

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

267370

FICHA

1

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

05 de agosto de 2002

IMÓVEL

Casa 106 do Bloco 9 do empreendimento "Residencial Reserva do Rio Grande", a ser construída na Estrada do Rio Grande com o nº 1240, na Freguesia de Jacarepaguá, com direito ao uso de 1 vaga para estacionamento de veículo na área de uso comum situada na frente da casa e a respectiva fração ideal de 0,007960 do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 44430, que mede em sua totalidade 193,70m de frente para a Estrada do Rio Grande, onde é atingido por uma faixa "non aedificandi" com 5,00m de largura, mais 10,26m em curva interna subordinada a um raio de 6,00m, concordando com o alinhamento da Rua Soldado Simplicio de Lara (antigo Caminho da Soca), por onde mede 164,60m, 425,15m de fundo em nove segmentos de: 30,70m, mais 21,50m estreitando o terreno, mais 15,00m alargando o terreno, mais 49,36m aprofundando o terreno, mais 60,00m alargando o terreno, onde também limita com a Avenida dos Mananciais, mais 48,79m estreitando o terreno, mais 37,00m alargando o terreno, mais 75,00m estreitando o terreno, mais 87,80m alargando o terreno onde limita, em parte com a Rua A e 71,00m à direita, confrontando no fundo com o lote 2 do PAL 16244 do Banco de Crédito Móvel ou sucessores, com terrenos da Baronesa da Taquara ou sucessores e com a Avenida dos Mananciais, à direita confronta com terreno de Albino Ferreira, com os lotes 14 e 16 do PAL 35300 de propriedade de Três Poderes S/A - Supermercados ou sucessores e com a Rua A e à esquerda confronta com a Rua Soldado Simplicio de Lara. ÁREA DE CONSTRUÇÃO: 91,925m². **INSCRIÇÃO FISCAL:** 593610-9, 593611-7, 362317-0, 362318-8, 362319-6, 593609, 1437716, 841222, 841951, 090413/4/5 (MP) e CL 4907-2, 03695 e 3991. **PROPRIETÁRIA:** IMOBILIÁRIA VEIGA DE ALMEIDA S/A - IVA, com sede nesta cidade, CNPJ 30.271.118/0001-15. Adquirido da seguinte forma: parte em virtude de adjudicação no inventário de Augusto Serafim, conforme carta de 17/06/97, contendo sentença de 18/03/97 e aditamento de 01/10/97 da 5ª Vara de Órfãos e Sucessões

segue no verso

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

267370

FICHA

1

VERSO

registrada em 17/11/97 com o nº 1 na matrícula 225164, parte por compra feita aos Espólios de Oscar de Carvalho e de Maria Natalina Ribeiro de Sousa, conforme escritura de 27/09/83 do 23º Ofício, livro 4561, fl. 11, registrada em 05/10/83 com o nº 1 na matrícula 110432, parte em virtude de incorporação celebrada com Mario Veiga de Almeida e sua mulher, conforme instrumento particular de 29/02/96, registrada em 03/09/96 com o nº 3 nas matrículas 113284 a 113286, 82244, com o nº 7 na matrícula 109235 e com o nº 9 na matrícula 28126, parte por compra feita a Antonio Augusto de Andrade Magaldi, conforme escritura de 10/10/95 do 18º Ofício, livro 5939, fl. 126, registrada em 08/11/95 com o nº 3 na matrícula 58906 e parte em virtude de incorporação celebrada com Mario Veiga de Almeida, conforme escritura de 22/06/81 do 23º Ofício, livro 3972, fl. 5, registrada em 13/07/81 na matrícula 42653. **INDICADOR REAL:** Nº 150537 à fl. 67v do livro 4-DN. Rio de Janeiro, 05 de agosto de 2002.

O Oficial

AV - 1

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO: Consta registrado em 30/07/01 com o nº 7 na matrícula 255350, o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** conforme requerimento de 09/03/01, dele constando que o prazo de carência é de 180 dias, contados da data do arquivamento do memorial, podendo a incorporadora nesse prazo desistir do empreendimento, caso não comercialize 50% das unidades, que as unidades não têm áreas de utilização exclusiva e que o empreendimento terá 149 vagas descobertas para estacionamento de veículos, situadas na área de uso comum, em frente a cada casa. CUMPRE CERTIFICAR, que da Certidão Positiva de Tributos e Contribuições Federais Administrados pela Secretaria da Receita Federal, com efeitos de negativa, nº E-4522685 expedida em 29/03/2000, constam débitos em nome da proprietária IMOBILIÁRIA VEIGA DE ALMEIDA S/A - IVA, cuja exigibilidade está suspensa nos

segue na ficha 2

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

267370

FICHA

2

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

Continuação da ficha 1

termos do artigo 151 do Código Tributário Nacional. Rio de Janeiro, 05 de agosto de 2002.-----

