



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR
certidao-0694
2258708/0276

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

269928

FICHA

1

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO 11 de novembro de 2002.

IMÓVEL: Apartamento 520 do Bloco 1 do prédio em construção situado na Avenida Sernambetiba nº 3150 na freguesia de Jacarepaguá e correspondente fração de 30/10.000 do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 44737 que mede em sua totalidade 94,16m de frente em reta mais 9,26m em curva interna subordinada a um raio de 6,00m confrontando com o alinhamento da Rua Deputado José da Rocha Ribas, por onde mede 149,26m, 100,00m aos fundos, 160,05m à esquerda confrontando à esquerda com o imóvel nº 3100 da Avenida Sernambetiba, à direita com a Rua Deputado José da Rocha Ribas e nos fundos com o Lote 2 do mesmo PAL; **INSCRIÇÃO FISCAL:** 1406520-5 (MP) **CL** 09133-0; **PROPRIETÁRIA:** QUATRO DE JANEIRO ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ 31.894.926/0001-00, com sede nesta cidade, que adquiriu a fração do terreno, parte por permuta celebrada com Luata Empreendimentos e Participações Ltda, conforme escritura de 22/12/97 do 4º Ofício de São Gonçalo-RJ, livro 436, fl. 102 e escritura declaratória de 06/01/98 do 4º Ofício de São Gonçalo/RJ, livro 436, fl. 114, registradas em 09/09/98 com o nº 16 na matrícula 159238 e escritura de rerratificação de 15/12/99 do 4º Ofício de Justiça, livro 055-E, fl. 02, averbada com o nº 24 em 24/02/2000 na matrícula 159238 e parte por permuta feita com Engecau Empreendimentos Ltda, conforme escrituras acima citadas registradas em 09/09/98 com o nº 17 e averbada em 24/02/2000 com o nº 25 na matrícula 159238. **INDICADOR REAL:** Nº 143988 a fl. 12 do livro 4-DH. Rio de Janeiro, 11 de novembro de 2002. -----
O Oficial

AV - 1

SERVIDÃO: Foi registrada em 24/02/2000 com o nº 3 na matrícula 248435, a **SERVIDÃO DE PASSAGEM PERPÉTUA** instituída pela QUATRO DE JANEIRO ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA, LUATA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA e ENGECAU EMPREENDIMENTOS LTDA, em caráter irrevogável e irretratável, obrigatória a elas e aos futuros adquirentes
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/H474H-PN6X5-FKH3A-BSTSC>

00269928





Valide aqui
este documento

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

2258708/0276

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

269928

FICHA

1

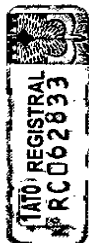
VERSO

no imóvel desta matrícula, em favor do lote 2 do PAL 44737, destinada ao trânsito de pedestres e veículos, medindo 9,26m em curva subordinada a um raio de 6,00m, 143,42m pelo lado direito entestando com a Rua Deputado José da Rocha Ribas, 149,26m pelo lado esquerdo e nos fundos 5,25m possuindo igual medida de largura da frente aos fundos, com a área de 807,00m², conforme escritura de 15/12/99 do 4º Ofício de São João de Meriti/RJ, livro 855-E, fl. 10. Rio de Janeiro, 11 de novembro de 2002. -----
O Oficial

AV - 2

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO: Foi registrado em 23/08/2000 com o nº 10 na matrícula 248435 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO**, pelo requerimento de 17/07/2000, dele constando que não há prazo de carência e que o empreendimento terá 558 vagas para estacionamento de veículos sendo 130 vagas no 1º subsolo, 216 vagas no 2º subsolo e 212 vagas no 3º subsolo, sendo todas de uso comum do condomínio. CUMPRE CERTIFICAR que da certidão positiva de tributos e contribuições federais administrados pela Secretaria da Receita Federal, com efeitos de negativa nº E-3.671.423 expedida em 22/05/2000 nos termos do artigo 206 da Lei 5172/66, face ao parcelamento de débitos referentes a IRPJ e Contribuição Social em nome da proprietária. Rio de Janeiro, 11 de novembro de 2002. -----
O Oficial

