



Valide aqui este documento

CNM: 088583.2.0091286-89

RUA SEVERIANO DA FONSECA Nº 238 - APTº 101

Registro de Imóveis - Cartório do 11º Ofício

RUA SETE DE SETEMBRO, 32 - 4º ANDAR
CENTRO - RIO DE JANEIRO - RJ 721285

MARIA ESTHER WANDERLEY SILVA
Oficial

MATRICULA N.º 91.286

FLS. 01

IMÓVEL: Apartamento nº 101 do edifício em construção sob o nº 238 da Rua Severiano da Fonseca, na Ilha do Governador, freguesia de Nossa Senhora da Ajuda, com a fração ideal de 1/6 do respectivo terreno e com direito a uma vaga para estacionamento de um carro no andar térreo; medindo o terreno (Lote 56 da quadra 11), na totalidade, 15,40m de frente, 22,00m do lado direito, 39,50m do lado esquerdo e 34,00m nos fundos; confrontando do lado direito com a passagem do canteiro, do lado esquerdo com o lote 55 e nos fundos com a passagem para pedestre nº 11, com a área de 652,00m².- Inscrição nº 1.987.139.1 - CL 04.730.8.- **Proprietária:** OK ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede nesta cidade, inscrita no CGC sob o nº 27.290.162/0001-68.- **Título de Propriedade:** Livro 2D/5, fls.77, matrícula nº 12.715 - R.2, deste Cartório.-----

AV.1 - A presente matrícula foi aberta com base nos artigos nºs. 176, 227 e 228 da Lei nº 6015, de 31/12/73.- Rio de Janeiro, 27 de janeiro de 1992.-----

O Oficial: h'ha M'Anie

AV.2/ÔNUS (Promessa de Venda de 5/6): A fração de 5/6 do imóvel acha-se prometida à venda a OFIR ILHA ENGENHARIA E ARQUITETURA LTDA., com sede nesta cidade, inscrita no CGC sob o nº 35.780.872/0001-95, conforme escritura de 12/12/91, lavrada em notas do 23º Ofício, desta cidade (Livro 5707, fls.120, ato nº 64), registrada neste Cartório, na matrícula nº 12.715 - R.2, em 22/12/91.- Rio de Janeiro, 27 de janeiro de 1992.-----

O Oficial: h'ha M'Anie

R.3/MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA: (Protocolo nº 247.382, de 23/12/91) A promitente compradora de 5/6 do imóvel, OFIR ILHA ENGENHARIA E ARQUITETURA LTDA., qualificada na AV.2, está promovendo, na totalidade do terreno, a incorporação de um prédio residencial, que após a conclusão receberá o nº 238 da Rua Severiano da Fonseca, sendo o custo da unidade constante desta matrícula avaliado em Cr\$42.636.470,00, ficando portanto, hoje microfilmado neste Cartório, o Memorial de Incorporação Imobiliária com todos os documentos exigidos nas alíneas "A" até "P" do artigo 32 da Lei 4592, de 16/12/64, regulamentada pelo Decreto 55.815 e alterações constantes da Lei 4864, de 29/11/65, consoante o memorial descritivo que serviu de título para o presente registro.- Não constam das certidões constantes da alínea "B", distribuições impeditivas para este registro.- **Prazo de Carência:** A incorporadora declarou, expressamente, não existir prazo de carência para efetivar a incorporação do presente Memorial.- Rio de Janeiro, 27 de janeiro de 1992.-----

O Oficial: h'ha M'Anie

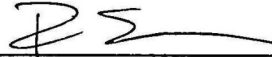
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5E8VC-EPAHC-JLY36-QVM6E>





Valide aqui este documento

AV.4 - CONSTRUÇÃO/"HABITE-SE": (Protocolo nº 318.753, de 24/11/97) De acordo com requerimento datado de 17.11.97, certidão do 9º Departamento Regional de Licenciamento e Fiscalização da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente — Superintendência de Parcelamento e Edificações nº 36033, de 24.08.1995, e CND do INSS nº 360627, Série H - PCND nº 02208/97 - 17.607.001, de 29.09.1997, hoje microfilmados, o apartamento objeto desta matrícula teve sua construção concluída, com "habite-se" concedido em 21.08.1995.- Rio de Janeiro, 03 de dezembro de 1997.-----

