



Valide aqui
este documento

FICHA Nº 01

CNM Nº 092346.2.061495-38
MATRÍCULA Nº 61495

IMÓVEL Rua Lins de Vasconcelos nº 389 aptº. 501. L.º 2-S FLS. 212

1º SRI
Capital-RJ

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CIDADE DO RIO DE JANEIRO

IMÓVEL:- Aptº. 501 (em construção) com direito a 01 vaga no estacionamento de veículos, situado à Rua Lins de Vasconcelos, 389 e sua correspondente fração ideal de 0,01557 do terreno, que mede em sua totalidade 26,15m de frente; direita 61,75m confrontando com o alinhamento do imóvel nº 385 da mesma rua; esquerda 55,10m confrontando com o alinhamento do imóvel nº 395 da mesma rua; fundos 24,45m confrontando com o alinhamento da vila de casas da rua Conselheiro Ferraz, 130. PROPRIETÁRIA:- ENCOL S/A - ENGENHARIA, COMÉRCIO E INDÚSTRIA, CGC 01.556.141/0001-58. TÍTULO ANTERIOR:- Lº 2-K, fls. 172 R.9 e R.12/38377 registrados em 21.9.88 e 1º.6.99. CL: 2827.*****

R.1/61495-MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:- A requerimento de 15.12.88 da proprietária foi registrado sob o nº R.10/38377 no Lº 2-K, fls. 172 em 10.01.89 o Memorial de Incorporação do prédio a que se refere o imóvel desta matrícula. Rio de Janeiro, 23 de outubro de 1989.****AL

R.2/61495-HIPOTECA:- Nos termos do instrumento particular datado de 12.10.89 a proprietária deu o imóvel matriculado, dentre outros em hipoteca de 1º grau ao BANCO ITAÚ S/A, CGC 60.701.190/0001-04 em garantia de empréstimo de NCZ\$ 8.267.840,00, com vencimento em 12.10.96, que com os juros de 1,17149% taxa nominal mensal será pago em 60 prestações mensais. Rio de Janeiro, 23 de outubro de 1989.*****AL

Av.3/61495-REMANESCENTE:- Em virtude do recuo registrado na matrícula base sob o nº R.16/38377 do Lº 2-K, fls. 172 o terreno objeto desta matrícula passa a ter a seguinte metragem remanescente 26,10m de frente; 24,45m nos fundos; 58,68m a direita e 52,03m a esquerda. Rio de Janeiro, 05 de novembro de 1990.*****AL

Av.4/61495-CONSTRUÇÃO:- Nos termos de petição de 1º.11.90 instruída por certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente datada de 19.10.90, foi averbada a construção do aptº objeto desta matrícula, tendo sido concedido o habite-se em 19.10.90. Foi apresentada a CND do IAPAS nº 947373 de 31.10.90. Rio de Janeiro, 05 de novembro de 1990.*****AL

Av.5/61495-DESLIGAMENTO:- Nos termos do instrumento particular de 12.02.91, o credor autorizou o desligamento do imóvel matriculado da hipoteca objeto do R.2. Rio de Janeiro, 28 de janeiro de 1992.*****AL

R.6/61495-VENDA:- Pelo mesmo instrumento que deu origem a Av.5, a proprietária vendeu o imóvel matriculado a LUIZ EDUARDO MARQUES, militar, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com VALERIA BOTELHO NUNES, jornalista, brasileiros, CPFs 550.105.717-49 e 737.794.407-25 pelo preço de Cr\$ 10.800.000,00. O imposto de transmissão foi pago em 23.01.92 pela guia 076012. Rio de Janeiro, 28 de janeiro de 1992.*****AL

R.7/61495-HIPOTECA:- Ainda pelo mesmo instrumento, os adquirentes se tornaram devedores da vendedora da quantia de Cr\$ 7,389.100,00 que deverá ser paga em 192 meses aos juros de 10,500% ao ano, mediante garantia hipotecária em 1º grau do imóvel matriculado, vencendo-se a