O Oficial

AV - 2



CONSTRUÇÃO: Pelo requerimento de 05/07/02, prenotado em 10/07/02 com o nº 881410 à fl. 290v do livro 1-EQ, instruído pela certidão nº 9363 de 04/07/02 da Secretaria Municipal de Urbanismo, fica averbada a **CONSTRUÇÃO** do imóvel tendo sido o "habite-se" concedido em 04/07/02. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débito do Instituto Nacional de Seguro Social nº 127412002-11001070 de 22/07/02. Rio de Janeiro, 05 de agosto de 2002.-----

O Oficial

R - 3



COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 27/09/02 prenotado em 25/09/02 com o número 893040 à fl. 110 do livro 1-ES, fica registrada a **COMPRA E VENDA da fração do terreno** feita por IMOBILIÁRIA VEIGA DE ALMEIDA S/A-LVA em favor de FILIPE AUGUSTO LIMA DE ASSIS, médico, identidade IFP 09512128-1, CPF 069.621.627-23 e sua mulher CARLA DA SILVA GOULART DE ASSIS, professora, identidade IFP 08401275-6, CPF 021.561.107-19, brasileiros, casados em comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6515/77, residentes nesta cidade, pelo preço de R\$11.940,55. O imposto de transmissão -- foi pago pela guia número 760739 em 29/10/01. Rio de Janeiro, 04 de outubro de 2002.-----

O Oficial

R - 4



ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular que serviu para o registro 3, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel desta matrícula contratada pelo fiduciante FILIPE AUGUSTO LIMA DE ASSIS e sua mulher CARLA DA SILVA GOULART DE ASSIS, em favor da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília-DF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04 para garantia de empréstimo no valor de R\$----- R\$94.000,00 aos juros de 10,5% ao ano, taxa nominal e efetiva de -

seque no verso

SOLICITADO POR: VICENTE FILHO - CPF/CNPJ: ***.791.033-** DATA: 23/10/2026 09:20:37

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

267370

FICHA

2

VERSO

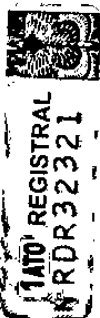
11,0203% ao ano, pelo sistema SACRE que será pago em 240 prestações mensais no valor de R\$1.214,16 que acrescida dos acessórios eleva-se a R\$1.312,27, cada uma, vencendo-se a primeira em 27/10/01 tendo sido atribuído o valor de R\$94.700,00 para o imóvel em caso de leilão público. Rio de Janeiro, 04 de outubro de 2002.

O Oficial

R - 5

CESSÃO: Pelo instrumento particular de 28/02/03, prenotada em 13/05/03 com o nº 922245 à fl. 263v do livro 1-EV, fica registrada a **CESSÃO DE DIREITOS** a aquisição do imóvel feita pelos fiduciários FILIPE AUGUSTO LIMA DE ASSIS e sua mulher CARLA DA SILVA GOULART DE ASSIS, com a anuência da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, em favor de JORGE MARIO COSTA XAVIER DA SILVA, brasileiro, solteiro, maior, coordenador de produção, identidade IFP 100470608, CPF 071.576.857-36, residente nesta cidade, pelo valor de R\$91.209,66 sendo R\$10.934,00 com a utilização do **Fundo de Garantia por Tempo de Serviço**. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 879260 em 08/05/03. Rio de Janeiro, 24 de julho de 2003.

O Oficial



AV - 6

CANCELAMENTO: Pelo instrumento particular de 05/11/09, prenotado em 06/01/10 com o nº 1274797 à fl. 70 do livro 1-GS, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 4 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel, em virtude de quitação dada pela fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, ficando consolidada a propriedade em nome do fiduciante JORGE MARIO COSTA XAVIER DA SILVA. Rio de Janeiro, 19 de janeiro de 2010.

