



2026 / 037332
S26050674456D

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

330696 / TLS

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

265331

FICHA

1

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

26 de abril de 2002

IMÓVEL

Apartamento 102 do prédio em construção na Rua Leiloeiro Ernani Mello nº 50 na freguesia de Jacarepaguá com direito ao uso de 2 vagas de garagem situadas indistintamente no pavimento térreo ou no subsolo e correspondente fração de 0,072421514 para o apartamento e de 0,008379936 para cada vaga do respectivo terreno designado por lote 1 da quadra 10 do PAL 17906 que mede em sua totalidade 12,00m de frente pela Rua Jornalista Luiz Paulistano mais 12,56m em curva subordinada a um raio de 8,00m concordando com o alinhamento da Rua Leiloeiro Ernani Mello por onde mede 27,00m, 20,00m de fundos e 35,00m à direita confrontando à direita com o lote 2 e no fundo com o lote 22 todos da mesma quadra e PAL e de Recreio dos Bandeirantes Imobiliária S/A ou sucessores. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 0394223-2 (MP) **CL** 10424-0. **PROPRIETÁRIA:** ENSEG ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA, CNPJ 31.853.864/0001-80, com sede nesta cidade, que adquiriu por incorporação feita pelo casal de Cláudio Augusto de Oliveira Faria através da escritura de 01/06/01 do 15º Ofício, livro 1707, fl. 195 registrada em 27/06/01 com o nº 9 na matrícula 165437. **INDICADOR REAL:** Nº 152048, à fl. 19 do livro 4-DO. Rio de Janeiro, 26 de abril de 2002. O Oficial

00265331



AV - 1

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO: Foi registrado em 24/10/01 com o nº 10 na matrícula 165437 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO**, conforme requerimento de 01/08/01, dele constando que não há prazo de carência que o empreendimento terá 22 vagas de garagem sendo 13 no subsolo e 9 no pavimento térreo e que os apartamentos 202 e 203 terão dependências na cobertura e que aos proprietários dos apartamentos 202, 203, 301 e 302, fica expressamente assegurado os DIREITOS ESPECIAIS de, admitindo em qualquer tempo a legislação vigente e obtendo a competente aprovação junto à Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro, pelo departamento de edificações, proceder às
segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WNEV5-U4RGL-4GFRT-TXF6B>

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

265331

FICHA

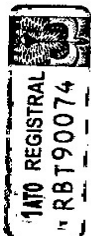
1

VERSO

obras de ampliação das referidas unidades, utilizando a projeção do respectivo andar e o telhado do edifício, mantendo o padrão de arquitetura das fachadas existentes, com exclusão das áreas correspondentes à casa de máquinas, depósitos, caixas de 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. Ficarão incorporadas aos referidos apartamentos as benfeitorias realizadas. Rio de Janeiro, 26 de abril de 2002.-----

O Oficial

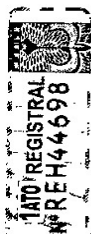
R - 2



HIPOTECA: Pelo instrumento particular de 14/03/02 prenotado em 27/03/02 com o nº 868519 às fl. 125v do livro 1-EP, fica registrada a **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel dada por ENSEG ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA em favor do BANCO BRADESCO S/A, com sede em Osasco-SP, CNPJ Nº 60.746.948/0001-12, pelo valor de R\$580.000,00 (incluído outros imóveis) a taxa de juros nominal de 12,28% e efetiva de 13,00% a ser pago no prazo de 120 meses em prestações mensais, vencendo-se a primeira em 14/07/03. Rio de Janeiro, 26 de abril de 2002--

O Oficial

AV - 3



CONSTRUÇÃO: Pelo requerimento de 24/10/03 prenotado em 24/10/03 com o nº 944022 à fl. 150 do livro 1-FA, instruído pela certidão nº 029402 de 22/10/03 da Secretaria Municipal de Urbanismo, fica averbada a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o "habite-se Parcial" concedido em 22/10/03. Foi

Segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WNEV5-U4RGL-4GFRT-TXF6B>

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

265331

FICHA

2

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

continuação da ficha 1

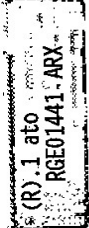
apresentada a Certidão Negativa de Débito do Instituto Nacional do Seguro Social nº 071832003-17003010 de 30/09/03. Rio de Janeiro, 12 de novembro de 2003.-----
O Oficial

AV - 4



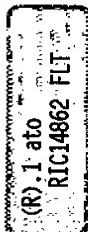
CANCELAMENTO: Pelo instrumento particular de 05/11/03, prenotado em 11/11/03 com o nº 945978 à fl. 220v do livro 1-FA, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 2 de **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel, em virtude de quitação dada pelo credor BANCO BRADESCO S/A. Rio de Janeiro, 18 de novembro de 2003.-----
O Oficial

AV - 5



CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Foi hoje registrada no Registro Auxiliar com o nº 8700 a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** do edifício, através do instrumento particular de 14/04/04. Rio de Janeiro, 13 de dezembro de 2004.-----
O Oficial

R - 6



COMPRA E VENDA: Pela escritura de 24/01/06, do 23º Ofício, livro ST-870, fl. 124, prenotada em 02/02/06 com o nº 1051387 à fl. 123v do livro 1-FO, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por ENSEG ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA em favor de ELISABETH LUCIENE ALEDI COSTA MARBACK D'OLIVEIRA, administradora, identidade IFP 08669850-3, CPF 023.940.827-63, casada pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6515/77 com ANDRE LUIZ COELHO MARBACK D'OLIVEIRA e MARCIA CHRISTINE ALEDI COSTA, solteira, maior, jornalista, identidade IFP 08669851-1, CPF 023.939.817-30, brasileiras, residentes nesta cidade, pelo preço de R\$179.550,00, sendo R\$12.173,25, com utilização do
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WNEV5-U4RGL-4GFRT-TXF6B>

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

265331

FICHA

2

VERSO

Fundo de Garantia por Tempo de Serviço. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 1076199 em 05/01/06. Rio de Janeiro, 02 de março de 2006.-----
O Oficial _____

AV - 7

GRAVAME: Pela escritura que serviu para o registro 6, fica averbado o **GRAVAME** de **INCOMUNICABILIDADE DE METADE** do imóvel, tendo em vista que ELISABETH LUCIENE ALEDI COSTA MARBACK D'OLIVEIRA o adquiriu com recursos anteriores ao casamento, conforme reconhecido pelo cônjuge ANDRE LUIZ COELHO MARBACK D'OLIVEIRA. Rio de Janeiro, 02 de março de 2006.-----
O Oficial _____

AV - 8

INSCRIÇÃO FISCAL: Pela escritura que serviu para o registro 6, fica averbado o número 3030508-0, **CL** 10424-0 de **INSCRIÇÃO FISCAL** do imóvel, para efeitos do imposto predial/territorial. Rio de Janeiro, 02 de março de 2006.--
O Oficial _____

AV - 9

DIVÓRCIO: Pelo requerimento de 08/08/16, prenotado em 06/10/16 com o nº 1714939 à fl.5 do livro 1-JB, instruído pela certidão de 26/11/10 da 8ª Circunscrição, nº 23682, livro BR-00109, fl.222, fica averbado o **DIVÓRCIO DIRETO** de ELISABETH LUCIENE ALEDI COSTA MARBACK D'OLIVEIRA e ANDRÉ LUIZ COELHO MARBACK D'OLIVEIRA, conforme escritura de 28/09/10 do 14º Ofício, livro SB-0361 SB, fl.035, voltando o cônjuge mulher a assinar o nome de solteira ELISABETH LUCIENE ALEDI COSTA. Rio de Janeiro, 31 de outubro de 2016.-----
O Oficial _____

