



2025 / 049113
S25060835539D

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

509384 / TLS

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

395537

FICHA

1


9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
19 de setembro de 2013.

IMÓVEL

Apartamento 410 do Bloco 1 do prédio em construção situado na Rua Mapendi nº 550, na freguesia de Jacarepaguá, com direito a 1 vaga de garagem coberta ou descoberta situada indistintamente no 1º pavimento de garagem/embasamento - estacionamento comum aos blocos 2 e 3 ou no 2º pavimento de garagem/térreo - acesso aos blocos 1, 2 e 3 e vagas externas do GRUPO B e correspondente fração ideal de 0,004224450 para o apartamento e de 0,000351920 para a vaga de garagem do respectivo terreno que mede 30,815m de frente em curva interna subordinada a um raio externo de 81,98m, do lado direito 130,11m em 9 segmentos de 10,14m mais 27,48m mais 12,55m mais 24,56m mais 11,18m mais 8,37m mais 44,32m mais 16,51m mais 1,56m, do lado esquerdo 136,53m em 9 segmentos de 14,56m mais 11,10m mais 17,56m mais 12,29m mais 12,93m mais 30,19m mais 12,04m mais 18,15m mais 7,71m, nos fundos 74,665m em 2 segmentos de 21,89m mais 52,775m, confrontando de frente com a Rua Mapendi, pelo lado direito com terreno designado por lote 32 da quadra 56 do PAL 12486 de propriedade de Alko do Brasil Indústria e Comércio Ltda, pelo lado esquerdo com o prédio nº 500 da Rua Mapendi, de propriedade de Inverrio 2006 Incorporações Imobiliárias Ltda, pelos fundos com terreno designado por lote 1 do PAL 39898-A onde existia o prédio nº 351 e terreno onde existiu o prédio nº 421 da Estrada do Macembu, ambos de propriedade de Cyrela Paraná Empreendimentos Imobiliários Ltda ou sucessores.

INSCRIÇÃO FISCAL: 0608751-4(MP) **CL** 04909-8. **PROPRIETÁRIA:** VIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, com sede em Brasília-DF, CNPJ 03.554.207/0001-04, que adquiriu por compra a Cyrela Paraná Empreendimentos Imobiliários Ltda, pela escritura de 01/06/11 do 23º Ofício, livro 9339, fl. 11, registrada em 13/07/11 com o nº 9 na matrícula 41895-A. **INDICADOR REAL:** Nº 355809 à fl. 122 do livro 4-GB. Rio de Janeiro, 19 de setembro de 2013.-----

O Oficial


Segue no verso

00395537



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W3SFA-SSJ42-P428P-D99C4>

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

395537

FICHA

1

VERSO

AV - 1

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO: Consta registrado em 13/07/12 com o nº 10 na matrícula 41895-A o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 10/10/11, dele constando que o prazo de carência é de 180 dias contados da data do arquivamento do Memorial, podendo a incorporadora nesse prazo desistir da incorporação caso não comercialize no mínimo 30% das unidades; que o empreendimento terá 216 vagas de garagem, assim distribuídas: Acesso ao Bloco 1 (térreo/2º pavimento garagem) - 14 vagas cobertas; Estacionamento comum aos blocos 2 e 3 (1º pavimento garagem - embasamento) - 120 vagas, sendo 81 vagas cobertas e 39 vagas descobertas; Acesso ao Bloco 2 (térreo/2º pavimento garagem) - 11 vagas cobertas; Acesso ao Bloco 3 (térreo/2º pavimento garagem) - 6 vagas cobertas; 2º pavimento garagem (vagas externas) - 65 vagas descobertas, agrupadas em dois grupos: GRUPO A - (1º pavimento garagem - estacionamento comum aos blocos 2 e 3) vagas nºs 16 a 18, 43 a 45, 77 a 80, 82 e 99; (2º pavimento garagem - acesso aos blocos 1, 2 e 3 e vagas externas) vagas nºs 21 a 23, 26, 29, 30 a 33, 53, 62 a 65, 67, 79 a 82, 92 a 96. GRUPO B - (1º pavimento garagem - estacionamento comum aos blocos 2 e 3) vagas nºs 1 a 15, 19 a 42, 46 a 76, 81, 83 a 98 e 100 a 120; (2º pavimento garagem - acesso aos blocos 1, 2 e 3 e vagas externas) vagas nºs 1 a 20, 24, 25, 27, 28, 34 a 52, 54 a 61, 66, 68 a 78, 83 a 91 e que os aptºs 601 a 612 dos blocos 1, 2 e 3 tem dependência na cobertura. CUMPRE CERTIFICAR que das certidões da Secretaria de Fazenda, de Distribuição Cível, de Distribuição Trabalhista, da Justiça Federal, todas de Brasília-DF, dos 1º ao 4º, 7º e 9º Distribuidores, Justiça do Trabalho e Justiça Federal desta comarca, constam distribuições contra VIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 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 e que da certidão de Situação Fiscal

Segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W3SFA-SSJ42-P428P-D99C4>



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

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

395537

FICHA

2

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

Continuação da ficha 1

Imobiliária constam débitos do exercício 2009. Rio de Janeiro, 19 de setembro de 2013.-----

O Oficial

[Assinatura]

AV - 2

HIPOTECA: Foi hoje registrado com o nº 11 na matrícula 41895-A, a **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel dada por VIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., em favor do BANCO DO BRASIL S.A., CNPJ 00.000.000/4945-00, com sede em Brasília/DF, pelo valor de R\$40.192.000,00, (neste valor incluindo outros imóveis), com vencimento da dívida em 25/05/18, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 19 de setembro de 2013.-----

O Oficial

[Assinatura]

AV - 3

RETIFICAÇÃO: Foi hoje averbada com o nº 13 na matrícula 41895-A a **RETIFICAÇÃO** ao MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO em suas alíneas 'D', 'E', 'G', 'H', 'I', 'J' e 'P', face as modificações havidas no projeto, sem acréscimo de área, modificação na quantidade, distribuição e vinculação das vagas de garagem, passando o empreendimento a ter 218 vagas de garagem, assim distribuídas: 14 vagas cobertas no acesso ao Bloco 1 (térreo/2º pavimento garagem); 11 vagas cobertas no acesso ao bloco 2 (térreo/2º pavimento garagem); 7 vagas cobertas no acesso ao bloco 3 (térreo/2º pavimento garagem); 64 vagas externas descobertas (2º pavimento garagem) e 122 vagas, sendo 34 vagas cobertas e 88 vagas descobertas no estacionamento comum aos blocos 2 e 3 (1º pavimento de garagem), que integram três grupos de vagas, designados por: **GRUPO A**, vagas de nºs 1 a 4, 6, 7, 9 a 15, 45 a 75, 78 a 81, 83 a 92, 101 a 122, descobertas e 19 a 41 e 93 a 99, cobertas, no 1º pavimento garagem do térreo; nº 1 a 19, 38 a 44, 53 a 69, 80 e 86 a 88, descobertas e 24 a 32, 46, 51, 52, 71, 72, 74, 77 a 79, 81 a 85 e 91 a 93, cobertas no 2º

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W3SFA-SSJ42-P428P-D99C4>

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

395537


FICHA

2

VERSO

pavimento garagem do térreo. **GRUPO B**, vagas de n°s 16 a 18, 42 a 44, 76, 77, 82 e 100, cobertas no 1° pavimento de garagem do térreo e vagas de n°s 20 a 23, 33 a 37, 45, 47 a 50, 70, 73, 75, 76, 89, 90, 94, 95 e 96, descobertas, no 2° pavimento garagem do térreo e **GRUPO C**, vagas de n°s 5 e 8, descobertas, no 1° pavimento garagem do térreo, passando a unidade objeto da presente matrícula a ter direito a 1 vaga de garagem, coberta ou descoberta, de uso indistinto, do grupo 'A', no 1° ou 2° pavimento de garagem, permanecendo inalterada com relação a fração ideal. Rio de Janeiro, 28 de abril de 2015.-----


O Oficial


Glória Maria Rocha de Carvalho
2º Oficial Substituto
Matr.: 06/3174-RJ

AV - 4

CONSTRUÇÃO: Foi hoje averbado com o n° 14 na matrícula 41895-A, instruída pela certidão n° 07/0526/2014 de 01/12/14 da Secretaria Municipal de Urbanismo, a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o "habite-se" concedido em 01/12/14. Rio de Janeiro, 28 de abril de 2015.-----


O Oficial


Glória Maria Rocha de Carvalho
2º Oficial Substituto
Matr.: 06/3174-RJ

AV - 5

CANCELAMENTO: Pelo instrumento particular de 30/03/15, prenotado em 08/06/15 com o n° 1641827 à fl.70v do livro 1-IQ, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 2 de **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel, em virtude de quitação dada pelo credor BANCO DO BRASIL S/A. Rio de Janeiro, 18 de junho de 2015.-----

O Oficial


Glória Maria Rocha de Carvalho
2º Oficial Substituto
Matr.: 06/3174-RJ

EAYC59252 UHB

Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W3SFA-SSJ42-P428P-D99C4>

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

395537

FICHA

3

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

Continuação da ficha 2

R - 6

COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 5, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por VIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, anteriormente qualificada, em favor de JULIO CESAR RODRIGUES LIMA, gerente, identidade CNH/DETRAN/RJ 00279742680, CPF 029.200.747-76, e sua mulher PAULEA ZAQUINI MONTEIRO LIMA, servidora pública federal, identidade DETRAN/RJ 219291242, CPF 871.097.516-00; brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6515/77, residentes nesta cidade, pelo preço de R\$345.393,99. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº1945814 em 23/03/15. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$382.161,44. Rio de Janeiro, 18 de junho de 2015.-----

