



Valide aqui
este documento

CNM: 092346.2.0105504-28

FICHA Nº 01

MATRÍCULA Nº 105504

IMÓVEL Rua Piauí nº 400 Aptº 1404 do Bloco 01

L.º FLS.

1º SRI
Capital-RJ

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CIDADE DO RIO DE JANEIRO

IMÓVEL: Apartamento 1404 com dependência na cobertura do Bloco 01 da Rua Piauí nº 400, (em construção) na Freguesia do Engenho Novo, com direito a uma vaga de garagem coberta ou descoberta, localizada de forma indistinta nos pavimentos destinados para tanto, com a fração ideal de 0,003288 do terreno que mede na totalidade, 98,25m de frente para a Rua Piauí em três segmentos de: 67,60m mais 3,63m em curva subordinada a um raio interno de 10,00m mais 27,02m; 156,00m de fundos em cinco segmentos de 12,00m, por onde faz testada para a Rua Gonzaga de Campos, mais 30,00m, mais 36,00m, mais 30,00m, retornando ao alinhamento da Rua Gonzaga de Campos, por onde mede 48,00m; 130,60m a direita em cinco segmentos de: 38,00m mais 10,60m mais 42,00m mais 10,00m mais 30,00m; 81,60m a esquerda em três segmentos de 46,60m mais 5,00m mais 30,00m; confrontando pela direita com o prédio nº 438 da Rua Piauí, prédio nº 103 da Rua Gonzaga de Campos e os prédios nºs 5713, 5717, 5729, 5751, 5759 e 5743 da Av. Dom Helder Câmara, pela esquerda com o prédio nº 390 da Rua Piauí e prédio nº 85 da Rua Gonzaga de Campos e nos fundos com os prédios nºs 145, 157 e 169 da Rua Gonzaga de Campos. **PROPRIETÁRIO:** EVEN-RJ 09/11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede nesta cidade, na Av. João Cabral de Melo Neto nº 400 Sala 1101 a 1104, Barra da Tijuca, CNPJ/MF nº 14.883.161/0001-85. **TÍTULO ANTERIOR:** Matrícula Base nº 99770.*****CG

AV-1-105504 – **RESTRICÇÃO** – Consta averbada na Matrícula (base) nº 99770, ato AV-18 em 19/01/2017, nos termos do requerimento de 09/01/2017 e Licença Ambiental Municipal da Secretaria Municipal de Meio Ambiente SMAC, processo nº.14/200.625/2014 LMI nº.001639/2016 de 17.02.2016, hoje arquivado, fica averbado, que “Área foi classificada como AR – ÁREA REABILITADA PARA USO DECLARADO – RESIDENCIAL/COMERCIAL, conforme Resolução CONAMA nº.420/2009, caput e parágrafo único, inciso II; conforme constou na LICENÇA AMBIENTAL MUNICIPAL (LMI nº.001639/2016) emitida em 17/02/2016, e que ficam proibidos a captação e o uso de água subterrânea, provenientes deste lote e de seu entorno, para quaisquer fins”. Rio de Janeiro, 25 de setembro de 2018.*****CG

AV-2-105504 – **HIPOTECA** – Consta registrado na Matrícula (base) nº 99770, ato R-19 em 17/04/2017, nos termos da Cédula de Crédito Bancário nº 1016081670 (emitida nos termos da Lei 10.931/2004) datada de 28.10.2016, emitida por EVEN – RJ 09/11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta cidade inscrita no CNPJ nº.14.883.161/0001-85, deu o apartamento objeto desta matrícula juntamente com outras unidades, em hipoteca de 1º grau ao ITAÚ UNIBANCO S/A, com sede em São Paulo/SP, inscrito no CNPJ nº 60.701.190/0001-04, em garantia de um crédito no valor principal de R\$56.786.619,11, aos juros de 10,800000% Taxa efetiva anual 0,858301% Taxa efetiva mensal, prazo máximo para liberação da 1ª parcela: 90 dias, dia do mês para atualização/vencimento/liberação de parcela: 14, prazo de carência: 8 meses e prazo de amortização 4 meses, Sistema de Amortização – SAC, data de vencimento final em 14/09/2019. Rio de Janeiro, 25 de setembro de 2018.*****CG

