



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>

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

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 INCORPORAÇÕES 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 am

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



Valide aqui
este documento

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

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

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

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

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

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

EAWI84443 XCO

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

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

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

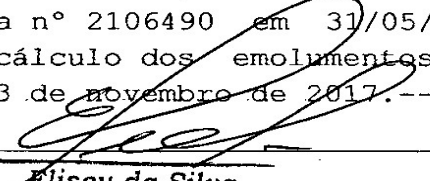

Glória Maria Rocha de Carvalho
1º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

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 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>



Valide aqui
este documento

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

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 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
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
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>

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

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>



Valide aqui
este documento

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

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

389077

FICHA

4

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

CNM: 089425 2 0389077-53

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

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 nº 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 **1º e 2º 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 **QUITACÃO:** Em virtude da averbação 15 de **LEILÕES NEGATIVOS**, fica averbada a **QUITACÃO** 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, § 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 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>