro 4-FT. Rio de Janeiro, 03 de maio de 2013.-----

O Oficial

Aun

AV - 1

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO: Consta registrado em 23/08/11 com o nº 4 na matrícula 349730 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 05/05/11, dele constando que o prazo de carência é de 180 dias contados da data do Segue no verso



Validé aqui
este documento

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

2299800/0091

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

389077

FICHA

1

VERSO

arquivamento do Memorial, podendo a incorporadora nesse prazo desistir da incorporação caso não comercialize 60% das unidades e que o empreendimento terá 317 vagas de garagem descobertas situadas no pavimento de acesso. CUMPRE CERTIFICAR que das certidões 1º, 3º e 4º Distribuidores constam distribuições contra CHL XII INCORPOERAÇÕES LTDA; que das certidões dos 1º ao 4º e 7º Distribuidores, Justiça Federal e Justiça do Trabalho, constam distribuições contra a sócia CHL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A, distribuições estas que não se referem ao imóvel objeto da incorporação nem são impeditivas ao Registro do Memorial, conforme declaração constante do mesmo; que da certidão do 9º Ofício de Distribuição constam débitos ajuizados relativos ao Imposto Predial e Territorial Urbano de 2010, referente a inscrição nº 0822242-4. Rio de Janeiro, 03 de maio de 2013.-----

O Oficial

Paulo

AV - 2

OBRIGAÇÕES: Foi hoje averbada com o nº 8 na matrícula 349730, que a proprietária assumiu as **OBRIGAÇÕES** perante o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, de assumir o compromisso de efetuar o pagamento de R\$1.594.496,04, importância esta correspondente a parte proporcional da obrigação de construir uma escola padrão conforme Decreto "N" 18437 de 03/03/2000 e suas alterações, aplicados sobre 317 unidades licenciadas. PARÁGRAFO ÚNICO: O valor da importância mencionado deverá ser corrigido em função do custo atualizado de uma escola padrão, fornecido pela Rio-Urbe, à época de seu pagamento. A celebração do presente Termo, não exime a OBRIGADA, da perfeita obediência as demais regras estabelecidas nos Decretos nº 322/76 e 4.691/84, pertinente a construção de grupamentos de edificações: Dar-se-á como cumprida a obrigação ora assumida para fins de "habite-se", no momento em que se efetivar o depósito, em uma única parcela, da quantia prevista, apresentando o comprovante bancário, com o

Segue na ficha 2



Valide aqui
este documento

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

2299800/0091

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

389077

FICHA

2

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

Continuação da ficha 1

número do processo indicado no mesmo, na U/CGPE da Secretaria Municipal de Urbanismo: O valor do depósito acima mencionado está calculado para o mês de dezembro/2012 nos termos do parágrafo-único e de acordo com o memorando da Rio-Urbe junto ao presente processo. O presente termo é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a herdeiros ou sucessores. Rio de Janeiro, 03 de maio de 2013.-----

O Oficial am

AV - 3 **MUDANÇA DE DENOMINAÇÃO:** Foi hoje averbado com o nº 9 na matrícula 349730, a **MUDANÇA DE DENOMINAÇÃO** do CHL XII INCORPORAÇÕES LTDA para SPE CHL XII INCORPORAÇÕES LTDA. Rio de Janeiro, 07 de maio de 2015.-----

O Oficial am

Glória Maria Rocha de Carvalho
2º Oficial Substituto
Matr.: 06/3174-RJ

AV - 4 **CONSTRUÇÃO:** Foi hoje averbado com o nº 10 na matrícula 349730, instruído pela certidão nº 24/0183/2015 de 31/03/15 da Secretaria Municipal de Urbanismo, a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o 'habite-se' concedido em 30/03/15. Rio de Janeiro, 07 de maio de 2015.-----

O Oficial am

Glória Maria Rocha de Carvalho
2º Oficial Substituto
Matr.: 06/3174-RJ

AV - 5 **CANCELAMENTO:** Pelo requerimento de 01/04/15, prenotado em 01/04/15 com o nº 1631446 à fl. 297, do livro 1-IO, fica averbado o **CANCELAMENTO DE OBRIGAÇÕES**, constante da averbação 2, em virtude da concessão do 'habite-se'. Rio de Janeiro, 07 de maio de 2015.-----

O Oficial am

EAWI84443 XCO

Glória Maria Rocha de Carvalho
2º Oficial Substituto
Matr.: 06/3174-RJ
Segue no verso



Valide aqui
este documento

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

2299800/0091

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

389077

FICHA

2

VERSO

R - 6

COMPRA E VENDA: Pela escritura de 05/12/16 do 15º Ofício, livro 3666, fl.112, prenotada em 11/01/17 com o nº 1729722 à fl.237v do livro 1-JC, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por SPE CHL XII INCORPORAÇÕES LTDA, anteriormente qualificada, em favor de ELISABETE FERREIRA DA ROCHA, brasileira, solteira, maior, empresária, identidade CNH/DETRAN/RJ 00041822826, CPF 218.826.147-04, residente nesta cidade, pelo preço de R\$231.745,40. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2060657 em 24/11/16. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$375.000,00. Rio de Janeiro, 23 de janeiro de 2017.