AV-3-105504 – **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** – Consta registrado nesta data no Lº 3/C-Auxiliar, às fls. 209, sob o nº 5.015, a Convenção de Condomínio do prédio nº 400, sito a Rua Piauí, conforme Instrumento Particular de 23/08/2018. Protocolo nº 411710, Lº 1-BQ, fls. 057, Talão nº 508879. Rio de Janeiro, 25 de setembro de 2018.*****CG

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WVLTLP-CLCJ-K-5WYBV-CK75S>

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

CNM: 092346.2.0105504-28

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WVLTLP-CLCJJK-5WYBV-CK75S>

AV-4-105504 – **HABITE-SE** – Nos termos do requerimento de 05/11/2018, instruído por Certidão de Habite-se da Secretaria Municipal de Urbanismo de 31/10/2018 nº 23/0220/2018, hoje arquivados, fica averbado a licença para construção do apartamento objeto desta matrícula. **O Habite-se foi concedido em 31/10/2018** de acordo com o Dec. 37918/2013, com base nas informações fornecidas pelos PRPA, PREO e PRÓPRIETÁRIO, e em conformidade com o artigo 7º do Decreto 10.426/91 e 40719/2015. **A presente averbação é feita na forma do Art.237-A § 1º da Lei 6015/73 e Aviso CGJ 328/2011 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, publicado no D.O.R.J., em 10/05/2011.** Protocolo nº 413123, Lº 1-BQ, fls. 151, Talão nº 510620. Rio de Janeiro, 21 de novembro de 2018. *****CG

R-5-105504 – **INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO** – Nos termos do Instrumento Particular de 05/11/2018, hoje arquivados, EVEN-RJ 09/11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na cidade do Rio de Janeiro/RJ, na Av. João Cabral de Melo Neto nº 400, Salas 1101 a 1104, Barra da Tijuca, CNPJ nº 14.883.161/0001-85, deu destinação condominial aos imóveis citados na matrícula, na forma do Artigo 1332 do Novo Código Civil (Lei nº 10.406 de 10/01/2002), de acordo com Memorial de Incorporação objeto do R-1 da Matrícula Base nº 99770. **A presente averbação é feita na forma do Art.237-A § 1º da Lei 6015/73 e Aviso CGJ 328/2011 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, publicado no D.O.R.J., em 10/05/2011.** Protocolo nº 413124, Lº 1-BQ, fls. 151, Talão nº 510621. Rio de Janeiro, 21 de novembro de 2018. *****CG

AV-6-105504 – **DISCRIMINAÇÃO DE FRAÇÕES** – Pelo mesmo Instrumento Particular que deu origem ao R-5, fica averbado a discriminação de frações dos imóveis citados nos Moldes do Memorial de Incorporação objeto do R-1 da Matrícula Base nº 99770. **A presente averbação é feita na forma do Art.237-A § 1º da Lei 6015/73 e Aviso CGJ 328/2011 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, publicado no D.O.R.J., em 10/05/2011.** Rio de Janeiro, 21 de novembro de 2018. *****CG

AV-7-105504 – **DESLIGAMENTO DE HIPOTECA** – Nos termos do Instrumento Particular de 18/01/2019 hoje arquivado, foi autorizado pelo credor o desligamento do apartamento desta matrícula da hipoteca objeto da AV-2. Protocolo nº 416259, Lº 1-BR, fls. 060, Talão nº 514829. Rio de Janeiro, 03 de abril de 2019. *****CG

R-8-105504 - **COMPRA E VENDA** - Pelo mesmo Instrumento Particular que deu origem a AV-7, EVEN-RJ 09/11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na cidade do Rio de Janeiro/RJ, na Av. João Cabral de Melo Neto nº 400, 11º andar, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, CNPJ nº 14.883.161/0001-85, vendeu o imóvel matriculado a ANDRÉ DE SOUSA LIMA, brasileiro, empresário, filho de Pedro de Sousa Lima e de Darialva dos Santos Lima, CNH nº 04771981250-DETRAN/RJ expedida em 16/12/2013, onde consta o RG nº 0113359665-DIC/RJ, CPF nº 080.080.457-01, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77 e seu conjugue FERNANDA COSTA MARTINS, filha de Roberval Walvick Martins e de Maria das Gracas Costa Martins, brasileira, empresária, RG nº 11.118.393-5 – DETRAN/RJ expedida em 18/03/2002, CPF nº 096.925.817-80, email: nanda.costapsi@gmail.com, residentes e domiciliados na Rua Cartun Millor Fernandes nº 1001 casa 46B, Recreio dos Bandeirantes, Rio de Janeiro/RJ, pelo preço de R\$658.674,53. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2226149, no valor de R\$20.854,08 em 26/12/2018. Rio de Janeiro, 03 de abril de 2019. *****CG