EBTC20556 UZK

Dr. Adilson Alves Mendes
Oficial
Mat. 06/0087-RJ

Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WNEV5-U4RGL-4GFRT-TXF6B>

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





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

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

265331

FICHA

3

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

Continuação da ficha 2

AV - 10 **CASAMENTO:** Pelo requerimento que serviu para a averbação 9, instruído pela certidão de 19/10/11 do 1º CRCPN, nº 13722, livro BA-61, fl.92, fica averbado o **CASAMENTO** de ELISABETH LUCIENE ALEDI COSTA e HENRIQUE GOMES SERPA, realizado em 30/09/11, pelo regime da comunhão parcial de bens, passando a assinar ELISABETH LUCIENE ALEDI COSTA SERPA. Rio de Janeiro, 31 de outubro de 2016.-----
O Oficial _____ **EBTC20557 OBV**

Dr. Adilson Alves Mendes
Oficial
Mat. 06/0087-RJ

AV - 11 **CASAMENTO:** Pelo requerimento de 27/10/17, prenotado em 27/10/17 com o nº 1772453 à fl.277 do livro 1-JH, instruído pela certidão de 26/01/16 do 1º Registro Civil das Pessoas Naturais, Matrícula nº 021238 01 55 2008 3 00039 521 0023106 50, fica averbado o **CASAMENTO** de MARCIA CHRISTINE ALEDI COSTA e FÁBIO DOS SANTOS ALMEIDA, realizado em 12/04/08 pelo regime da comunhão parcial de bens, permanecendo a assinar MARCIA CHRISTINE ALEDI COSTA. Rio de Janeiro, 30 de novembro de 2017.-----
O Oficial _____ **ECIK97076 KBX**

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

AV - 12 **DIVÓRCIO:** Pelo requerimento que serviu para a averbação 11, instruído pela certidão de 26/01/16 do 1º Registro Civil das Pessoas Naturais, Matrícula nº 021238 01 55 2008 3 00039 521 0023106 50, fica averbado o **DIVÓRCIO** de MARCIA CHRISTINE ALEDI COSTA e FÁBIO DOS SANTOS ALMEIDA, conforme sentença homologatória de conversão de 04/06/13, permanecendo o cônjuge mulher a assinar o nome de solteira MARCIA CHRISTINE ALEDI COSTA. Rio de Janeiro, 30 de novembro de 2017.-----

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WNEV5-U4RGL-4GFRT-TXF6B>



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

265331

FICHA

3

VERSO

O Oficial

ECIK97077 ZWQ

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

R - 13

COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 24/10/18, prenotado em 07/11/18 com o nº 1834447 à fl.109 do livro 1-JQ, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel, feita por ELISABETH LUCIENE ALEDI COSTA SERPA, (anteriormente qualificada), assistida de seu marido HENRIQUE GOMES SERPA, brasileiro, administrador, identidade DETRAN/RJ 102889557, CPF 044.452.897-01; e MARCIA CHRISTINE ALEDI COSTA, (anteriormente qualificada), em favor de LUCAS MANVAILER GONÇALVES FERREIRA, brasileiro, solteiro, empresário, identidade SSP/RJ 213042104, CPF 135.905.357-33, residente nesta cidade, pelo preço de R\$425.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2219763 em 07/11/18. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$529.913,41. Rio de Janeiro, 16 de novembro de 2018.

O Oficial

ECUL11896 DRG

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

R - 14

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular que serviu para o registro 13, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel, feita por LUCAS MANVAILER GONÇALVES FERREIRA, 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\$297.500,00, 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\$510.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$297.500,00. Rio de Janeiro, 16 de novembro de 2018.

Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WNEV5-U4RGL-4GFRT-TXF6B>



Valide aqui
este documento

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

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

265331

FICHA

4

CNM: 089425.2.0265331-72
9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Continuação da ficha 3

Janeiro, 16 de novembro de 2018.-----

O Oficial

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

ECUL11898 JEH

AV = 15 **CANCELAMENTO:** Em virtude do registro 13, de COMPRA E VENDA do imóvel, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 7 de GRAVAME DE INCOMUNICABILIDADE DE METADE do imóvel. Rio de Janeiro, 16 de novembro de 2018.-----

