



Valide aqui
este documento

10º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Travessa do Paço, 23 - Sala 1103 - Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP.: 20010-170
CNPJ.: 30.714.950/0001-49

Mário Gonçalves
Oficial
Murilo Ramos Filho
Substituto

Título : I.Particular (04/03/2026), referente a LEILÃO NEGATIVO

CERTIFICADO que sobre o presente título prenotado sob o Nº **389619** , no livro 1-BA, folha **253**, foi registrado/averbado em **19/05/2026**, com os seguintes atos:

Poder Judiciário - TJERJ - Corregedoria Geral da Justiça											
Matricula Nº 48094 - Rua Pereira Nunes, 375, APARTAMENTO 503, ANDARAI.											
Selo de Fiscalização Eletrônico/CCT Nº EFCN 55527 AZN						- AV.11 - Leilões Negativos					
Selo de Fiscalização Eletrônico/CCT Nº EFCN 55528 TCZ						- AV.12 - Quitação da Dívida					
Consulte a validade do(s) selo(s) em: https://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/											

Tipo do Ato	Qtde.	Emol.	Ressag	Fetj	Fundperj	Funperj	Funarpen	Funpgalerj	Funpgt	Fundac	Total
Verbação c / Conteúdo econômico	1	913,65	18,27	182,74	77,66	77,66	54,83	9,14	9,14	9,14	1.352,23
Verbação	1	183,32	3,66	36,66	15,58	15,58	10,99	1,83	1,83	1,83	271,28
Certidão de Prenotação	1	36,89	0,73	7,37	3,13	3,13	2,21	0,36	0,36	0,36	54,54
----- ISS -----											60,87
----- Total -----		1.133,86	22,66	226,77	96,37	96,37	68,03	11,33	11,33	11,33	1.738,92

Consulta B.I.B. : R\$ 0,00
Selo Fiscalização: 9,81
Selo Distribuidor: R\$ 0,00
Guia Distribuidor: R\$ 0,00
Retenção RTD:(RECEITA DE TERCEIROS)R\$ 0,00
Publicação de Edital: R\$ 0,00

Número da Guia:
O presente certidão integra o documento nela identificado, substituindo o carimbo previsto no Artigo 211 da Lei Federal Nº 6015/73. Destina-se a certificar a prática do(s) ato(s) indicado(s) acima. A comprovação de ônus reais ou gravames é feita através de certidão específica.

Recibo nº **397571**

Recebemos a quantia de R\$ **1.738,92** (um mil e setecentos e trinta e oito reais e noventa e dois centavos), pelos atos acima discriminados, de CARLOS ALBERTO ARAUJO cujo título ficou disponível para entrega à partir de: 19/05/2026 .

Rio de Janeiro, 19 de Maio de 2026.

O OFICIAL



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JXDZVZ-PA67A-Y8JP4-FWZFP4>



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DA CAPITAL
REGISTRO DE IMÓVEIS - 10.º OFÍCIO

MATRÍCULA

48.094

FICHA

01

IMÓVEL- Aptº 503, do prédio à rua Pereira Nunes, 375, distrito do Andaraí, e 1/20 do terreno, com direito a uma vaga no local de estacionamento no pavimento superior elevado, indistintamente, medindo o terreno 12,55m de frente; nos fundos 6,25m mais 0,10m aprofundando o terreno, mais 6,30m alargando o terreno; 33,70m à direita; 33,60m à esquerda; confronta à direita com o nº 371; à esquerda com o nº 377 de João Manuel de Souza e Orestes de Oliveira Menezes, e nos fundos com o nº 228 da rua Teodoro da Silva de Joana Mandarino. Aos aptºs 501, 502, 503, e 504, localizados no último pavimento do prédio fica assegurado o direito de uso de ocupação exclusiva das partes consideradas áreas livres e utilizáveis existentes por sobre aquelas unidades, ficando-lhes assegurado expressamente, o direito de a qualquer tempo, por sua conta, inteiro risco e exclusiva responsabilidade proceder as obras de ampliação unicamente no sentido horizontal e, não poderão importar em criação de novas unidades autônomas, podendo tão somente se estender pelas supra aludidas áreas utilizáveis, não se aplicando a esta hipótese qualquer disposição desta convenção que implique direta ou indiretamente em restrição ou limitação do pleno exercício daquele direito, pertencendo, consequentemente aos respectivos aptºs as áreas superiores do prédio, não se aplicando entretanto tal direito exclusivo as partes comuns, tais como escadarias de acesso, casa de máquinas dos elevadores e sua laje, caixa d'água superior e sua laje, chaminé do incinerador e respiradores. (C.L. 7916-0 inscrições números 128.078-3 e 330.506-7-MP).