R - 3



PROMESSA DE COMPRA E VENDA: Pela escritura de 17/05/02 do 1º Ofício, livro 4645, fls. 55, prenotada em 31/10/02 com o nº 898319 às fls. 300v do livro 1-ES, fica registrada a **PROMESSA DE COMPRA E VENDA** do imóvel feita por QUATRO DE JANEIRO ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA em favor de JANET DE ARAUJO SOARES, brasileira, viúva, aposentada, identidade IFP 1091171 CPF 022.541.407-44, residente nesta

Segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/H474H-PN6X5-FKH3A-BSTSC>

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

2258708/0276

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

269928

FICHA

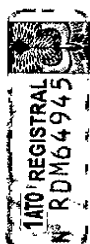
2

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

continuação da ficha 1

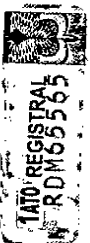
cidade, pelo preço de R\$258.563,00, pagável nas condições do título. Rio de Janeiro, 11 de novembro de 2002. -----
O Oficial

AV - 4



RETIFICAÇÃO: Foi hoje averbada com o nº 12 na matrícula 248435 a **RETIFICAÇÃO** ao registro 10 de **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** nas alíneas "D", "E", "G", "H", "I", "J" e "P" do artigo 32 da Lei 4591/64, pelo requerimento de 09/01/03, face a modificações havidas no projeto arquitetônico, passando o empreendimento a ter 131 vagas no 1º subsolo, 212 vagas no 2º subsolo e 215 vagas no 3º subsolo, totalizando 558 vagas de garagem de uso comum do condomínio e face a mudança de sua denominação que passa a ser "SHERATON BARRA" composto pelas Lojas 101 a 104 e pelos Blocos 1 e 2 apartamentos 101/122 a 1401/1422 em cada bloco. Rio de Janeiro, 28 de maio de 2003. -----
O Oficial

AV - 5



CONSTRUÇÃO: Pelo requerimento de 27/03/03 prenotado em 27/03/03 com o nº 916867 à fl. 69v do livro 1-EV, instruído por certidão nº 013166 de 10/04/03 da Secretaria Municipal de Urbanismo, fica averbada a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido concedido o "habite-se" em 24/02/03. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débito do Instituto Nacional de Seguro Social nº 057912083-17001070 em 25/03/03. Rio de Janeiro, 28 de maio de 2003. -----
O Oficial

AV - 6

RETIFICAÇÃO: Com base no Artigo 213 da Lei 6015/73, e de acordo com o Memorial de Incorporação que serviu para o registro 10 da matrícula 248435, fica averbada a **RETIFICAÇÃO** à abertura da matrícula, para constar que o apartamento tem a correspondente fração ideal de 14/10.000 do respectivo terreno, designado por lote 1 do PAL 44737. Rio de Janeiro, Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/H474H-PN6X5-FKH3A-BSTSC>



2258708/0276

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

269928

FICHA

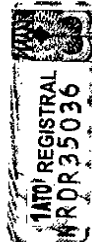
2

VERSO

23 de julho de 2003

O Oficial

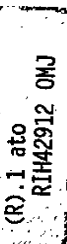
AV - 7



CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Foi hoje registrada no Registro Auxiliar com o nº 815, a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** do empreendimento "Sheraton Barra" através da escritura de 26/06/03 do 1º Ofício, livro 4719, fl. 125. Rio de Janeiro, 06 de agosto de 2003.

O Oficial

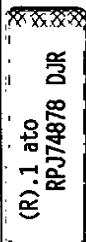
R - 8



COMPRA E VENDA: Pela escritura de 05/01/06 do 17º Ofício, livro 6594, fl. 29 prenotada em 20/03/06 com o nº 1057259 à fl. 35v do livro 1-FP, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por QUATRO DE JANEIRO ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA em favor de JANET DE ARAUJO SOARES, pelo preço de R\$256.563,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 1078880 em 04/01/06. Rio de Janeiro, 28 de março de 2006.

O Oficial

R - 9



COMPRA E VENDA: Pela escritura de 08/02/10 do 23º Ofício, livro 9189, fl. 113, prenotada em 19/03/10 com o nº 1286735 à fl. 199v do livro 1-GT, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por JANET DE ARAUJO SOARES em favor de EUGENIO CESAR TIMM MENESCAL CONDE, advogado, identidade OAB/RJ 45841, CPF. 694.477.057/15 e sua mulher KRISTINA DAM MENESCAL CONDE, hoteleira, identidade IFP/RJ 063295000, CPF 831.530.987/00, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da lei 6515/77, brasileiros, residentes nesta cidade, pelo preço de R\$400.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 1445575 em 08/02/10. Rio de Janeiro, 19 de abril de 2010.

Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/H474H-PN6X5-FKH3A-BSTSC>

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



2258708/0276

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

269928

FICHA

3

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

continuação da ficha 2

O Oficial

AV -10

(R) 1 ato
RPJ74879 YUJ

INSCRIÇÃO FISCAL: Pela escritura que serviu para o registro 9, fica averbado o número 3012079-1, CL 09133-0 de **INSCRIÇÃO FISCAL** do imóvel, para efeitos do imposto predial/territorial. Rio de Janeiro, 19 de abril de 2010.-
O Oficial

R - 11

COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 12/03/2014, prenotado em 14/03/2014 com o nº 1566656 à fl. 65v do livro 1-IG, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por EUGENIO CESAR TIMM MENESCAL CONDE e sua mulher KRISTINA DAM MENESCAL CONDE, anteriormente qualificados, em favor de RENATO FERREIRA DE MATOS, brasileiro, divorciado, empresário, identidade SECC/RJ 114987753, CPF 088.469.178-04, residente nesta cidade, pelo preço de R\$800.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 1861583 em 13/08/2014. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$936.000,00. Rio de Janeiro, 25 de março de 2014.-----
O Oficial

EAAC12539 TFX

R - 12

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular que serviu para o registro 11, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por RENATO FERREIRA DE MATOS, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04 com sede em Brasília/DF, para garantia da dívida no valor de R\$700.000,00, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Incorrendo o devedor em mora e consolidando a propriedade em favor da credora, é atribuído o valor de R\$1.000.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$700.000,00. Rio de Janeiro, 25 de março de 2014.-----
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/H474H-PN6X5-FKH3A-BSTSC>

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



2258708/0276

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

269928

FICHA

3

VERSO

de Janeiro, 25 de março de 2014.

O Oficial

EAAC12541 ZAB

AV - 13

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: Pelo instrumento particular que serviu para o registro 11, fica averbada a **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO CARTULAR** nº 1.6000.0001718-7 série 0314 INTEGRAL, emitida em 12/03/2014 pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, no valor de R\$700.000,00 para garantia da dívida da alienação fiduciária do registro 12. Rio de Janeiro, 25 de março de 2014.

O Oficial

EAAC12542 CGZ

AV - 14

CANCELAMENTO: Pelo instrumento particular de 08/04/14, prenotado em 15/04/14 com o nº 1572161 à fl.263v do livro 1-IG, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 13 de **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**, em virtude de quitação dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Rio de Janeiro, 26 de maio de 2014.

O Oficial

EADL20049 OSP

AV - 15

CANCELAMENTO: Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 14, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 12 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel, em virtude de quitação dada pela fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, ficando consolidada a propriedade em nome do fiduciante RENATO FERREIRA DE MATOS. Rio de Janeiro, 26 de maio de 2014.

O Oficial

EADL20054 DEQ

R - 16

COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 15, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por RENATO FERREIRA DE MATOS, anteriormente qualificado em favor de PAULO ROBERTO SANTOS SOUZA, brasileiro, solteiro, engenheiro, identidade SECC/RJ
Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/H474H-PN6X5-FKH3A-BSTSC>



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

269928

FICHA

4

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Continuação da ficha 3

358890019, CPF 022.245.786-44, residente nesta cidade, pelo preço de R\$1.115.000,00, o imposto de transmissão foi pago pela guia nº 1366860 em 14/04/14. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$1.115.000,00. Rio de Janeiro, 26 de maio de 2014.-----

O Oficial

EADL20056 IWE

R - 17

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 15, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por PAULO ROBERTO SANTOS SOUZA, 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\$1.000.000,00, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Incorrendo o devedor em mora e consolidando a propriedade em favor da credora, é atribuído o valor de R\$1.215.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$1.000.000,00. Rio de Janeiro, 26 de maio de 2014.-----

