



Valide aqui este documento

## 2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

Av. Nilo Peçanha, 26 - 5º andar - Centro - RJ - CEP: 20020-100

Fone: (21) 2533-4180 / 2533-9655 - [www.2rgi-rj.com.br](http://www.2rgi-rj.com.br)

Keyce  
Felix dos  
Santos

### CERTIDÃO Nº 25/034076 - PROTOCOLO 592034

CNM: 088914.2.0087862-59

#### REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
**87.862**

FICHA  
**01**



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
SERVIÇO REGISTRAL NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

**2º** Ofício do Registro de Imóveis  
Av. Nilo Peçanha, 26 - 5º andar - Rio de Janeiro - RJ

**IMÓVEL:** Box de garagem nº 2022 do edifício situado na Avenida Passos nº 101 e sua correspondente fração ideal de 130/127.745 do respectivo terreno, que mede: 52,00m de testada para a Avenida Presidente Vargas, 28,50m de testada para a Avenida Passos, 25,00m pelo lado direito, por onde confronta com o lote nº 03 da mesma quadra, de propriedade de Abraão Neuman e outros e fundos constituído por 3 segmentos retos, a contar da divisa da direita com as dimensões de 28,30m, 3,05m e 22,55m respectivamente, dando para a área interna da quadra ao longo dos dois primeiros segmentos e confrontando ao longo do 3º segmento com o imóvel 111 da Avenida Passos, de Maria Batista Guimarães, Deolinda Batista de Carvalho e Lise Simões Monteiro. Inscrito no FRE sob o nº 0.954.672-2, CL. 06.199-4

**PROPRIETÁRIA:** Empresa Empreendimentos e Participações S/A, com sede nesta cidade na Avenida Almirante Barroso nº 91, grupos 414 a 419, CGC nº 33.097.668/0001-58. **TÍTULO AQUISITIVO:** Livro 3-FP, sob o nº 74.429, fl. 87, de 11.04.1975, figurando como transmitentes Delphim Salum de Oliveira e sua mulher e outros e servindo de título a escritura de compra e venda do 15º Ofício de Notas desta cidade, livro 1173, fl. 286v, de 11.12.1974. Rio de Janeiro, 28 DE NOVEMBRO DE 2001.

CICERINA DE SOUZA MACALHÃES  
2º Substituto  
Matrícula 06 / 3141

**AV-1-87.862- CONVENÇÃO:** Foi registrada em ficha auxiliar sob o nº 733, Convenção de Condomínio do prédio situado na Avenida Presidente Vargas nº 914, construído em terreno comum ao imóvel objeto da presente matrícula. Rio de Janeiro, 28 DE NOVEMBRO DE 2001.

CICERINA DE SOUZA MACALHÃES  
2º Substituto  
Matrícula 06 / 3141

**AV-2-87.862- ALTERAÇÃO DA FORMA SOCIETÁRIA:** Nos termos dos requerimentos de 28.08.2001 e 08.11.2001, instruídos pela Ata das Assembléias Gerais Ordinária e Extraordinária realizadas em 11.11.1994, devidamente registrada na JUCERJA, sob o nº 712101, em 13.01.1995, protocolados sob o nº 326.663, em

CONTINUA NO VERSO

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
EFAK/35398 FXR



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

Emolumentos:	R\$ 108,60
LEI 6370:	R\$ 2,17
FETJ:	R\$ 21,72
Fundperj:	R\$ 5,43
Funperj:	R\$ 5,43
Funarpen:	R\$ 6,51
ISS:	R\$ 5,83
Selo:	R\$ 2,87
Total:	R\$ 158,56

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs7QCGY-V27AX-J463E-9P98N>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

CNM: 088914.2.0087862-59

### REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
**87.862**

FICHA  
**01**  
VERSO

24.10.2001, fica averbada a alteração da forma societária de Empresa Empreendimentos e Participações S/A para Empresa Empreendimentos e Participações Ltda. Rio de Janeiro, 28 DE NOVEMBRO DE 2001.

CICERINA DE SOUZA MACALHÃES  
2º Substituto  
Matrícula 06 / 3141

**R-3-87.862- TÍTULO:** Compra e venda. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura do 9º Ofício de Notas desta cidade, livro 2478, fl. 023, de 01.10.1998 e declaração de 29.08.2000, protocoladas sob o nº 314.461, em 01.11.2000. **VALOR:** R\$ 1.970,00. **TRANSMISSÃO:** Guia nº 525.708, em 30.09.1998. **TRANSMITENTE:** Empresa Empreendimentos e Participações Ltda, já qualificada na matrícula e no ato AV-2. **ADQUIRENTE:** Edna Vianna Calabria, brasileira, administradora, CPF nº 200.184.367-49, casada pelo regime da separação de bens, com Antonio Calabria, residente e domiciliada nesta cidade. Rio de Janeiro, 28 DE NOVEMBRO DE 2001.

