



2026 / 024418  
S26040074475D

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

491541 / EQP

Valide aqui  
este documento

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

00389077



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 Virgalnio 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:** Nº 343460 à fl. 87 do livro 4-FT. Rio de Janeiro, 03 de maio de 2013.-----

O Oficial

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LM9EQ-QXFDC-VW652-3XCA3>

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
 CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
 03 de maio de 2013  
 rí digitá







Valide aqui  
este documento

### REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

389077

FICHA

2

VERSO

R - 6

**COMPRA E VENDA:** Pela escritura de 05/12/16 do 15° Ofício, livro 3666, fl.112, prenotada em 11/01/17 com o n° 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 n° 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

**Glória Maria Rocha de Carvalho**  
1° Oficial Substituto  
CTPS: 61786/015-RJ

EBVY31283 DQA

R - 7

**COMPRA E VENDA:** Pela escritura de 19/07/17 do 15° Ofício, livro 3729, fl.183, prenotada em 26/10/17 com o n° 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 n° 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**  
8° Oficial Substituto  
CTPS: 54596/0056 RJ

ECHB00044 QUP

Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LM9EQ-QXFDC-VW652-3XCA3>

RECEBIMOS

RECEBIMOS DO SENHOR

RECEBIMOS

ri digitiz



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

Valide aqui  
este documento

REGISTRO GERAL

CNM: 089425.2.0389077-53

MATRÍCULA

389077

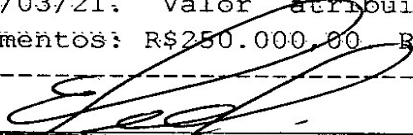
FICHA

3

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 LÚZIA 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.

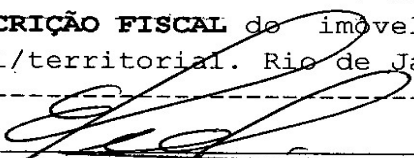
O Oficial

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

EDSC72898 FKP

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

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

EDSC72900 QUN

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LM9EQ-QXFDC-VW652-3XCA3>

ri digitiz



Valide aqui  
este documento

## REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0389077-53

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 fiduciários 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LM9EQ-QXFDC-VW652-3XCA3>

ri digitá



Valide aqui  
este documento

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 fiduciários 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LM9EQ-QXFDC-VW652-3XCA3>



Valide aqui  
este documento

## REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0389077-53

MATRÍCULA

389077

FICHA

4

VERSO

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

EFAJ02158 TBW

AV - 15 **LEILÃO PÚBLICO:** Pelo requerimento de 27/01/26, prenotado em 30/01/26 com o n° 2316335 à fl.43 do livro 1-NE, instruído pelos autos de leilões negativos, fica averbado que foram realizados em 16/01/26 e 26/01/26 os **1° e 2° LEILÕES PÚBLICOS** constantes da averbação 13 de **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**, promovidos pelo fiduciário, sem que houvesse licitantes, podendo o fiduciário alienar o imóvel livremente a terceiros. Rio de Janeiro, 25 de fevereiro de 2026.-----

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

EFBP61695 ITF

AV - 16 **QUITAÇÃO:** Em virtude da averbação 15 de **LEILÕES NEGATIVOS**, fica averbada a **QUITAÇÃO** das obrigações dos fiduciários LUDMILA DE SOUZA e JOSÉ TADEU ARAUJO DE ANDRADE. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$22.938,70. Rio de Janeiro, 25 de fevereiro de 2026.-----

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

EFBP61696 POA

**CERTIFICO** que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula nº 389077, extraída nos termos do art. 19, § 1° 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, 06 de abril de 2026.

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EFCI99364 ZSO**  
Consulte a validade do selo em:  
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



### Regimento de Custas Tabela 05.4

Certidão: R\$ 127,35  
Lei 3217/1999 (FETJ): R\$ 24,81  
Lei 4664/2005 (FUNDPERJ): R\$ 10,54  
Lei 111/2006 (FUNPERJ): R\$ 10,54  
Lei 6281/2012 (FUNARPEN): R\$ 7,44  
Lei 6370/2012 (PMCMV): R\$ 2,48  
Lei 10637/24 (FUNPGALERJ): R\$ 1,24  
Lei 10637/24 (FUNPGT): R\$ 1,24  
Lei 10637/24 (FUNDAC): R\$ 1,24  
Lei 691/1984 (ISS): R\$ 6,66  
**Valor Total: R\$ 193,54**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LM9EQ-QXFDC-VW652-3XCA3>