

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

63145

FICHA

01

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CIDADE DO RIO DE JANEIRO
REGISTRO DE IMÓVEIS - 10º OFÍCIO

IMÓVEL - apt° 104 do Bloco 4, a ser construído, do edifício à rua Gastão Penalva nº 15, distrito do Andaraí, com direito ao uso indiscriminado de 01 vaga descoberta localizada no pavimento térreo, e 0,0091150 do terreno, que mede 58,60m de frente, pelo lado direito (rua Ernesto de Souza), 118,82, canto chanfrado, 1,83m, pelo lado esquerdo 113,70m, e nos fundos 62,00m em 3 segmentos de 56,90m, 2,60m e 2,50m; confronta à direita com a rua Ernesto de Souza, na frente com a rua Gastão Penalva, à esquerda com os nºs 25/29 da rua Gastão Penalva, e com o nº 158 da rua Ernesto de Souza, e nos fundos com o nº 148 da rua Ernesto de Souza e com o referido nº 158. (C.L. 07875-8 - Insc. 0.600.880-9 MP).

PROPRIETÁRIA - Living Panama Empreendimentos Imobiliários Ltda, com sede em São Paulo/SP, CNPJ nº 09.639.203/0001-05.

REGISTRO ANTERIOR - Matrícula 45461, deste cartório

AV-1-PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO - nos termos da petição de 17.10.2014, prenotada no Lº 1-AN fls. 42 sob o nº 313658 em 24.10.2014, com base no art. 31-B da Lei 4591/64 com a nova redação dada pelo art. 53 da Lei 10931/04, a incorporadora e proprietária constitui patrimônio de afetação sobre os imóveis objeto da incorporação, comprometendo-se a cumprir integralmente o disposto no capítulo 1-A do título II da Lei 4591/64, o qual regra os direitos e obrigações, bem como a sistemática do patrimônio de afetação. Selo de fiscalização eletrônico EAPV 49550. Rio, 06.02.2015. O Oficial. *Lucas Subst. UFP*

R-2-RECÚO - nos termos do Ofício nº 86 SMU/CGPU/GCT de 28.05.2015 da Secretaria Municipal de Urbanismo, assinado pela Gerente II U/CGPU/CIU/GCT Heliete Costa Soares, prenotado sob o nº 317717 em 03.06.2015, e Certidão nº 084.963 da Secretaria Municipal de Urbanismo de 28.05.2015, a proprietária do imóvel objeto da presente matrícula doou área de recuo ao Município do Rio de Janeiro, mendindo 58,60m pelo alinhamento existente, mais 1,83m em chanfro, 53,57m pelo alinhamento projetado, mais 9,79m em curva subordinada a um raio externo de 6,00m, concordando com o alinhamento da rua Ernesto de Souza, 8,26m à direita e 3,11m à esquerda. Selo de fiscalização eletrônico EAXL 69099. Rio, 19.06.2015. O Oficial. *Es. Subst. Akiwoluusa*

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W42GS-PUC4B-NR8GG-MWE9L>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital





Valide aqui
este documento

CNM: 088542.2.0063145-94

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

63145

FICHA

01

VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W42GS-PUC4B-NR8GG-MWE9L>

AV-3-REMANESCENTE - nos termos do Ofício nº 86 SMU/CGPU/GCT de 28.05.2015 da Secretaria Municipal de Urbanismo, assinado pela Gerente II U/CGPU/CIU/GCT Heliete Costa Soares, prenotado sob o nº 317717 em 03.06.2015, e Certidão nº 084.963 da Secretaria Municipal de Urbanismo de 28.05.2015, em razão do Recúo objeto do R-2, o imóvel passou a medir as seguintes dimensões: 53,57m de frente, mais 9,79m em curva subordinada a um raio interno de 6,00m, concordando com o alinhamento da rua Ernesto de Souza por onde mede 110,56m, 59,50m de fundos: em dois segmentos de 56,90m, mais 2,60m, 113,09m à esquerda em dois segmentos de: 110,59m, mais 2,50m. Selo de fiscalização eletrônico EAXL 69198. Rio, 19.06.2015. O Oficial. *Esc. Subst. Alustolunsaal*