CICERINA DE SOUZA MACALHÃES  
2º Substituto  
Matrícula 06 / 3141

**AV-4-87.862- PACTO ANTENUPCIAL:** Nos termos do requerimento de 02.03.2001, instruído pela certidão do 11º Ofício de Registro de Imóveis, desta cidade, de 13.10.2000, protocolados sob o nº 318.520, em 02.03.2001, fica averbado que o pacto antenupcial celebrado entre Antonio Calabria e Edna de Oliveira Vianna, que após o casamento passou a adotar o nome Edna Vianna Calabria, convencionando que o regime de bens a vigorar entre eles após a realização de seu casamento será o da total e completa separação de bens, portanto, incomunicabilidade plena, inclusive de frutos e rendimentos, abrangendo os bens havidos a qualquer título, seja por aquestos, compra, herança ou doação, razão pela qual cada um dos cônjuges terá seu exclusivo domínio, posse e livre administração. Que sendo os bens incomunicáveis, em caso algum responderão pelos encargos assumidos pelo outro cônjuge, encontra-se registrado no Cartório do 11º Ofício de Registro de Imóveis desta cidade, no Registro Auxiliar nº 5221, ato R-1. Rio de Janeiro, 28 DE NOVEMBRO DE 2001.

CICERINA DE SOUZA MACALHÃES  
2º Substituto  
Matrícula 06 / 3141

**CONTINUA NA FICHA Nº 02**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7QCGY-V27AX-J463E-9P98N>



Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

CNM: 088914.2.0087862-59

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
**87.862**

FICHA  
**02**



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
SERVIÇO REGISTRAL NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

**2º** Ofício do Registro de Imóveis  
Av. Nilo Peçanha, 26 - 5º andar - Rio de Janeiro - RJ

**R-5-87.862 - TÍTULO:** Compra e venda. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura do 23º Ofício de Notas desta cidade, livro 8072, fl. 141, de 11.12.2002, protocolada sob o nº 340.699, em 19.12.2002. **VALOR:** R\$5.650,00. **TRANSMISSÃO:** Guia nº 851.705, em 10.12.2002. **TRANSMITENTE:** Edna Vianna Calabria, assistida de seu marido Antonio Calabria, brasileiro, administrador, CPF nº 039.787.617-34, residente e domiciliado nesta cidade, ela já qualificada nos atos R-3 e AV-4. **ADQUIRENTE:** José de Sá Guimarães Almeida, brasileiro, funcionário público federal, CPF nº 597.557847-72, casado pelo regime da separação de bens com Rosana Pinheiro Guimarães, residente e domiciliado nesta cidade. Rio de Janeiro, 4 DE JUNHO DE 2003.

CICERINA DE SOUZA MAGALHÃES  
2º Substituto  
Matrícula 06 / 3141

**AV-6-87.862- PACTO ANTENUPCIAL:** Nos termos do requerimento de 01.04.2003, instruído pela escritura da 8ª Circunscrição, Registro Civil e Tabelionato desta cidade, livro 178, fl 68, de 30.05.1994, protocolados sob o nº 343.463, em 01.04.2003, fica averbado que o pacto antenupcial celebrado José de Sá Guimarães Almeida e Rosana Amaral Pinheiro, que após o casamento passou a adotar o nome Rosana Pinheiro Guimarães, convencionando que o regime de bens a vigorar entre eles, após a realização de seu casamento, será o da completa separação de bens, tanto para os bens que atualmente cada um deles possui, bem como para os que vierem a possuir na vigência do seu casamento, ficando cada um dos contratantes com a livre administração dos seus bens, encontra-se registrado no 10º Ofício de Registro de Imóveis desta cidade, no Registro Auxiliar nº 1763. Rio de Janeiro, 4 DE JUNHO DE 2003.

CICERINA DE SOUZA MAGALHÃES  
Matrícula 06 / 3141

CONTINUA NO VERSO

MODELO 12

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7QCGY-V27AX-J463E-9P98N>



Valide aqui este documento

CNM: 088914.2.0087862-59

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
**87862**

FICHA  
**2v**

**R-7-87862 - TÍTULO:** Compra e venda. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura do 21º Ofício de Notas desta cidade, livro 3414, fl. 156, de 03/05/2016, protocolada sob o nº 491427, em 25/05/2016. **VALOR:** R\$56.188,00. **TRANSMISSÃO:** Guia nº 2032678, em 03/05/2016. **TRANSMITENTE(S):** JOSÉ DE SÁ GUIMARÃES ALMEIDA, brasileiro, funcionário público federal, identidade nº 3.888.741, IFP, CPF nº 597.557.847-72, casado pelo regime da separação total de bens com Rosana Pinheiro Guimarães, residente e domiciliado nesta cidade, ele já qualificado no ato AV-6. **ADQUIRENTE(S):** BRUNO LEONARDO DE OLIVEIRA FAUST, brasileiro, solteiro, maior, empresário, identidade nº 6.894.016-8, SSP/PR, CPF nº 026.748.259-01, residente e domiciliado em Vitória-ES. Rio de Janeiro, 13/06/2016.