O Oficial

EADL20062 TYB

AV - 18

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 15, fica averbada a **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO CARTULAR** nº 1.6000.0002662-3 série 0414, INTEGRAL, emitida em 08/04/14 pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, no valor de R\$1.000.000,00 tendo sido dado em garantia a alienação fiduciária do registro 17. Rio de Janeiro, 26 de maio de 2014.-----

O Oficial

EADL20064 OTN

R - 19

PENHORA: Pelo ofício nº 28633/2022 de 10/05/2022 da 12ª Vara de Fazenda Pública/RJ, prenotado em 11/05/2022 com o nº 2051624 à fl.124v do livro 1-LT, fica registrada a **PENHORA EM 1º GRAU** do imóvel, para garantia da dívida no
Segue no verso



Valide aqui
este documento

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

2258708/0276

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0269928-55

MATRÍCULA

269928

FICHA

4

VERSO

valor de R\$24.476,13, decidida nos autos da ação de execução fiscal movida pelo MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO (Processo nº 0300490-14.2018.8.19.0001). Para este registro não foram recolhidos emolumentos, porém a averbação de seu cancelamento só poderá ser efetuada com o recolhimento dos emolumentos de ambos os atos, calculados na data da apresentação do Mandado/Ofício da averbação de cancelamento, conforme disposto no § 2º do artigo 38 da Lei estadual 3350/99, modificado pela lei 6370/12. Rio de Janeiro, 18 de maio de 2022.-----

O Oficial

EECT11603 FLK

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

AV - 20 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 25/10/24, prenotado em 28/10/24 com o nº 2226132 à fl.100 do livro 1-MR, atualizado pelo requerimento datado de 04/11/24, instruído por Certidão Negativa do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 03/12/24, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº C2/2017 a **INTIMAÇÃO** do fiduciante PAULO ROBERTO SANTOS SOUZA, anteriormente qualificado, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 15/01/25, 16/01/25 e 17/01/25, através da Central de Serviços Eletrônicos dos Registradores de Imóveis, conforme disposto no Provimento CGJ nº 56/2018, feita por solicitação do fiduciário realizada em 13/01/25 no Sistema Eletrônico, nos termos do Art. 26 da Lei 9514/97, para pagamento no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da terceira e última publicação do Edital, dos encargos vencidos e não pagos referente ao contrato de financiamento com garantia de alienação fiduciária, registrado com o nº 17. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$5.056.777,50. Rio de Janeiro,
Segue na ficha 5

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/H474H-PN6X5-FKH3A-BSTSC>

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, 12-6ºANDAR

2258708/0276

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

269928

FICHA

5

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

Continuação da ficha 4

CNM:089425.2.0269928-55

12 de fevereiro de 2025.-----

1º Oficial Sub. GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 06743

EEWM71876 BIW

AV - 21 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) de 22/04/2025, prenotado em 24/04/2025 com o nº2258708 a fl.71v do livro 1-MV, fica averbada a **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** do imóvel em favor da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, anteriormente qualificada, ficando a mesma com a obrigação de promover o leilão público do imóvel dentro de 30 (trinta) dias contados da data da averbação, tendo em vista que o fiduciante PAULO ROBERTO SANTOS SOUZA, anteriormente qualificado, mesmo depois de intimado para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada com o nº20, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº2800454 em 24/03/2025. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$1.338.474,35. Rio de Janeiro, 06 de maio de 2025.-----

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087

EEXQ50686 ANM

AV - 22 **CANCELAMENTO:** Em virtude da averbação 21 de CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 17 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$1.000.000,00. Rio de Janeiro, 06 de maio de 2025.-----

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087

EEXQ50691 GNM

AV - 23 **CANCELAMENTO:** Em virtude da averbação 22 de cancelamento da ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 18 de **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**. Rio de Janeiro, 06 de maio de 2025. Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/H474H-PN6X5-FKH3A-BSTSC>



Valide aqui
este documento

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEXQ53296 HRQ

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

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

2258708/0276

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0269928-55

MATRÍCULA

269928

FICHA

5

VERSO

Janeiro, 06 de maio de 2025.-----

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087

EEXQ50692 JEX

CERTIDÃO - Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere extraída nos termos do art. 19 § 1º da lei 6.015 de 1973.

Rio de Janeiro, 06 de maio de 2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/H474H-PN6X5-FKH3A-BSTSC>

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