R-4-1ª HIPOTECA - LIVING PANAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, deu o imóvel em 1ª hipoteca ao Itaú Unibanco S.A., com sede em São Paulo/SP, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, conforme instrumento particular de 08.01.2016, prenotado sob o nº 322792 em 09.03.2016, em garantia da cédula de crédito bancário nº 1016081230 de 08.01.2016, Valor máximo da abertura de crédito - R\$18.736.546,80; Juros - Taxa efetiva anual de 10,500000% e Taxa efetiva mensal de 0,835516%; Prazo máximo para liberação da 1ª parcela - 90 dias; Dia do mês reajuste/vencimento/liberação de parcela - 13; Prazo de carência 12 meses; Prazo de amortização 18 meses; Sistema de Amortização - SAC. Sobre o valor da dívida e seus encargos, pagos com atraso, incidirão juros moratórios de 1% ao mês, bem como multa moratória de 2%, e demais cláusulas do título. Selo de fiscalização eletrônico EBMB 12258 DTR. Rio, 13/05/2016. O Oficial. *Esc. Subst. Mlp*

AV-5-TERMO MUNICIPAL - nos termos da petição de 06/06/2017, prenotada sob o nº 330910 em 21/07/2017, a área em que será construído o imóvel objeto desta matrícula, foi classificada como reabilitada para uso declarado (AR) - Residencial, conforme resolução Conama nº 420/2009, e ficam proibidos a captação e o uso de água subterrânea, provenientes deste lote e de seu entorno, para quaisquer fins, conforme consta do Termo Municipal de Encerramento, processo nº 14/200.971/2013, TME nº 000021/2017 de 01/06/2017. Selo de fiscalização eletrônico ECEF 43077 OMO. Rio, 18/08/2017. O Oficial. *Esc. Subst. Mlp*

CONTINUA NA FICHA Nº 2



MATRÍCULA
63145

FICHA
02
VERSO

sua mulher ERIKA ALMEIDA DOS SANTOS FERRARI, advogada, portadora da carteira de identidade nº 97141, expedida pelo OAB/RJ, em 26/02/2009, inscrita no CPF/MF sob o nº 029.488.687-77, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade compraram o imóvel de LIVING PANAMÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, conforme instrumentos particulares de 03.01.2018, prenotado sob o nº 334041 em 25.01.2018, e de 05.04.2018, pelo valor de R\$384.855,98. Tendo o imóvel o valor fiscal para efeitos de ITBI R\$399.716,04. Imposto de transmissão, guias nºs 2152944, de 11.12.2017 e 2173922, de 02.04.2018. Selo de fiscalização eletrônico ECOM 13941 CEC. Rio, 31/07/2018. O Oficial. *Car. Subst. [assinatura]*

R-11 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - os adquirentes do R-10, deram o imóvel em alienação fiduciária ao Itaú Unibanco S.A. com sede em São Paulo/SP, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, conforme os citados instrumentos particulares de 03.01.2018, prenotado sob o nº 334041 em 25.01.2018, e de 05.04.2018, garantindo dívida de R\$257.679,65, sujeito a correção monetária na forma do título, a ser paga em 360 prestações mensais, vencendo-se a 1ª em 03.02.2018, no valor de R\$2.888,92, à taxa efetiva anual de juros de 11,7000%, taxa nominal anual de juros de 11,1158%, taxa efetiva mensal de juros de 0,9263%, taxa nominal mensal de juros de 0,9263%, taxa efetiva anual de juros com benefício de 9,5000%, taxa nominal anual de juros com benefício de 9,1098%, taxa efetiva mensal de juros com benefício de 0,7591%, e taxa nominal mensal de juros com benefício de 0,7591%, elevados de juros moratórios a taxa acima, acrescida de 1% ao mês, e multa moratória de 2% nos termos da legislação vigente, sendo dado o valor da garantia fiduciária de R\$324.000,00, e demais cláusulas do título. Selo de fiscalização eletrônico ECOM 13942 ZLB. Rio, 31/07/2018. O Oficial. *Car. Subst. [assinatura]*

AV-12-63145-CONSTITUIÇÃO EM MORA DOS DEVEDORES (FIDUCIANTES) - nos termos do Ofício nº 525621/2024 - Itaú Unibanco S/A, de 09/10/2024, prenotado sob o nº 380170 em 09/10/2024, assinado eletronicamente por Alexandre Marques Silveira, por solicitação do credor (fiduciário) foram os devedores (fiduciantes) intimados a pagar os débitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária e, não tendo os mesmos

CONTINUA NA FICHA Nº 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W42GS-PUC4B-NR8GG-MWE9L>



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

63145

FICHA

03

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CIDADE DO RIO DE JANEIRO
REGISTRO DE IMÓVEIS - 10º OFÍCIO
CNM: 088542.2.0063145-94

purgado a mora no prazo legal, é aqui certificado este fato para os devidos efeitos legais. Selo de fiscalização eletrônico EEVA 04183 FGW. Rio, 10/01/2025. O Oficial.