R-9-105504 - **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Ainda pelo mesmo Instrumento que deu origem a AV-7 os adquirentes na qualidade de fiduciários, deram o imóvel matriculado em alienação fiduciária ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, com sede em São Paulo/SP, inscrito no CNPJ/MF nº 90.400.888/0001-42, em garantia de empréstimo no valor de R\$403.816,01, que será pago no prazo de 420 meses, taxas de juros sem bonificação: 11,0000% efetiva anual, 10,4815% nominal anual, 0,87% efetiva mensal, 0,87% nominal mensal; taxas de juros bonificada: 8,9900% efetiva anual, 8,6395% nominal anual, 0,72% efetiva mensal, 0,72% nominal mensal, data do

Continua na Ficha nº 02

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

CNM: 092346.2.0105504-28

FICHA Nº

02

MATRÍCULA Nº 105504

IMÓVEL

Rua Piauí nº 400 Aptº 1404 do Bloco 01

L.º

FLS.

1º SRI

Capital-RJ

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CIDADE DO RIO DE JANEIRO

vencimento da primeira prestação 18/02/2019, data do vencimento do financiamento 18/01/2054, valor total do encargo mensal: R\$4.032,53, pelo Sistema de Amortização: Tabela SAC, Custo Efetivo Total – CET (anual) 9,70%, tudo na forma do art.22 da Lei 9.514/97, sendo atribuído ao imóvel para efeitos do art. 24, inciso VI, o valor de R\$680.000,00. Rio de Janeiro, 03 de abril de 2019.*****CG

AV-10-105504 – **ADITAMENTO** – De acordo com o artigo 213 inciso I, da Lei 6.015/73, fica aditado a abertura da matrícula, para constar no título anterior, além da matrícula base já mencionada, os títulos de aquisição constantes dos atos: **R-12/10465, R-7/10634, R-9/21866, R-3/28815, R-5/37265, R-8/42284, R-7/49961, R-7/53141, R-17/53503, R-9/54611, R-8/59036, R-11/79514, R-3/96508, R-6/96557 e R-5/97963, registrados em 17/07/2015.** Rio de Janeiro, 31 de julho de 2020.*****CG

AV-11-105504 – **CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Nos termos do Instrumento Particular de 10/08/2021, hoje arquivado, foi autorizado pelo credor o cancelamento da propriedade fiduciária objeto do R-9, em virtude de quitação. Protocolo nº 436583, Lº 1-BV, fls. 215, Talão nº 538123. Rio de Janeiro, 25 de outubro de 2021.*****CG

O Oficial.

ROZALDO GRAEFF VIEIRA
SUBSTITUTO
MAT. 94/4.815

R-12-105504 - **COMPRA E VENDA** - Pelo mesmo instrumento que deu origem a AV-11 e demais documentos hoje arquivados, ANDRE DE SOUSA LIMA, filho de Darialva dos Santos Lima e Pedro de Sousa Lima, brasileiro, empresário, CNH nº 04771981250-DETRAN/RJ expedida em 21/12/2018, CPF nº 080.080.457-01, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77 com FERNANDA COSTA MARTINS, filha de Maria das Graças Costa Martins e Roberval Walvick Martins, brasileira, empresaria, RG nº 11.118.393-5 – DETRAN/RJ expedida em 18/03/2002, CPF nº 096.925.817-80, residentes e domiciliados na Rua Cartun Millor Fernandes, nº 1001 Casa 21-A, Recreio dos Bandeirantes, Rio de Janeiro/RJ, venderam o imóvel matriculado a LEANDRO PEREIRA DO NASCIMENTO, filho de Maria Pereira do Nascimento e Jose Ribeiro do Nascimento, brasileiro, engenheiro, solteiro, maior, declara não conviver em união estável, CNH nº 04333498352 – DETRAN/CE expedida em 18/10/2018, CPF nº 971.955.963-20, e-mail: leandronascimento20172017@gmail.com, residente e domiciliado na Rua D. Jaime Câmara nº 36, Jacaré, Rio de Janeiro/RJ, pelo preço de R\$600.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2387013, no valor de R\$18.530,80 em 15/04/2021. Rio de Janeiro, 25 de outubro de 2021.*****CG

O Oficial.