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TE63W-P9A6B-RDJCC-AZZCE>

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

CNM Nº 092346.2.061495-38

1ª prestação em 13.3.91. Rio de Janeiro, 28 de janeiro de 1992.*****AL

Av.8/61495-**CESSÃO DE CRÉDITOS**:- Pelo mesmo instrumento, a credora no R.7, cedeu e transferiu os créditos hipotecários decorrentes da hipoteca acima ao BANCO ITAÚ S/A, acima qualificado. Rio de Janeiro, 28 de janeiro de 1992.*****AL

Av.9/61495-**RETIFICAÇÃO**:- Fica retificado no R.6, o nome do adquirente que é LUIZ EDUARDO MARQUES NUNES, e não como constou. Rio de Janeiro, 13 de fevereiro de 1992.*****AL

Av.10/61495 - **RAZÃO SOCIAL** - Nos termos do Instrumento Particular de 18/06/2013 e demais documentos já arquivados nesta Serventia, fica averbada a alteração da razão social do BANCO ITAÚ S/A, para ITAÚ UNIBANCO S/A com sede em São Paulo/SP, inscrito no CNPJ/MF nº 60.701.190/0001-04. Protocolo nº 367970, Lº 1-BG, fls. 141, Talão nº 458539. Rio de Janeiro, 20 de setembro de 2013.*****CG

Av.11/61495 - **CANC. DE HIPOTECA** - Nos termos do Instrumento Particular de 18/06/2013, hoje arquivado, foi autorizado pelo credor o cancelamento da hipoteca objeto do R.7, em virtude de quitação. Protocolo nº 367971, Lº 1-BG, fls. 141, Talão nº 458540. Rio de Janeiro, 20 de setembro de 2013.*****CG

R.12/61495 - **PROMESSA DE VENDA** - Nos termos da escritura de 27/08/1997 do 17º Ofício de Notas desta cidade, Lº 5200, fls. 171, LUIZ EDUARDO MARQUES NUNES, militar e sua mulher VALERIA BOTELHO NUNES, jornalista, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, CPF nºs 550.105.717-49 e 737.794.407-25, prometeu vender o imóvel matriculado a GUILHERMINA TAVARES GONÇALVES, brasileira, solteira, maior, orientadora educacional, CPF nº 041.364.897-49, pelo preço de R\$81.000,00, a ser pago na forma estabelecida na escritura. Protocolo nº 367974, Lº 1-BG, fls. 141, Talão nº 458545. Rio de Janeiro, 20 de setembro de 2013.*****CG

R.13/61495 - **COMPRA E VENDA** - Nos termos da escritura de 04/09/2013 do 17º Ofício de Notas desta cidade, Lº 7548, fls. 009/011, LUIZ EDUARDO MARQUES NUNES, militar e sua mulher VALERIA BOTELHO NUNES, jornalista, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, CPF nºs 550.105.717-49 e 737.794.407-25, efetivaram a venda do imóvel matriculado a GUILHERMINA TAVARES GONÇALVES, brasileira, solteira, maior, orientadora educacional, CPF nº 041.364.897-49, pelo preço de R\$81.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 1816672, no valor de R\$7.290,40 em 03/09/2013. Protocolo nº 367972, Lº 1-BG, fls. 141, Talão nº 458543. Rio de Janeiro, 20 de setembro de 2013.*****CG

R.14/61495 - **COMPRA E VENDA COM FGTS**:- Nos termos do Instrumento Particular de 24.01.2014 e demais documentos hoje arquivados, GUILHERMINA TAVARES GONÇALVES, brasileira, solteira, funcionário público civil aposentado, CPF nº 041.364.897-49, vendeu o imóvel desta matrícula a JULIANNE NEZGODA, brasileira, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, militar, portadora da carteira de identidade RG nº 7915390 expedida pelo Ministério da Marinha/RJ em 05.01.2012, inscrita no CPF nº 066.109.129-55 e seu marido ERICO FERNANDES TAVARES, brasileiro, militar, portador da carteira de identidade RG nº 8385947 expedida pelo Ministério da Marinha/RJ em 19.02.2013, inscrito no CPF nº 339.388.598-73, pelo preço de R\$370.000,00, sendo: R\$40.209,09 com recursos próprios, R\$15.790,91 recursos da conta vinculada do FGTS e R\$314.000,00 do financiamento. O imposto de transmissão foi pago em 07.01.2014, através da guia nº 1846743, no valor de R\$8.003,11. Protocolo nº 371743, Lº 1-BH, fls. 093, talão nº 462698. Rio de Janeiro, 11 de fevereiro de 2014.*****ALS