Marize do N. Gonçalves
Esc. Substituta - Mat. 94/1697

AV-13-63145-INDISPONIBILIDADE - nos termos da Ordem de Indisponibilidade, Protocolo de Indisponibilidade nº 202504.2412.03967607-IA-346, de 24/04/2025, emitida pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, por determinação da 6ª Vara Federal do Rio de Janeiro/RJ - Tribunal Regional Federal da 2ª Região, Processo nº 50099169520234025101, prenotada sob o nº 383754 em 25/04/2025, foi decretada a indisponibilidade dos bens da adquirente do R-10, ERIKA ALMEIDA DOS SANTOS FERRARI, não podendo de qualquer forma, direta ou indireta, aliená-los ou onerá-los. Selo de fiscalização eletrônico EEWT 05571 PZV. Rio, 12/05/2025. O Oficial.

Marize do N. Gonçalves
Esc. Substituta - Mat. 94/1697

AV-14-63145-CANCELAMENTO DA CONSTITUIÇÃO EM MORA DOS DEVEDORES (FIDUCIANTES) DA AV-12 - nos termos dos instrumentos particulares de 24/11/2025, prenotado sob o nº 387797 em 25/11/2025, e de 09/03/2026, em virtude de autorização dada pelo credor, fica cancelada a constituição em mora dos devedores (fiduciantes) objeto da AV-12. Selo de fiscalização eletrônico EFBR 58955 UDN. Rio, 27/03/2026. O Oficial. Esc. Substituta Marize do N. Gonçalves - Mat. 94/1697.

AV-15-63145-CONSTITUIÇÃO EM MORA DOS DEVEDORES (FIDUCIANTES) - nos termos do Ofício nº 612689/2025 - Itaú Unibanco S.A., de 23/07/2025, prenotado sob o nº 385395 em 24/07/2025, assinado eletronicamente por Roney Nicelio Teixeira Gomes, por solicitação do credor (fiduciário) foram os devedores (fiduciantes) intimados a pagar os débitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária e, não tendo os mesmos purgado a mora no prazo legal, é aqui certificado este fato para os devidos efeitos legais. Selo de fiscalização eletrônico EFBR 58956 XWM. Rio, 27/03/2026. O Oficial. Esc. Substituta Marize do N. Gonçalves - Mat. 94/1697.

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W42GS-PUC4B-NR8GG-MWE9L>



Valide aqui este documento

REGISTRO GERAL

CNM: 088542.2.0063145-94

MATRÍCULA
63145

FICHA
03
VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W42GS-PUC4B-NR8GG-MWE91>

AV-16-63145-CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - nos termos do Ofício nº 612689/2025 do Itaú Unibanco S/A de 02/04/2026, prenotado sob o nº 390092 em 06/04/2026, assinado por Roney Nicelio Teixeira Gomes, instruído com documentação de que os devedores fiduciários não atenderam à intimação para pagar a dívida objeto do R-11, e com o comprovante do recolhimento do Imposto de Transmissão pago pela guia nº 2926955, de 27/02/2026, fica consolidada ao ITAÚ UNIBANCO S.A., a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, devendo o mesmo promover público leilão do imóvel dentro de 30 dias contados da data do registro (Artigo 27 da Lei 9514, de 20.11.97). Tendo o imóvel o valor fiscal para efeitos de ITBI R\$369.627,30. Selo de fiscalização eletrônico EFCN 57316 XIV. Rio, 14/05/2026. O Oficial. Esc. Substituta Marize do N. Gonçalves - Mat. 94/1697.

AV-17-63145-CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DO R-11 - nos termos do citado Ofício de 02/04/2026, prenotado sob o nº 390092 em 06/04/2026, em face da consolidação da propriedade objeto da AV-16, fica cancelada a alienação fiduciária objeto do R-11. Selo de fiscalização eletrônico EFCN 57317 HTK. Rio, 14/05/2026. O Oficial. Esc. Substituta Marize do N. Gonçalves - Mat. 94/1697.

ESTADO RIO DE JANEIRO - CIDADE DO RIO DE JANEIRO
Travessa do Paço, 23 Sala 1103

CERTIDÃO - Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica do original, extraída nos termos do art. 19 § 1º 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 útil anterior. Custas: **R\$193,54**

Rio de Janeiro, 15/05/2026

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFCN 57986 WPL



Consulte a validade do selo em:
<http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/>