O Oficial: 


mtm

R.5/COMPRA E VENDA DE 5/6: (Protocolo nº 327.061 de 23.07.98) De acordo com a escritura de 03.06.98, do 19º Ofício de Notas, desta Cidade, (Lº M-55, fls. 151 Ato 066), OK ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., qualificada na matrícula, efetivando a venda prometida na AV.1, vendeu 5/6 do imóvel pelo preço da época de Cr\$17.500.000,00 (equivalentes na data do título a R\$6,36), a OFIR - ILHA ENGENHARIA E ARQUITETURA LTDA., com sede nesta cidade, CGC nº 35.780.872/0001-95. O Imposto de Transmissão foi pago em 01.06.98, pela guia nº 497958.- Rio de Janeiro, 29 de setembro de 1998.-----

O Oficial 

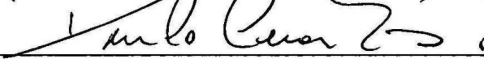
GE

AV-6/ADITAMENTO AO ATO AV-2: De acordo com o § 1º do artigo 213 da Lei 6015/73, e título que lhe deu origem, fica aditado ao Ato AV-2 para constar que a fração ideal de 1/6 do imóvel reservada pela escritura ali mencionada, corresponde à unidade 302, de propriedade de OK ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA, objeto da matrícula nº 91.291. Rio de Janeiro, 31 de maio de 1999.-----

O Oficial 

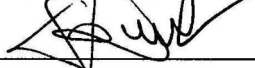
NV

R-7-COMPRA E VENDA (protocolo 340641 - 20.7.99) De acordo com a escritura de 08 de julho de 1998 (Lº M-55, f.176, ato 78), do 19º Ofício de Notas desta Cidade, Ofir - Ilha Engenharia e Arquitetura Ltda, com sede nesta Cidade, CGC sob o número 35.780.872/0001-95, vendeu o imóvel pelo preço de R\$16,90, a **AILTON NASCIMENTO MAIA**, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, CIC 791.908.987-53, residente e domiciliado nesta Cidade. O imposto de transmissão foi pago pela guia n.504337, em 29.6.98. Rio de Janeiro, 4 de agosto de 1999.,-----


O Oficial 

ds

R.8/COMPRA E VENDA: (Protocolo nº 427379 de 18.07.2005): De acordo com a escritura de 13.07.2005, do Cartório da 1ª Circunscrição do Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelionato, desta Cidade, (Livro nº 045, fls. 012, Ato nº 005), Ailton Nascimento Maia, brasileiro, solteiro, maior, inscrito no CPF nº 791.908.987-53, residente e domiciliado nesta Cidade, vendeu o imóvel desta matrícula pelo preço de R\$157.000,00, a **DIVA ROSA SILVA DE OLIVEIRA**, brasileira, viúva, aposentada, inscrita no CPF nº 151.962.087-04, residente e domiciliada nesta Cidade. O Imposto de Transmissão foi pago pela guia nº 1036128 em 12.07.2005.- Rio de Janeiro, 16 de agosto de 2005.-----AP

O Oficial:  RLF 32009

AV.9/CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: (Protocolo nº 471.297 de 13/05/2008) De acordo com o Instrumento Particular de 03/04/2008, hoje microfilmado, a Convenção de Condomínio do Edifício nº 238 da Rua Severiano da Fonseca, foi registrada nesta data, sob o R.1, da Ficha Auxiliar nº 6. 426, deste Cartório. Rio de Janeiro, 09 de junho de 2008.-----FHR

O Oficial: 
Maria Esther Wanderley Silva
Oficial - Mat.: 907227

CONTINUA FL: 2

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/5E8VC-EPAHC-JLY36-QVM6E



91286

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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

RUA SEVERIANO DA FONSECA Nº 238 APARTAMENTO 101


CNM: 088583.2.0091286-89

MATRÍCULA Nº 91286

FLS. 2


R.10-91286/COMPRA E VENDA: Protocolo: 662440 de 07/02/2022. Título Aquisitivo: Instrumento Particular nº 0010297414 de 24/01/2022, hoje microfilmado. Transmitente: DIVA ROSA SILVA DE OLIVEIRA, brasileira, viúva, não convivente em união estável, aposentada, CPF/MF nº 151.962.087-04, residente e domiciliada nesta cidade. Proporção do imóvel negociado: 100%. Adquirentes: FÁBIO MORANDINI DIOGO, gerente geral, CPF/MF nº 072.748.837-63, e sua mulher CRISTIANE RIBEIRO MORANDINI DIOGO, do lar, CPF/MF nº 077.500.207-05, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade. Valor total da transação: R\$510.000,00. Valores satisfeitos com recursos próprios e do FGTS: R\$49.333,95 e R\$78.166,05, respectivamente. Número da guia do imposto de transmissão: 2452863. Data do pagamento do imposto de transmissão: 12/01/2022. Valor atribuído a 100% do imóvel pela Fazenda Municipal como base de cálculo: R\$586.435,87.