O Oficial

(R).1-ato
ROY46104 PKK

AV - 7

CASAMENTO: Pelo requerimento de 13/02/14, prenotado em Segue na ficha 3

MATRÍCULA

267370

FICHA

3

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

Continuação da ficha 2

(R) 1. ato
R0076373 DIL

17/02/14 com o n° 1563158 à fl.239v do livro 1-IF, instruído pela certidão de 31/07/12 da 12ª Circunscrição, n° 1745, livro 3SB-00009, fl. 145, fica averbado o **CASAMENTO** de JORGE MARIO COSTA XAVIER DA SILVA e BIANCA BARRETO TOLEDO RANGEL, realizado em 22/05/03 pelo regime da comunhão parcial de bens, passando o cônjuge mulher a assinar BIANCA RANGEL XAVIER DA SILVA. Rio de Janeiro, 26 de fevereiro de 2014.-----

O Oficial

R - 8

COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 05/03/14, prenotado em 18/03/14 com o n° 1567006 à fl.78 do livro 1-IG, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por JORGE MARIO COSTA XAVIER DA SILVA, anteriormente qualificado, assistido por sua mulher BIANCA RANGEL XAVIER DA SILVA, brasileira, do lar, identidade DNH/DETRAN/RJ 01429316322, CPF 018.368.757-46, em favor de ALEXANDRE GONÇALVES, brasileiro, divorciado, analista de sistemas, identidade CNH/DETRAN/RJ 01471440896, CPF 898.310.207-15, residente nesta cidade, pelo preço de R\$560.000,00, sendo R\$33.505,43 com utilização do **Fundo de Garantia por Tempo de Serviço**. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 1858534 em 18/03/14. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$560.000,00. Rio de Janeiro, 02 de abril de 2014.-----

O Oficial

EAAC20686 NSZ

R - 9

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular que serviu para o registro 8, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por ALEXANDRE GONÇALVES 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\$500.000,00, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Incorrendo o devedor em mora e consolidando a
Segue no verso

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

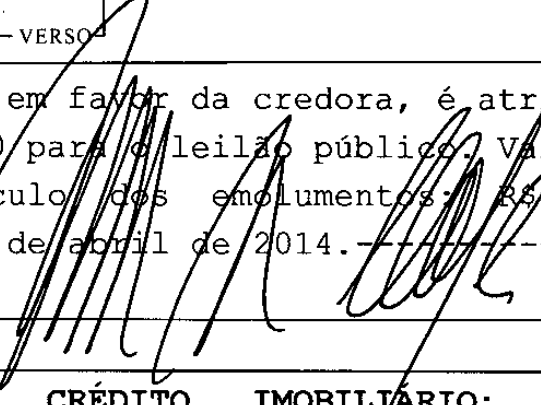
267370

FICHA

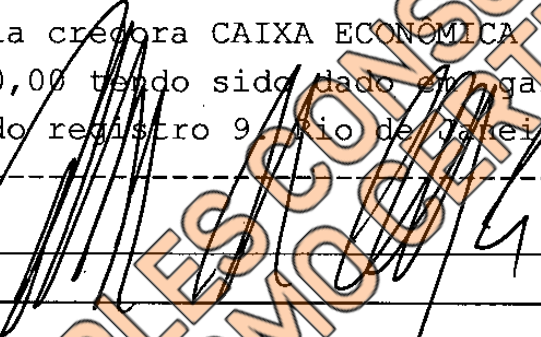
3

VERSÃO

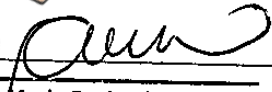
propriedade em favor da credora, é atribuído o valor de R\$570.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$500.000,00. Rio de Janeiro, 02 de abril de 2014.

O Oficial  EAAC20689 TGQ

AV - 10 **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO:** Pelo instrumento particular que serviu para o registro 8, fica averbada a **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO CARTULAR** n° 1.4444.0537020-5 série 0314, INTEGRAL, emitida em 05/03/14 pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, no valor de R\$500.000,00 tendo sido dado em garantia a alienação fiduciária do registro 9, Rio de Janeiro, 02 de abril de 2014.

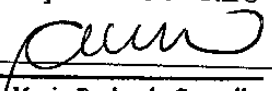
O Oficial  EAAC20692 THJ

AV - 11 **CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 18/01/16, prenotado em 17/02/16 com o n° 2681858 à fl.12v do livro 1-IV, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 10 de **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO** em virtude de quitação dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Rio de Janeiro, 09 de março de 2016.

O Oficial  EBJD48056 FYC

Glória Maria Rocha de Carvalho
1º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

AV - 12 **CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 11, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 9 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel, em virtude de quitação dada pela fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, ficando consolidada a propriedade em nome do fiduciante ALEXANDRE GONÇALVES. Rio de Janeiro, 09 de março de 2016.