PROPRIETÁRIO- 1- Jean Panazio Barata, comerciante, casado com Zilma Martins Panazio, CIC nº 161.167.477-87; 2- José Antonio Carlini de Carvalho, funcionário público federal, separado consensualmente, CIC nº 332.161.427-87; 3- Miriam Benarroch, solteira, maior, psicóloga, CIC nº 369.681.887-91; 4- Elias João Riche Filho, comerciante e s/m Nadia Jorge Riche, do lar, CIC nº 196.809.297-87; 5- Badih Georges Riche, comerciante e s/m Glauci Maria Rodrigues Riche, do lar, CIC nº 277.223.767-20; 6- Chehade Tobianah, comerciante e s/m Renee Tobianah, do lar, libaneses, CIC nº 069.738.847-68; 7-Moyses Beigelman, viúvo, engenheiro, CIC nº 023.037.607-04; 8- Tiburcio Barbosa de Jesus, industrial, e s/m Rosilene Cadete Barbosa de Jesus, do lar, CIC nº 238.140.717-00; 9- José Benarroch, solteiro, maior, engenheiro, CIC nº 029.247.817-87; 10- Albert Mourad Hadid, industrial e s/m Julia Benarroch Hadid, do lar, CIC nº 031.039.867-34; 11-Dip Corbage, comerciante e s/m Olga Bacha Corbage, síria, CIC nºs 060.332.537-87 e 717.171.297-49; 12- José Samuel Nigri, comerciante e s/m Zafira Nigri, do lar, CIC nº 000.962.967-04; 13- Rosane Rocha dos Santos, solteira, maior, estudante, CIC nº 025.336.007-25; 14- Frida Zeitoune, estudante e s/m Rafael Jacques Zeitoune, engenheiro, CIC nºs 533.515.337-72 e 943.908.787-00; e 15- Zelymar Rego Gama, comerciante casado com Edy Lea de Azevedo Gama, CIC nº 091.001.567-87, todos brasileiros.

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JXDZVZ-PA67A-Y8JP4-FWZFU>

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

REGISTRO GERAL

CNM:088542.2.0048094-45

MATRÍCULA

48.094

FICHA

01

VERSO

ros, com exceção dos já referidos, casados pelo regime da comunhão de bens, residentes nesta cidade, na proporção de 2/20 para cada um dos 7º 9º e 11º, 3/20 para o 10º e 1/20 para cada um dos demais.

REGISTRO ANTERIOR- Matrícula 37954 d/cartório.

R-1-EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO- nos termos das escrituras de 24.02.94, 18.05.94 e 28.04.94 do 10º Ofício, Lºs 5089, fls.196, 5132, fls.116 e 5106, fls.117, o 9º proprietário da matrícula, José Benarroch, solteiro, maior, adquiriu o imóvel dos demais proprietários acima, em face de extinção de condomínio, pelo valor de CR\$0,01. Rio, 13.06.94. O Oficial. *Car. Subst. Paulo Lopes Soares*

R-2-COMPRA- José Lopes Soares, brasileiro, professor, casado pelo regime da comunhão de bens com Nyce Moreira Soares, - CIC nº 038.393.207-63, residente n/cidade, comprou o imóvel de José Benarroch, solteiro, conforme escritura de 03.12.87 do 6º Ofício, Lº 4608, fls.30, pelo valor de R\$700.000,00 à época. - Rio, 11.08.94. O Oficial. *Car. Subst. Paulo Lopes Soares*