ROZALDO GRAEFF VIEIRA
SUBSTITUTO
MAT. 94/4.815

R-13-105504 - **PROPRIEDADE FIDUCIARIA** – Ainda pelo mesmo instrumento que deu origem a AV-11, o adquirente na qualidade de fiduciante, deu o imóvel matriculado em alienação fiduciária ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, com sede em São Paulo/SP, inscrito no CNPJ/MF nº

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WVLTLP-CLCJ-K-5WYBV-CK75S>

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

CNM: 092346.2.0105504-28

90.400.888/0001-42, em garantia de uma dívida no valor de R\$480.000,00, que será pago no prazo de 420 meses, taxas de juros sem bonificação: 10,0000% efetiva anual, 9,5690% nominal anual, 0,7974% efetiva mensal, 0,7974% nominal mensal; taxas de juros bonificada: 6,9900% efetiva anual, 6,7756% nominal anual, 0,5646% efetiva mensal, 0,5646% nominal mensal, data do vencimento da primeira prestação 10/09/2021, data do vencimento do financiamento 10/08/2056, valor total do encargo mensal R\$4.032,59, pelo Sistema de Amortização: Tabela SAC, Custo Efetivo Total – CET (anual) 7,62%, tudo na forma do art.22 da Lei 9.514/97, sendo atribuído ao imóvel para efeitos do art. 24, inciso VI, o valor de R\$600.000,00. Rio de Janeiro, 25 de outubro de 2021.*****CG

O Oficial.

ROZALDO GRAEFF VIEIRA
SUBSTITUTO
MAT. 94/4.815

AV-14-105504 – **INSCRIÇÃO E CL** – Ainda pelo mesmo instrumento que deu origem a AV-11, consta que o imóvel desta matrícula está inscrito no cadastro municipal sob o nº 3.388.279-6 e C.L. nº.07930-1. Rio de Janeiro, 25 de outubro de 2021.*****CG

O Oficial.

ROZALDO GRAEFF VIEIRA
SUBSTITUTO
MAT. 94/4.815

AV-15-105504 - **CONSTITUIÇÃO EM MORA DO(S) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S):** Prenotação nº **465986**, aos **19/09/2024**. Por requerimento do **credor fiduciário**, já qualificado, no Ofício nº. 520779/2024 datado de 16/09/2024, intimações com resultados negativos via Ofício de Registro de Títulos e Documentos e, consequentemente, intimações pelos editais eletrônicos do Registro de Imóveis do Brasil de 12/12/2024, 13/12/2024 e 16/12/2024, publicações nº.s 1509/2024, 1510/2024 e 1511/2024, respectivamente, foi o devedor: **LEANDRO PEREIRA DO NASCIMENTO**, CPF sob o nº 971.955.963-20, já qualificado, intimado a pagar os débitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária e não tendo o mesmo purgado a mora no prazo legal, é aqui certificado esse fato para os devidos efeitos legais. Rio de Janeiro, RJ, 30/12/2024, averbado por ASB e conferido por CSC. Selo de fiscalização eletrônica nºEEVY 36020 CSA. Dr. Lélío Gabriel Heliodoro dos Santos (06/1021), o Oficial.*****

AV-16-105504 - **CANCELAMENTO DA CONSTITUIÇÃO EM MORA DOS DEVEDORES (FIDUCIANTES):** Prenotação nº **471365**, aos **17/04/2025**. Nos termos do Escrito Particular, datado de 16/04/2025, fica cancelada a AV-15, tendo em vista que o devedor purgou a mora, em relação as parcelas em atraso que ensejaram a constituição em mora. Rio de Janeiro, RJ, 14/08/2025, averbado por RGF e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica nº EEZE 27689 NJV. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto. - - -