Selo Eletrônico: EEBD 74243 WHO.

Rio de Janeiro, 08 de março de 2022. O Oficial:  João Carlos A. Sequeiros
Substituto - Mat.: 94/1723

R.11-91286/ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Protocolo: 662440 de 07/02/2022. Título de Garantia Fiduciária: O documento que deu origem ao ato R.10. Devedores Fiduciários: FÁBIO MORANDINI DIOGO, gerente geral, CPF/MF nº 072.748.837-63, e sua mulher CRISTIANE RIBEIRO MORANDINI DIOGO, do lar, CPF/MF nº 077.500.207-05, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade. Imóvel dado em Garantia Fiduciária: O imóvel objeto desta matrícula. Credor Fiduciário: BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, CNPJ nº 90.400.888/0001-42, com sede em São Paulo - SP. Condições da Garantia/Financiamento: a) Valor da dívida: R\$382.500,00. b) Valor da dívida incluindo as despesas acessórias, se houver: R\$408.000,00. c) Prazo de Amortização: 420 meses. d) Sistema de Amortização: SAC. e) Taxa de Juros: As constantes no item 5 do quadro resumo do Contrato. f) Data do vencimento de 1ª prestação: 24/02/2022. g) Valor total da prestação: R\$4.128,44; tudo na forma do artigo 22 da Lei 9514/97, sendo atribuído ao imóvel para efeitos do artigo 24, Inciso VI, o valor de R\$635.000,00. Demais cláusulas e condições, as constantes do título.

Selo Eletrônico: EEBD 74244 QUH.

Rio de Janeiro, 08 de março de 2022. O Oficial:  João Carlos A. Sequeiros
Substituto - Mat.: 94/1723

AV.12-91286/INTIMAÇÃO/DILIGÊNCIA POSITIVA/ NEGATIVA/EDITAL/DECURSO DE PRAZO/DILIGÊNCIA NEGATIVA/EDITAL/DECURSO DE PRAZO: Protocolo nº 714959 de 29/09/2025. Documentos apresentados: Ofício nº 632557/2025 de 29/09/2025 e requerimento de 27/11/2025 - SANCHEZ E SANCHEZ SOCIEDADE DE ADVOGADOS do BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, CNPJ nº 90.400.888/0001-42, com sede em São Paulo - SP, na qualidade de credor fiduciário no ato R.11, instruídos pela Certidão Positiva expedida em 23/10/2025 pelo 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos/RJ, (Carta de Notificação nº 1172056), hoje digitalizado. Encargos vencidos e não pagos: 24/07/2025 a 24/09/2025. Base Legal: Artigo 12 do Provimento CGJ nº 02/2017. Nome do devedor fiduciante que foi intimado: FÁBIO MORANDINI DIOGO, CPF/MF nº 072.748.837-63. Data da Notificação: 21/10/2025. Nome da devedora fiduciante que foi intimada via publicação do Edital: CRISTIANE RIBEIRO MORANDINI DIOGO, CPF/MF nº 077.500.207-05. Datas e números das Publicações do Edital Eletrônico: 30/12/2025 (Publicação nº 1771/2025), 31/12/2025 (Publicação nº 1772/2025) e 02/01/2026 (Publicação nº 1773/2025) no Diário do Registro de Imóveis Eletrônico - (www.registroidmoveis.org.br), conforme determina o Provimento CGJ/RJ nº 56/18 de 11.12.2018 publicado no D.O. de 13/12/2018; tendo decorrido o prazo (15 dias) para a purgação da mora, nos termos do artigo 26 parágrafos 1º e 4º da Lei nº 9.514/97. Selo Eletrônico: EFAZ 63392 XOC. Rio de Janeiro, 03 de fevereiro de 2026. Ato assinado eletronicamente por João Carlos Alves Sequeiros, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/1723.

AV.13-91286/CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Protocolo: 721285 de 25/02/2026. Títulos Aquisitivos/digitalizados: Ofício nº 632557/2025 - SANCHEZ E SANCHEZ SOCIEDADE DE ADVOGADOS datado de 24/02/2026 e Requerimento datado