O Oficial  EBJD48057 HPQ

Glória Maria Rocha de Carvalho
1º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

Segue na ficha 4

MATRÍCULA

267370

FICHA

4

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

Continuação da ficha 3

R - 13

COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 11, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel, feita por ALEXANDRE GONÇALVES, (anteriormente qualificado), em favor de ELIZANGELA DA ROCHA, empresária, identidade CNH/DETRAN/RJ 02006604348, CPF 037.461.157-28 e seu marido CLAUDIO ROBERTO DA SILVA JUNIOR, militar, identidade CNH/DETRAN/RJ 04224570758, CPF 056.573.587-08, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6515/77, residentes nesta cidade, pelo preço de R\$600.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2015559 em 12/02/16. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$600.000,00. Rio de Janeiro, 09 de março de 2016.-----

O Oficial

Glória Maria Rocha de Carvalho
1º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

EBJD48061 OYC

R - 14

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 11, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel, feita por ELIZANGELA DA ROCHA e seu marido CLAUDIO ROBERTO DA SILVA JUNIOR, em favor de BANCO BRADESCO S/A, CNPJ 60.746.948/0001-12, com sede em Osasco/SP, para garantia da dívida no valor de R\$416.500,00, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Incorrendo os devedores em mora e consolidando a propriedade em favor do credor, é atribuído o valor de R\$490.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$416.500,00. Rio de Janeiro, 09 de março de 2016.-----

O Oficial

Glória Maria Rocha de Carvalho
1º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

EBJD48063 DTV

Segue no verso

MATRÍCULA

267370

FICHA

4

VERSO

AV - 15 **INDISPONIBILIDADE:** Pela consulta de 20/03/19 a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), prenotada em 21/03/19 com o nº 1855696 à fl.274 do livro 1-JS, fica averbada a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel, em face de ELIZANGELA DA ROCHA, CPF 037.461.157-28, decidida nos autos da ação oriunda da 11ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro - RJ - Processo nº 01006180920165010011. Rio de Janeiro, 29 de março de 2019.-----

O Oficial

Gloria Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 61788/015-RJ

ECWM65339 GPO

AV - 16 **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Foi hoje registrada no Registro Auxiliar com o nº 18959 a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** do empreendimento, através do instrumento particular de 15/06/20. Rio de Janeiro, 30 de dezembro de 2020.-----

O Oficial

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

EDPL47126 UIO

AV - 17 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 06/10/2025, prenotado em 07/10/2025 com o nº 2292727 à fl.94v do livro 1-NB, atualizado pelo requerimento datado de 16/01/2026, instruído por Certidão Negativa do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 28/01/2026, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** dos fiduciários CLAUDIO ROBERTO DA SILVA JUNIOR e sua mulher ELISANGELA DA ROCHA anteriormente qualificados, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 16/04/2026, 17/04/2026 e 20/04/2026, 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 13/04/2026 no

Segue na ficha 5

MATRÍCULA

267370

FICHA

5

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

Continuação da ficha 4

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 14. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$58.132,42. Rio de Janeiro, 20 de maio de 2026.-----

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

EFC213173 NER

AV - 18

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 29/06/2026, prenotado em 30/06/2026 com o nº 2346403 à fl.223v do livro 1-NH, fica averbada a **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** do imóvel em favor da fiduciária BANCO BRADESCO 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 fiduciantes CLAUDIO ROBERTO DA SILVA JUNIOR e sua mulher ELIZANGELA DA ROCHA, anteriormente qualificados, mesmo depois de intimados para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada com o nº17, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. **CONDIÇÃO:** O adquirente tem ciência da indisponibilidade averbada com o número 15. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº2974843 em 26/06/2026. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$490.000,00. Rio de Janeiro, 09 de julho de 2026.-----

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

EFD58224 AXN

AV - 19

CANCELAMENTO: Em virtude da averbação 18 de CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em nome do fiduciário BANCO BRADESCO S/A.,
Segue no verso

MATRÍCULA

267370

FICHA

5

-VERSO-

fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 14 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$416.500,00. Rio de Janeiro, 09 de julho de 2026.-----

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

EFDM58225 RHT

AV - 20 **LEILÃO PÚBLICO:** Pelo requerimento de 31/08/26, prenotado em 05/10/26 com o nº 2368443 à fl.115v do livro 1-NL, instruído por termo de quitação de 31/08/26, fica averbado que foram realizados os 1º e 2º **LEILÕES PÚBLICOS** constantes da averbação 18 de CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE, promovidos pelo fiduciário, sem que houvesse licitantes, podendo o fiduciário alienar o imóvel livremente a terceiros. Rio de Janeiro, 22 de outubro de 2026.-----

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

EFEY80410 ODC

AV - 21 **QUITAÇÃO:** Em virtude da averbação 20 de LEILÕES NEGATIVOS, fica averbada a **QUITAÇÃO** das obrigações dos fiduciantes CLAUDIO ROBERTO DA SILVA JUNIOR e sua mulher ELIZANGELA DA ROCHA. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$58.132,42. Rio de Janeiro, 22 de outubro de 2026.-----

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

EFEY80411 AJQ