Selo de Fiscalização Eletrônico: **EBLR 54538 UAB**

Cláudio de Souza Magalhães  
2º Substituto  
Mat. 94/14780

**R-8-87862- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA:**Nos termos do documento mencionado no ato R-7, o adquirente na qualidade de fiduciante, subscritor da cota 76 do grupo 1143 do Contrato 822556, deu o imóvel em alienação fiduciária à PORTO SEGURO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA, com sede em São Paulo-SP, na Rua Guaianazes nº 1238, 6º andar, Campos Elíseos, CNPJ nº 48.041.735/0001-90, em garantia da dívida no valor de R\$57.282,74, em 03.05.2016, correspondente a 140 parcelas devidas equivalentes a 77,7760% do bem, que será paga através de parcelas mensais equivalentes a 0,5556%, vencendo-se a 1ª delas em 16.05.2016, reajustáveis segundo a variação anual do INCC ou outro que venha a ser adotado para esse fim, tudo na forma do artigo 22 e seguintes da Lei 9514/97, sendo atribuído ao imóvel para efeitos do artigo 24, inciso VI, o valor de R\$76.000,00. Para os fins previstos no § 2º, Art. 26, da Lei nº 9.514/97, fica estabelecido o prazo de 30 dias, contados da data de vencimento de qualquer parcela mensal. Rio de Janeiro,

Continua na Proxima Ficha...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs7QCGY-V27AX-J463E-9P98N>



Valide aqui este documento

REGISTRO GERAL

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
SERVIÇO REGISTRAL NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

MATRÍCULA  
**87862**

FICHA  
**3**

**2º** Ofício do Registro de Imóveis  
Av. Nilo Peçanha, 26 - 5º andar - Rio de Janeiro - RJ

13/06/2016. *[Handwritten signature]*

Selo de Fiscalização Eletrônico: **EBLR 54539 XTH**

*[Handwritten signature]*

Cicerina de Souza Magalhães  
2º Substituto  
Mat. 94/14760

**AV-9-87862- RESTRIÇÕES:** Nos termos do documento mencionado no ato R-7, fica averbado que o imóvel objeto da presente, alienado fiduciariamente à PORTO SEGURO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o seu patrimônio, observado o seguinte: **a)** - não integram o ativo da administradora; **b)** - não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora; **c)** - não compõem o elenco de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; e **d)** - não podem ser dados em garantia de débito da administradora. Rio de Janeiro, 13/06/2016. *[Handwritten signature]*

Selo de Fiscalização Eletrônico: **EBLR 54540 TGS**

*[Handwritten signature]*

Cicerina de Souza Magalhães  
2º Substituto  
Mat. 94/14760

**AV-10-87862 - CONSTITUIÇÃO EM MORA DO DEVEDOR (FIDUCIANTE):** Nos termos dos requerimentos de 27/12/2024, 10/07/2025 e 02/09/2025, protocolados sob o nº 581123, em 03/02/2025, fica averbado que, por solicitação do credor fiduciário, o devedor fiduciante foi intimado a pagar os débitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária e não realizou a purga da mora no prazo legal. Ato conferido e praticado pelo Oficial Substituto matrícula nº 94/14760, através da oposição do selo eletrônico, na forma do art. 1169, § 6º do CNCGJ/TJ. Rio de Janeiro, 28/10/2025. Selo de Fiscalização Eletrônico: **EEYP 76742 MEM**. Subscrito por *[Handwritten signature]*

Cicerina de Souza Magalhães  
2º Substituto  
Matr. N° 94/14760

Continua no Verso...