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5E8VC-EPAHC-JLY36-QVM6E>





Valide aqui este documento

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA
LIVRO 2

CNM:088583.2.0091286-89

MATRÍCULA
91.286

FOLHA
02-V

11º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO - RJ

de 24/02/2026 do Credor Fiduciário. Devedores
Fiduciantes/Transmitentes: **FÁBIO MORANDINI DIOGO**, CPF/MF nº 072.748.837-63 e **CRISTIANE RIBEIRO MORANDINI DIOGO**, CPF/MF nº 077.500.207-05. Adquirente do imóvel desta matrícula: **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, CNPJ nº 90.400.888/0001-42, com sede em São Paulo - SP. Motivo da Consolidação: Falta de purgação de mora no prazo legal, em que foram constituídos devedores, os fiduciantes acima qualificados. Base Legal: Artigo 26 parágrafo 7º da Lei 9.514/97. Valor atribuído para consolidação da propriedade: R\$ 635.000,00. Número da guia do imposto de transmissão: 2916978. Data do pagamento do imposto de transmissão: 23/02/2026. Valor atribuído a 100% do imóvel pela Fazenda Municipal como base de cálculo: R\$ 687.748,60. **Selo Eletrônico**: EFBI 57270 NNR. Rio de Janeiro, 19 de março de 2026. Ato assinado eletronicamente por Allan Souza da Silva, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/16128-.

AV.14-91286/CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R.11): Protocolo: 721285 de 25/02/2026. Documentos apresentados/digitalizados: Os documentos que deram origem ao ato AV.13. Alienação Fiduciária cancelada: A constante do ato R.11 desta matrícula. **Motivo**: Em virtude da consolidação de propriedade constante do ato AV.13, conforme disposto do Artigo 1.488, do CNCGJ/RJ. **Selo Eletrônico**: EFBI 57271 MUV. Rio de Janeiro, 19 de março de 2026. Ato assinado eletronicamente por Allan Souza da Silva, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/16128-.

AV.15-91286/REGULARIZAÇÃO DA MATRÍCULA (SANEAMENTO - PROV. CNJ 195/2025): Protocolo: 721285 de 25/02/2026. Documentos apresentados/digitalizados: Requerimento datado de 18/03/2026, Certidão de Elementos Cadastrais, expedida em 13/01/2026 pela Secretaria Municipal de Fazenda - Coordenadoria do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro e pesquisa realizada através do site dos Correios. Metragem do imóvel: **119m²**. Código de Endereçamento Postal - CEP: **21931-220**. Bairro: **Jardim Guanabara/Ilha do Governador**. Município/Cidade: **RIO DE JANEIRO/RJ**. Base Legal: Artigos 440-AQ e 440-AR do Provimento 195/2025 do Conselho Nacional de Justiça. **Selo Eletrônico**: EFBI 57272 GH0. Rio de Janeiro, 19 de março de 2026. Ato assinado eletronicamente por Allan Souza da Silva, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/16128-.

Os Provimentos CNJ nº 47/2015, CGJ nº 89/2016 e CGJ nº 45/2017, regulamentam a emissão e o uso de certidões eletrônicas pelos serviços extrajudiciais do Estado do Rio de Janeiro.-----

De acordo com o Art. 1055, § 1º do CNCGJ, essa certidão consigna as prenotações efetuadas até o dia anterior à data de sua expedição, bem como os registros ou averbações. Essa certidão foi confeccionada em 19/03/2026 às 16:32h.-----

CERTIDÃO - 11º REGISTRO DE IMÓVEIS - CNPJ 27.128.834/0001-33

Certifico e dou fé, que a presente cópia é reprodução autêntica e fiel da Ficha-Matrícula a que se refere, extraída nos termos do Art. 19 § 1º da Lei 6.015 de 31/12/1973, dela constando a situação jurídica, todos os eventuais ônus reais, indisponibilidades, citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias que recaem sobre o imóvel. O referido é verdade.

Emolumentos:	124,08
2% PMCMV	2,48
20% FETJ:	24,81
8,5% Funperj	10,54
8,5% Fundperj:	10,54
6% Funarpen:	7,44
1% Funpgalerj:	1,24
1% Fundac:	1,24
1% Funpgt:	1,24
Selo Fiscal:	3,27
5,26% I.S.S.:	6,66
Total:	193,54

Rio de Janeiro, 19/03/2026.

ASSINADO DIGITALMENTE

Eunice do R. da Silva (Escrevente), Matr. 94/13872
Iraelson F. da Silva (Escrevente), Matr. 94/21754
Ismael M. F. dos Anjos (Escrevente), Matr. 94/20837
Marcos Andre da S. Ribeiro (Escr.), Matr. 94/14737
Ricardo G. da Conceição (Escrevente), Matr. 94/17231
Maria Cristina R. de Souza (Escrevente), Matr. 94/18611

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo Eletrônico de Fiscalização

EFBI 57273 IKT



Consulte a validade do selo em:
<http://www.tjri.jus.br>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5E8VC-EPAHC-JLY36-QVM6E>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