O Oficial

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

ECUL11899 LUX

AV - 16 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 04/08/2025, prenotado em 05/08/2025 com o nº2279298 à fl.211v do livro 1-MZ, instruído por Certidão Negativa do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 02/09/2025, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** do fiduciante LUCAS MANVAILER GONÇALVES FERREIRA, anteriormente qualificado, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 09/10/2025, 10/10/2025 e 13/10/2025, através da Central de Serviços Eletrônicos dos Registradores de Imóveis, conforme disposto no Provimento CGJ nº 56/2018, feita por solicitação do fiduciário realizada em 08/10/2025 no Sistema Eletrônico, nos termos do Art. 26 da Lei 9514/97, tendo sido o e-mail enviado na forma do §4º-B do artigo antes citado, para pagamento no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da terceira e última publicação do Edital, dos encargos vencidos e não pagos referente ao contrato de financiamento com garantia de alienação fiduciária, registrado com o nº14. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$89.306,58. Rio de Janeiro, 10 de novembro de 2025.-----

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WNEV5-U4RGL-4GFRT-TXF6B>



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0265331-72

MATRÍCULA

265331

FICHA

4

VERSO

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

EFAT91290 FNE

AV - 17 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) de 13/11/25, prenotado em 14/11/25 com o nº 2301516 a fl. 110v do livro 1-NC, atualizado pelo requerimento datado de 19/11/25, 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 LUCAS MANVAILER GONÇALVES FERREIRA, anteriormente qualificado, mesmo depois de intimado para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada com o nº 16, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2892455 em 17/11/25. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$604.839,02. Rio de Janeiro, 22 de dezembro de 2025.-----

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

EFBA04769 EXF

AV - 18 **CANCELAMENTO:** Em virtude da averbação 17 de CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em nome do fiduciário ITAÚ UNIBANCO S.A., fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 14 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$297.500,00. Rio de Janeiro, 22 de dezembro de 2025.-----

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

EFBA04770 NFS

AV - 19 **LEILÃO PÚBLICO:** Pelo requerimento de 18/03/26, prenotado em 19/03/26 com o nº 2325560 à fl.74v do livro 1-NF,
Segue na ficha 5

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WNEV5-U4RGL-4GFRT-TXF6B>



Valide aqui
este documento

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

REGISTRO GERAL

CNM: 089425.2.0265331-72

MATRÍCULA

265331

FICHA

5

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

Continuação da ficha 4

instruído pelos autos de 03/03/26 e de 13/03/26, expedidos pelo leiloeiro público Eduardo Consentino e pelo termo de quitação de 18/03/26, fica averbado que foram realizados os 1º e 2º **LEILÕES PÚBLICOS** em 03/03/26 em 13/03/26, constantes da averbação 17 de CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE, promovidos pelo fiduciário, sem que houvesse licitantes, podendo o fiduciário alienar o imóvel livremente a terceiros. Rio de Janeiro, 09 de abril de 2026.-----

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

EFCJ02099 UYS

AV - 20 **QUITAÇÃO:** Em virtude da averbação 19 de LEILÕES NEGATIVOS, fica averbada a **QUITAÇÃO** das obrigações do fiduciante LUCAS MANVAILER GONÇALVES FERREIRA. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$89.306,58. Rio de Janeiro, 09 de abril de 2026.-----

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

EFCJ02100 KJC

Certifico, que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula a que se refere, extraída nos termos do artº 19, §1º da Lei nº 6.015/1973, 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; do que dou fé. Rio de Janeiro, 22 de maio de 2026. Girardi Andrade dos Santos, deu busca no Indicador Real, Rogério da Silva Martins, deu busca no Indicador Pessoal quanto às indisponibilidades, eu Thiago Lopes dos Santos, digitei e Eric Sander de Queiroz Pedro, conferiu. Cumpre certificar que, consta prenotado com o nº 2321029, Requerimento de 26/02/2026 (ação e execução). O Oficial:-

Rio de Janeiro, 22 de maio de 2026.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFCZ18759 OEY
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/WNEV5-U4RGL-4GFRT-TXF6B>

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/WNEV5-U4RGL-4GFRT-TXF6B>