AV-17-105504 - **CONSTITUIÇÃO EM MORA DO(S) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S):** Prenotação nº **470526**, aos **18/03/2025**. Por requerimento do **credor fiduciário**, já qualificado, no Ofício nº. 575198/2025 - SANCHEZ E SANCHEZ SOCIEDADE DE ADVOGADOS datado de 17/03/2025, intimações com resultados negativos via Ofício de Registro de Títulos e Documentos e, consequentemente, intimações pelos editais eletrônicos do Registro de Imóveis do Brasil de 30/06/2025, 01/07/2025 e 02/07/2025, publicações nº.s 1642/2025, 1643/2025 e 1644/2025, respectivamente, foi o devedor: **LEANDRO PEREIRA DO NASCIMENTO**, CPF sob o nº 971.955.963-20, já qualificado, intimado a pagar os débitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária e não tendo o mesmo purgado a mora no prazo legal, é aqui certificado esse fato para os devidos efeitos legais. Rio de Janeiro, RJ, 14/08/2025, averbado por RGF e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZE 27688 RCF. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto. - - -

AV-18-105504 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Prenotação nº **474283**, aos **14/08/2025**. Nos termos do Escrito Particular de 06/08/2025 e demais documentos, fica averbada a consolidação de propriedade do imóvel objeto desta matrícula em favor do(a) **credor(a) BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.**, com sede na Avenida



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
105.504

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO / RJ

CNM:092346.2.0105504-28

Ficha: **03**

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA

Presidente Juscelino Kubitschek, N° 2041 e 2235, São Paulo - SP, CEP 04543011, inscrito no CNPJ/MF sob o n° 90.400.888/0001-42, com fulcro nos § 7° do Art. 26 da Lei 9514/97, ficando obrigado(a) o(a) fiduciário(a) a promover o **LEILÃO PÚBLICO** no prazo de 60 dias a partir da data desta averbação, conforme Art. 27 da Lei 9.514/97, obedecendo ao valor atribuído no registro da alienação fiduciária. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$ 644.910,00**, que foi pago pela guia n° 2850388, no valor de **R\$ 19.347,30** em 05/08/2025. Rio de Janeiro, RJ, 18/08/2025, registrado por TSR e conferido por ARV. Selo de fiscalização eletrônica n° EEZE 28047 HQA. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto. - - - - -

AV-19-105504 - **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**: Prenotação n° **474283**, aos **14/08/2025**. Pelo mesmo Escrito Particular que deu origem a AV-18, fica cancelada a alienação fiduciária, objeto do **R-13**, conforme art. 1.488 do Código de Normas - Parte Extrajudicial - da CGJ/RJ. Rio de Janeiro, RJ, 18/08/2025, averbado por TSR e conferido por ARV. Selo de fiscalização eletrônica n° EEZE 28048 YYD. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto. - - - - -

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula a que se refere extraída nos termos do Art. 19, § 1° da Lei n° 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, registrados ou averbados até o momento de sua emissão. Certificando ainda as prenotações efetuadas na presente matrícula até o dia 19/08/2025. A presente certidão foi confeccionada e assinada por ADRIANA DA SILVA BARBOSA (Matrícula: 94/4819) em 20/08/2025 - 12:55h.

RECIBO da certidão n° 25/012192, do 1° Registro de Imóveis do Rio de Janeiro. Recebemos a quantia de R\$ 158,56 de Sanchez e Sanchez Advogados Associados, pela emissão da presente certidão, solicitada em 20/08/2025. Recibo emitido por quem assinou a certidão.

Emolumentos.: R\$ 108,60
Selo.....R\$ 2,87
Ressag.....R\$ 2,17
Lei3217.....R\$ 21,72
Fundperj.....R\$ 5,43
Funperj.....R\$ 5,43
Funarpen.....R\$ 6,51
ISS.....R\$ 5,83
Total.....R\$ 158,56



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEZE 26464 UJX
Protocolo: **25/012192**
Consulte a validade do selo em:
<https://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

Rua Arquias Cordeiro, 486, Méier - Rio de Janeiro/RJ - Cep: 20.770-000

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WVLTLP-CLCJCK-5WYBV-CK75S>