MODELO 12

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7QCGY-V27AX-J463E-9P98N>



Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui  
este documento

## REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
**87862**

FICHA  
**3**

VERSO

CNM: 088914.2.0087862-59

**AV-11-87862 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:** Nos termos dos requerimentos de 14/11/2025 e 04/12/2025, protocolados sob o nº 592034, em 24/11/2025, fica averbada, nos termos do Art. 26 § 7º da Lei 9514/97, a consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária PORTO SEGURO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA, CNPJ nº 48.041.735/0001-90, com sede na Alameda Barão de Piracicaba, nº 740, 1º Andar, Campos Elíseos, São Paulo/SP, pelo valor de R\$76.000,00, tendo sido pago o imposto de transmissão através da guia nº 2886907, em 13/11/2025. Decorrido o prazo legal, contado da consolidação da propriedade, a fiduciária deverá promover a venda do imóvel em leilão público. Ato conferido e praticado pelo Oficial Substituto matrícula nº 94/16814, através da aposição do selo eletrônico, na forma do art. 1169, § 6º do CNECJ/TJ. Rio de Janeiro, 23/01/2026. Selo de Fiscalização Eletrônico: **EFAK 33455 GYX**. Subscrito por

*[Assinatura]*  
CLAUDIO NOGUEIRA ABAURRE  
3º Substituto  
Mat. 94/3763

**AV-12-87862 - CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA OBJETO DO ATO R-8:** Nos termos dos requerimentos de 14/11/2025 e 04/12/2025, protocolados sob o nº 592034, em 24/11/2025, PORTO SEGURO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA autorizou o cancelamento da referida alienação fiduciária. Ato conferido e praticado pelo Oficial Substituto matrícula nº 94/16814, através da aposição do selo eletrônico, na forma do art. 1169, § 6º do CNECJ/TJ. Rio de Janeiro, 23/01/2026. Selo de Fiscalização Eletrônico: **EFAK 33456 PAZ**. Subscrito por

*[Assinatura]*  
CLAUDIO NOGUEIRA ABAURRE  
3º Substituto  
Mat. 94/3763

Continua na Próxima Ficha...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7QCGY-V27AX-J463E-9P98N>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar



Valide aqui este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

87862

FICHA

4

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
SERVIÇO REGISTRAL NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
CNM: 088914.2.0087862-59

2º Ofício do Registro de Imóveis  
Av. Nilo Peçanha, 26 - 5º andar - Rio de Janeiro - RJ

**AV-13-87862 - CANCELAMENTO DAS RESTRIÇÕES OBJETO DO**

**ATO AV-9:** Nos termos dos requerimentos de 14/11/2025, 04/12/2025 e 16/12/2025, protocolados sob o nº 592034, em 24/11/2025, em face do cancelamento da alienação fiduciária objeto do ato precedente, fica cancelada a referida restrições. Ato conferido e praticado pelo Oficial Substituto matrícula nº 94/16814, através da aposição do selo eletrônico, na forma do art. 1169, § 6º do CNCJ/TJ. Rio de Janeiro, 23/01/2026. Selo de Fiscalização Eletrônico: **EFAK 33457 YZA**. Subscrito por

CLAUDIO NOGUEIRA ABAURRE  
3º Substituto  
Mat. 94/3763

**AV-14-87862 - ÁREA DO IMÓVEL:** Nos termos dos requerimentos de 14/11/2025 e 16/12/2025, instruídos pela guia do IPTU relativa ao ano de 2025, protocolados sob o nº 592034, em 24/11/2025, fica averbado que a proprietária do imóvel, em atendimento à disposição contida no art. 440-AQ, II, do Código de Normas do CNJ (Prov. Nº 195 de 03/06/2025), requereu a averbação na presente matrícula, da informação que o imóvel possui a área de **14m²** na referida guia de pagamento de imposto predial/territorial, declarando não terem ocorrido obras de modificação e acréscimo ao mesmo. Ato conferido e praticado pelo Oficial Substituto matrícula nº 94/16814, através da aposição do selo eletrônico, na forma do art. 1169, § 6º do CNCJ/TJ. Rio de Janeiro, 23/01/2026. Selo de Fiscalização Eletrônico: **EFAK 33458 SMK**. Subscrito por

CLAUDIO NOGUEIRA ABAURRE  
3º Substituto  
Mat. 94/3763

MODELO 12

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7QCGY-V27AX-J463E-9P98N>



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





Valide aqui  
este documento

## 2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

Av. Nilo Peçanha, 26 - 5º andar - Centro - RJ - CEP: 20020-100

Fone: (21) 2533-4180 / 2533-9655 - [www.2rgi-rj.com.br](http://www.2rgi-rj.com.br)

### CONTINUAÇÃO DA CERTIDÃO Nº 25/034076 - KEYCE

Certifico que a presente certidão, composta de 8 página(s), é reprodução autêntica da matrícula nº **87862**, sendo o último ato o **AV-14**, extraída conforme o disposto no § 1º do art. 19, da Lei 6015 de 1973, dela constando a situação jurídica, bem como todos os eventuais ônus reais, registros de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, ou indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel. Rio de Janeiro, 26/01/2026. Busca efetuada até 23/01/2026. A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente pelo Oficial Substituto Virginia L. Erbiste da Gama, matrícula nº 94/1527.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7QCCGY-V27AX-J463E-9P98N>