R.15/61495 - **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**:- Pelo mesmo Instrumento que deu origem ao R.14, os adquirentes na qualidade de fiduciários, deram o imóvel desta matrícula, em

Continua na ficha 02.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TE63W-P9A6B-RDJCC-AZZCE>

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TE63W-P9A6B-RDJCC-AZZCE>

FICHA Nº 02

CNM Nº 092346.2.061495-38
MATRÍCULA Nº 61495

IMÓVEL: Rua Lins de Vasconcelos nº 389 aptº. 501. Lº 2-S FLS. 212

1º SRI
Capital-RJ

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CIDADE DO RIO DE JANEIRO

em alienação fiduciária a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, em garantia de empréstimo de R\$314.000,00, que com os juros de 8,5101% a.a. e 8,8500% a.a., taxas nominal e efetiva, será pago em 336 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a 1ª em 24.02.2014, tudo na forma do Art. 22 da Lei nº 9.514/97, sendo atribuído ao imóvel para efeitos do Art. 24, inciso VI, o valor de R\$370.000,00. Rio de Janeiro, 11 de fevereiro de 2014. *****ALS

Av.16/61495 – **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**:- Ainda pelo mesmo Instrumento que deu origem ao R.14, foi emitida a Cédula de Crédito Imobiliário nº.1.4444.0508945-0, Série 0114, garantida pela propriedade fiduciária objeto do ato R.15, na forma da Lei 10.931 de 02.08.2004. Rio de Janeiro, 11 de fevereiro de 2014. *****ALS

AV-17-61495 - **CONSTITUIÇÃO EM MORA DO(S) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)** – Protocolo nº. 441689, Lº. 1-BX, fls. 255, talão nº. 544009 de 08/03/2022. Por requerimento do credor fiduciário CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificado, no Ofício nº. 241826/2022 datado de 31/08/2022, intimações com resultado negativo via Registro de Títulos e Documentos e, conseqüentemente, intimações pelos editais eletrônicos do Registro de Imóveis do Brasil de 03/04/2023, 04/04/2023 e 05/04/2023, publicações nº.s 1084/2023, 1085/2023 e 1086/2023, respectivamente, foram os devedores: JULIANNE NEZGODA e ERICO FERNANDES TAVARES, já qualificados, intimados a pagar os débitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária e não tendo os mesmos purgado a mora no prazo legal, é aqui certificado esse fato para os devidos efeitos legais. Rio de Janeiro, 16 de maio de 2023. *****FSF

AV-18-61495 – **CANCELAMENTO DE CONSTITUIÇÃO EM MORA DOS DEVEDORES (FIDUCIANTES)** – Protocolo nº. 459028, Lº. 1-CB, fls. 211, talão nº. 565863 de 26/12/2023. Nos termos do Escrito Particular, datado de 09/01/2024, da credora fiduciária, fica cancelado a AV-17, referente ao contrato nº. 144440494099-7, tendo em vista que os devedores purgaram a mora com relação às parcelas em atraso que ensejaram a constituição em mora. Rio de Janeiro, 12/03/2024. *****TSR/ARV