AV-3-INSCRIÇÃO FISCAL- nos termos da petição de 23.11.94 e guia do predial de 1995, o imóvel está inscrito no FRE sob o nº 1.829.005-6 e C.L. 7916-0. Rio, 18.07.95. O Oficial. *Car. Subst. Paulo Lopes Soares*

R-4-COMPRA - Carlos Eduardo Heiland, brasileiro, menor impúbere, estudante, representado por seu pai Carlos Eduardo Simões Heiland, CIC nº 004.564.541-87, residente n/cidade, comprou o imóvel de José Lopes Soares e s/m Nyce Moreira Soares, - brasileira, do lar, CIC nº 387.385.507-44, conforme escrituras de 26.1.94 e 15.08.95 (certidão), do 16º Ofício, Lºs 2850, fls.81 e 2953, fls.48, pelo valor de CR\$6.000.000,00 à época. Rio, 11.06.96. O Oficial. *Car. Subst. Paulo Lopes Soares*

AV-5-CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - nos termos do instrumento particular de 29.09.2012, prenotado sob o nº 316330 em 18.03.2015, foi registrada hoje, neste cartório, no Registro Auxiliar sob o nº 2972, a Convenção de Condomínio, da qual faz parte a unidade objeto da presente matrícula. Selo de fiscalização eletrônico EBBA 78591 ZHG. Rio, 21/08/2015. O Oficial. *Car. Subst. Paulo Lopes Soares*

AV-6-48094-MAIORIDADE - nos termos do instrumento particular de 21/02/2024, prenotado sob o nº 375787 em 08/03/2024, e cópia autenticada da certidão do 1º Registro Civil da Ilha do Governador/RJ, CARLOS EDUARDO HEILAND nasceu

CONTINUA NA FICHA Nº 2

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

48094

FICHA

02

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CIDADE DO RIO DE JANEIRO
REGISTRO DE IMÓVEIS - 10º OFÍCIO
CNM: 088542.2.0048094-45

em 06/07/1984, atingindo assim a maioridade. Selo de
fiscalização eletrônico EERU 26367 LPS. Rio, 02/04/2024. O
Oficial.

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

R-7-48094-ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - CARLOS EDUARDO HEILAND,
empresário, solteiro, maior, inscrito no CPF/MF sob o nº
106.863.607-61, acima qualificado, deu o imóvel em alienação
fiduciária ao Itaú Unibanco S.A. com sede em São Paulo/SP,
CNPJ nº 60.701.190/0001-04, conforme o citado instrumento
particular de 21/02/2024, prenotado sob o nº 375787 em
08/03/2024, em face da emissão da Cédula de Crédito Bancário
nº 10186284106, garantindo dívida de R\$299.483,76, sujeita à
correção monetária na forma do título, a ser paga em 80
prestações mensais, vencendo-se a 1ª prestação 30 dias após a
data de liberação dos recursos ao cliente, no valor de
R\$8.222,69, à taxa efetiva anual de juros de 19,5000%, e
taxa nominal anual de juros de 17,9475%, 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\$500.000,00, e demais
cláusulas do título. Selo de fiscalização eletrônico EERU
26368 CKQ. Rio, 02/04/2024. O Oficial.

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

AV-8-48094-CONSTITUIÇÃO EM MORA DO DEVEDOR (FIDUCIANTE) - nos
termos do Ofício nº 614736/2025, do Itaú Unibanco S/A, de
30/07/2025, prenotado sob o nº 385493 em 30/07/2025, assinado
eletronicamente por Carlos Alberto Araujo Rovel, por
solicitação da credora (fiduciária) foi o devedor
(fiduciante) 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 este fato para os
devidos efeitos legais. Selo de fiscalização eletrônico EEYZ
70289 VYJ. Rio, 29/10/2025. O Oficial.