O Oficial

Glória Maria Rocha de Carvalho
2º Oficial Substituto
Matr.: 06/3174-RJ

EAYC59254 AGN

R - 7

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 5, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por JULIO CESAR RODRIGUES LIMA e sua mulher PAULEA ZAQUINI MONTEIRO LIMA em favor de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, para garantia da dívida no valor de R\$136.421,25, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Incorrendo os devedores em mora e consolidando a propriedade em favor da credora, é atribuído o valor de R\$435.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$136.421,25. Rio de Janeiro, 18 de junho de 2015.-----

O Oficial

Glória Maria Rocha de Carvalho
2º Oficial Substituto
Matr.: 06/3174-RJ

EAYC59255 RPT

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W3SFA-SSJ42-P428P-D99C4>

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

395537

FICHA

3

VERSO

AV - 8

CANCELAMENTO: Pelo instrumento particular de 16/03/20, prenotado em 18/06/20 com o nº 1919516 à fl.174 do livro 1-LC, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 7 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel, em virtude de quitação dada pela fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, ficando consolidada a propriedade em nome dos fiduciantes JULIO CESAR RODRIGUES LIMA e sua mulher PAULEA ZAQUINI MONTEIRO LIMA. Rio de Janeiro, 26 de junho de 2020.-----

O Oficial

EDKG69184 IOV

Gloria Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

R - 9

COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 27/11/2020, prenotado em 22/01/2021 com o nº 1956712 à fl.13 do livro 1-LH, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por JULIO CESAR RODRIGUES LIMA e sua mulher PAULEA ZAQUINI MONTEIRO LIMA, identidade CNH/DETRAN/MG 01056388328, anteriormente qualificados, em favor de PAULO DUARTE NOGUEIRA NETO, solteiro, gerente, identidade CNH/DETRAN/RJ 00145146624, CPF 073.718.897-97 e FERNANDA APARECIDO MARINO LOUREIRO, solteira, dona de casa, identidade CNH/DETRAN/RJ 05918090110, CPF 094.295.427-02, brasileiros, conviventes em união estável, residentes em Tamboré Santana de Parnaíba/SP, pelo preço de R\$370.000,00, sendo R\$100.000,00 com utilização do **Fundo de Garantia por Tempo de Serviço**. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2364330 em 29/12/2020. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$370.000,00. Rio de Janeiro, 26 de fevereiro de 2021.----

O Oficial

EDRI25770 EBU

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

R - 10

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular que serviu para o registro 9, fica registrada a **ALIENAÇÃO**
Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W3SFA-SSJ42-P428P-D99C4>

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

395537

FICHA

4

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

Continuação da ficha 3

FIDUCIÁRIA do imóvel feita por PAULO DUARTE NOGUEIRA NETO e FERNANDA APARECIDO MARINO LOUREIRO, em favor de BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, CNPJ 90.400.888/0001-42, com sede em São Paulo/SP, para garantia da dívida no valor de R\$288.500,00, 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\$370.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$288.500,00. Rio de Janeiro, 26 de fevereiro de 2021.

O Oficial

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

EDRI25773 OQD

AV - 11 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento, enviado eletronicamente, de 14/01/22, prenotado em 17/01/22 com o nº 2030025 à fl.248 do livro 1-LQ e de acordo com o requerimento de renovação de diligências datado de 03/03/22, instruído pelo comprovantes da Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, através do Aviso de Recebimento nº BR 502564413-6 BR e BR 50256410-5 BR, fica averbado com base nos arts. 12 e 14 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** dos fiduciários PAULO DUARTE NOGUEIRA NETO e FERNANDA APARECIDO MARINHO LOUREIRO, anteriormente qualificados, realizada em 15/03/22, nos termos do Art. 26 da Lei 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 nº10. Rio de Janeiro, 20 de maio de 2022.

O Oficial

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

EECT14196 JCQ

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W3SFA-SSJ42-P428P-D99C4>

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





Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

395537

FICHA

4

VERSO

AV - 12

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo requerimento de 20/07/22, enviado eletronicamente, prenotado em 22/07/22 com o nº 2066270 à fl.51v do livro 1-LV, fica averbada a **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** do imóvel em favor do fiduciário BANCO SANTANDER (BRASIL) 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 fiduciários PAULO DUARTE NOGUEIRA NETO e sua mulher FERNANDA APARECIDO MARINO LOUREIRO, anteriormente qualificados, mesmo depois de intimados para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada com o nº 11, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2491536 em 18/07/22. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$370.000,00. Rio de Janeiro, 29 de julho de 2022.-----

O Oficial

EEEP88560 LKJ

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

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula nº 395537, 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, 01 de julho de 2025.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEYJ36398 UIS

Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



Regimento de Custas Tabela 05.4

Certidão: R\$ 111,47
Lei 3217/1999 (FETJ): R\$ 21,72
Lei 4664/2005 (FUNDPERJ): R\$ 5,43
Lei 111/2006 (FUNPERJ): R\$ 5,43
Lei 6281/2012 (FUNARPEN): R\$ 6,51
Lei 6370/2012 (PMCMV): R\$ 2,17
Lei 6911/1984 (ISS): R\$ 5,83
Valor Total: R\$ 158,56

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W3SFA-SSJ42-P428P-D99C4>