AV-19-61495 - **CONSTITUIÇÃO EM MORA DO(S) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)**: Prenotação nº 458387, aos 04/12/2023. Por requerimento da credora fiduciária, já qualificada, no Ofício nº. 434872/2023 datado de 29/11/2023, intimações com resultados negativos via Ofício de Registro de Títulos e Documentos e, conseqüentemente, intimações pelos editais eletrônicos do Registro de Imóveis do Brasil de 28/11/2024, 29/11/2024 e 02/12/2024, publicações nº.s 1499/2024, 1500/2024 e 1501/2024, respectivamente, foram os devedores: JULIANNE NEZGODA, CPF sob o nº 066.109.129-55, e ERICO FERNANDES TAVARES, CPF sob o nº 339.388.598-73, já qualificados, intimados a pagar os débitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária e não tendo os mesmos purgado a mora no prazo legal, é aqui certificado esse fato para os devidos efeitos legais. Rio de Janeiro, RJ, 09/01/2025, averbado por ASB e conferido por CSC. Selo de fiscalização eletrônica nºEEVY 37080 TZW. Dr. Lélío Gabriel Heliodoro dos Santos (06/1021), o Oficial. *****

AV-20-61495 – **CONSOLIDAÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**: Prenotação nº 470411, aos

CONTINUA NO VERSO



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
61.495

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO / RJ

CNM:092346.2.0061495-38

Ficha: **02-V**

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA

13/03/2025. Nos termos do Escrito Particular de 06/01/2025 e demais documentos, fica averbada a consolidação de propriedade do imóvel objeto desta matrícula em favor do(a) **credor(a) CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Asa Sul, Brasília - DF, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com fulcro nos § 7º do Art. 26 da Lei 9514/97, ficando obrigado(a) o(a) fiduciário(a) a promover o **LEILÃO PÚBLICO** no prazo de 60 dias a partir da data desta averbação, conforme Art. 27 da Lei 9.514/97, obedecendo ao valor atribuído no registro da alienação fiduciária. Base de cálculo do imposto de transmissão **R\$ 401.764,65** que foi pago através da guia nº. 2620859, em 06/10/2023 no valor de R\$ 12.052,94. Rio de Janeiro, RJ, 16/04/2025, averbado por TSR e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica nºEEXL 24515 WFF. Assinado eletronicamente por Lélío Gabriel Heliodoro dos Santos - Matr. 06/1021 - O Oficial.

AV-21-61495 - **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E CÉDULA:** Prenotação nº **470411**, aos **13/03/2025**. Pelo mesmo Escrito Particular que deu origem a AV-20, fica cancelada a alienação fiduciária objeto do R-15, bem como a Cédula de Crédito Imobiliário nº. 1.4444.0508945-0, série 0114, objeto da AV-16, conforme art. 1.488 do Código de Normas - Parte Extrajudicial - da CGJ/RJ. Rio de Janeiro, RJ, 16/04/2025, averbado por TSR e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica nºEEXL 24516 BJJ. Assinado eletronicamente por Lélío Gabriel Heliodoro dos Santos - Matr. 06/1021 - O Oficial.

AV-22-61495 - **INSCRIÇÃO E CL:** Prenotação nº **470411**, aos **13/03/2025**. Pelo mesmo Escrito Particular que deu origem a AV-20, fica averbada a inscrição municipal do imóvel desta matrícula sob o nº. 1.908.166-0 e C.L nº. 0.2872-0. Rio de Janeiro, RJ, 16/04/2025, averbado por TSR e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica nºEEXL 24517 YLR. Assinado eletronicamente por Lélío Gabriel Heliodoro dos Santos - Matr. 06/1021 - O Oficial.

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula a que se refere extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei nº 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. **16/04/2025**

Emolumentos.: R\$ 108,60
Selo.....R\$ 2,87
Ressag..... R\$ 2,17
Lei3217..... R\$ 21,72
Fundperj..... R\$ 5,43
Funperj..... R\$ 5,43
Funarpen..... R\$ 6,51
ISS..... R\$ 5,83
Total..... R\$ 158,56



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEXL 24518 HRP
Vinculado ao protocolo 470411
Consulte a validade do selo em:
<https://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

VERONICA DA RIN (Matricula: 94/17683), Em 16/04/2025 - 10:23

Rua Arquias Cordeiro, 486, Méier - Rio de Janeiro/RJ - Cep: 20.770-000

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TE63W-P9A6B-RDJCC-AZZCE>

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