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

AV-9-48094-CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - nos termos do Ofício
nº 614736/2025, do Itaú Unibanco S.A., de 12/11/2025, prenotado
sob o nº 387613 em 13/11/2025, assinado eletronicamente pela

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JXDYZ-PA67A-Y8JP4-FWZFU>

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

REGISTRO GERAL

CNM: 088542.2.0048094-45

MATRÍCULA
48094

FICHA
02

VERSO

Gerente, Cristiane Belinati Garcia Lopes, e instrumento particular de 12/11/2025, instruídos com documentação de que o devedor fiduciante não atendeu à intimação para pagar a dívida objeto do R-7, e com o comprovante do recolhimento do Imposto de Transmissão pago pela guia nº 2891690, de 17/11/2025, fica consolidada ao Banco 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 20.11.1997). Tendo o imóvel o valor fiscal para efeitos de ITBI R\$500.000,00. Selo de fiscalização eletrônico EFBA 41202 DNX. Rio, 16/12/2025. O Oficial.

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

AV-10-48094-CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DO R-7 - nos termos do citado Ofício de 12/11/2025, prenotado sob o nº 387613 em 13/11/2025, e citado instrumento particular de 12/11/2025, em virtude consolidação da propriedade objeto da AV-9, fica cancelada a alienação fiduciária objeto do R-7. Selo de fiscalização eletrônico EFBA 41203 DED. Rio, 16/12/2025. O Oficial.

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

AV-11-48094-LEILÕES NEGATIVOS - nos termos dos instrumentos particulares de 04/03/2026, prenotado sob o nº 389619 em 12/03/2026, e de 04/03/2026, conforme Data do Primeiro Leilão Negativo de 13/02/2026 e Data do Segundo Leilão Negativo de 27/02/2026, foram realizados os leilões previstos no Artigo 27 da Lei 9.514/97, que nos quais não houve licitantes. Selo de fiscalização eletrônico EFCN 55527 AZN. Rio, 19/05/2026. O Oficial. Esc. Substituta Marize do N. Gonçalves - Mat. 94/1697.

AV-12-48094-QUITAÇÃO DA DÍVIDA - nos termos dos citados instrumentos particulares de 04/03/2026, prenotado sob o nº 389619 em 12/03/2026, e de 04/03/2026, em face dos leilões negativos objeto da AV-11 e em virtude de autorização dada pelo credor, fica quitada a dívida. Selo de fiscalização eletrônico EFCN 55528 TCZ. Rio, 19/05/2026. O Oficial. Esc. Substituta Marize do N. Gonçalves - Mat. 94/1697.

Certifico habite-se em 09/09/1991. Dou fé. O Oficial.

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, 20/05/2026

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFCN 58177 SNH



Consulte a validade do selo em:
<http://www.4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/>

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

10º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Travessa do Paço, 23 - Sala 1103 - Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP.: 20010-170
CNPJ.: 30.714.950/0001-49

Mário Gonçalves
Oficial
Murilo Ramos Filho
Substituto
Recibo nº **397661**

Referente ao Pedido de Certidão nº **26/004854** feito em 14/05/2026.

Tipo do Ato	Qtde.	Emol.	Ressag	Fetj	Fundperj	Funperj	Funarpen	Funpgalerj	Funpgt	Fundac	Total
Certidão RGI	1	124,08	2,48	24,81	10,54	10,54	7,44	1,24	1,24	1,24	183,61
Imposto de Fiscalização	1	3,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,27
----- ISS -----											6,66
----- Total -----		127,35	2,48	24,81	10,54	10,54	7,44	1,24	1,24	1,24	193,54

Recebemos a quantia de R\$ **193,54** (cento e noventa e três reais e cinquenta e quatro centavos), pelos atos
acima discriminados, de 389619, cujo a certidão ficou disponível para entrega à partir de: 14/05/2026 .

Rio de Janeiro, 20 de Maio de 2026.

O OFICIAL

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JXDYZ-PA67A-Y8JP4-FWZFU>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