O Oficial

Gloria
Gloria Maria Rocha de Carvalho
11º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

EBVY31283 DQA

R - 7

COMPRA E VENDA: Pela escritura de 19/07/17 do 15º Ofício, livro 3729, fl.183, prenotada em 26/10/17 com o nº 1772172 à fl.267 do livro 1-JH, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por ELISABETE FERREIRA DA ROCHA, anteriormente qualificada, em favor de LUZIA DA SILVA, brasileira, divorciada, empresária, identidade DETRAN/RJ 09289707-3, CPF 023.767.297-93, residente nesta cidade, pelo preço de R\$190.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2106490 em 31/05/17. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$428.630,40. Rio de Janeiro, 13 de novembro de 2017.

O Oficial

Eliseu da Silva
8º Oficial Substituto
CTPS: 54596/0056 D.

ECHB00044 QUP

1., Segue na ficha 3



Valida aqui
este documento

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

2299800/0091

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

389077

FICHA

3

CNM: 089425.2.0389077-53

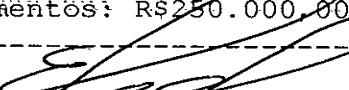
9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Continuação da ficha 2

R - 8

COMPRA E VENDA: Pela escritura de 11/03/21 do 24º Ofício, livro 7856, fl. 147, prenotada em 17/03/21 com o nº 1966396 à fl. 61v do livro 1-LI, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por LUZIA DA SILVA, anteriormente qualificada, em favor de CESAR VINICIUS FERREIRA CARDOSO, brasileiro, solteiro, que declara não conviver em união estável, empresário, identidade CNH/DETRAN/RJ 25474366-9, CPF 153.800.017-26, residente nesta cidade, pelo preço de R\$250.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2376379 em 02/03/21. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$250.000,00. Rio de Janeiro, 14 de abril de 2021.

O Oficial

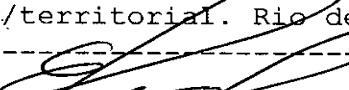
 EDSC72898 FKP

Eliseu da Silva
8º Oficial Substituto
CTPS 54596/0056-RJ

AV - 9

INSCRIÇÃO FISCAL: Pela escritura que serviu para o registro 8, fica averbado o número 3.348.219-1, CL 02433-1 de **INSCRIÇÃO FISCAL** do imóvel, para efeitos do imposto predial/territorial. Rio de Janeiro, 14 de abril de 2021.

O Oficial

 EDSC72900 QUN

Eliseu da Silva
8º Oficial Substituto
CTPS 54596/0056-RJ

R - 10

COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 19/09/24, prenotado em 26/09/24 com o nº 2219876 à fl.175 do livro 1-MQ, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por CESAR VINICIUS FERREIRA CARDOSO, anteriormente qualificado, em favor de LUDMILA DE SOUZA, corretora, identidade CNH/DETRAN/RJ 03873959416, CPF 079.694.527-60 e JOSÉ TADEU ARAUJO DE ANDRADE, servidor público, identidade CNH/DETRAN/RJ 01514145516, CPF 042.929.724-60, brasileiros, solteiros, conviventes em união estável pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes nesta Segue no verso



Valida aqui
este documento

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

2299800/0091

CNM: 089425.2.0389077-53

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

389077

FICHA

3

VERSO

cidade, pelo preço de R\$460.000,00, sendo R\$57.945,56 com utilização do **Fundo de Garantia por Tempo de Serviço**. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº2735675 em 20/09/24. Valor atribuído para base de cálculo, dos emolumentos: R\$460.000,00. Rio de Janeiro, 08 de outubro de 2024.----

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

EEUN31737 OLY

R - 11

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular que serviu para o registro 10, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por LUDMILA DE SOUZA e JOSÉ TADEU ARAUJO DE ANDRADE, 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\$373.000,00, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Incorrendo os devedores 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\$462.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$373.000,00. Rio de Janeiro, 08 de outubro de 2024.----

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

EEUN31746 EJI

AV - 12

INTIMAÇÃO: Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 07/08/2025, prenotado em 08/08/2025 com o nº2280125 à fl.241v do livro 1-MZ, atualizado pelo requerimento datado de 11/09/2025, 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 fiduciantes LUDMILA DE SOUZA e seu companheiro JOSÉ TADEU ARAUJO DE ANDRADE, anteriormente qualificados, realizada em 06/10/2025, nos termos do Art. 26 da Lei

Segue na ficha 4



Valida aqui
este documento

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

2299800/0091

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

389077

FICHA

4

CNM: 089425 2 0389077-53

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

Continuação da ficha 3

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 nº11. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$22.938,70. Rio de Janeiro, 03 de novembro de 2025.-----

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

EFAI83422 NWQ

AV - 13

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) de 06/11/2025, prenotado em 07/11/2025 com o nº2299800 a fl.48v do livro 1-NC, 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 os fiduciantes LUDMILA DE SOUZA e JOSÉ TADEU ARAUJO DE ANDRADE, anteriormente qualificados, mesmo depois de intimados para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada com o nº12, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº2889457 em 10/11/2025. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$462.000,00. Rio de Janeiro, 19 de novembro de 2025.-----

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

EFAJ02156 QNW

AV - 14

CANCELAMENTO: Em virtude da averbação 13 de CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em nome do fiduciário ITAÚ UNIBANCO S/A., fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 11 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$373.000,00. Rio de Janeiro, 19 de novembro de 2025.-----

Segue no verso



Valida aqui
este documento

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFAJ04021 CBV

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

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

2299800/0091

CNM: 089425.2.0389077-53

MATRÍCULA

389077

FICHA

4

VERSO

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

EFAJ02158 TBW

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, 19 de novembro de 2025.

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GZ6J3-THK82-4U3GS-68D22>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

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

onr