



Valide aqui
este documento

12º Registro de Imóveis do
Rio de Janeiro - RJ

Av. Maria Teresa, nº 260 - Plaza Office
Campo Grande - RJ - CEP.: 23.050-160
tel.: (21) 3217-2030 - www.registrodeimoveis.org.br/12rj

MATRÍCULA
23367

Ficha
1

12º REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO - RJ
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 157776.2.0023367-33

IMÓVEL: Apartamento 101, do Bloco 14, da Rua Professor Paulo Ribeiro nº 520, Inhoaíba, na Freguesia de Campo Grande, área privativa de 45,04m², que corresponde à fração ideal de 0,003333, do respectivo terreno designado por lote 01, quadra 16, do PAL 48.582. O empreendimento possui 120 vagas de garagem para estacionamento de veículos de porte médio, numeradas tão-somente para efeitos de disponibilidade de 01 a 120, sendo que 10 vagas serão destinadas a portadores de necessidades especiais, localizadas na área externa; As vagas não serão vinculadas a nenhuma unidade autônoma, sendo de uso do condomínio. -x-x

PROPRIETÁRIOS: ELSON VERONE KLEIN, empresário, inscrito no RG sob o nº1803550, SEPC/RJ, e CPF/MF sob o nº464.493.457-72, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com NATALINA FIGUEIRA KLEIN, ambos brasileiros, residentes nesta cidade; e MANOEL MATURANA PIMENTEL, empresário, inscrito no RG sob o nº016787459, do IFP, e CPF/MF sob o nº129.297.007-34, casado sob o regime de comunhão de bens com SILVIA MARIA DA SILVA MATURANA, ambos brasileiros, residentes nesta cidade. -x-x

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido em maior porção por compra feita a Sidney Marques de Paula e outros, conforme a escritura de 29/06/2007, do 17º Ofício desta cidade, Livro 6745, às fls. 079/080, registrada no 4º Registro de Imóveis, sob o R-5 da matrícula 6.553, em 27/08/2007, e o memorial de incorporação registrado sob o R-6 da citada matrícula, em 29/01/2015, com abertura da matrícula 243.577, 4º R.I., para esta unidade, construção averbada neste Serventia no AV-8 da matrícula 22.491, em 07/05/2018, tendo sido o habite-se concedido em 08/12/2017, instituição de condomínio registrada no R-9 da citada matrícula, em 07/05/2018. Matrícula aberta aos 17/07/2018, por FS.

AV - 1 - M - 23367 - TERMO DE URBANIZAÇÃO: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, no AV-5 da matrícula 243.577, em 12/05/2015, que pelo requerimento de 19/01/2015, capeando Termo de Urbanização nº032/2014, datado de 09/01/2015 fls.075/075v Livro nº04 de Folhas Soltas de Urbanização, da Secretaria Municipal de Urbanismo, passado por certidão nº084.873, verifica-se que de acordo com o processo nº02/200.640/2013 o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, assina e assume ELSON VERONE KLEIN E OUTRO, mediante as seguintes cláusulas: SEGUNDA: Pelo presente termo a outorgada se obriga a urbanizar a Rua Professor Paulo Ribeiro, em toda a sua largura, na extensão de 135,00m correspondente à dimensão da testada do terreno até a Rua Seabra Filho, conforme PAA 10.027, de acordo com o despacho de 12/02/2014 da U/CGPIS, às fls.17v. PARÁGRAFO ÚNICO: As obras de urbanização deverão atender ao que determina o RPT (Regulamento de Parcelamento da Terra, aprovado pelo Decreto E 3800 de 20/04/1970), e executadas de acordo com as normas estabelecidas pelos órgãos responsáveis à sua aprovação, no âmbito de suas competência. TERCEIRA: A inadimplência de obrigação assumida na cláusula segunda, e em consonância com os termos de seu parágrafo único, importará na não concessão de "habite-se" para qualquer edificação que venha a ser construída no local, até a conclusão das obras de urbanização e aceitação dos logradouros em questão. QUARTA: Qualquer importância devida ao Município em decorrência do presente Termo será inscrita como dívida ativa de sua Fazenda Pública, acrescidas das multas de 20% e juros de 1% ao mês, fazendo-se a cobrança em processo de execução, com apoio no parágrafo 2º artigo 2º da Lei Federal nº6.830, de 22/08/1980, sobre o débito ajuizado incidindo honorários de advogado de 20%. QUINTA: os outorgados comprometem-se a respeitar a fazer cumprir integralmente, as obrigações assumidas pelo presente termo, renunciando ao direito de pleitear do Município qualquer indenização relativamente ao estabelecido neste termo, pondo, desde já a salvo de qualquer dúvidas ou contestações futuras. Demais condições constantes do título. Em 17/07/2018, por FS.

AV - 2 - M - 23367 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Consta averbado no AV-10 da matrícula 22.491, em 07/05/2018, que foi registrada no Registro Auxiliar sob o nº173, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Em 17/07/2018, por FS.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PM8XF-GN6R2-AG2YZ-EP79W>

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

12º Registro de Imóveis do
Rio de Janeiro - RJ

Av. Maria Teresa, nº 260 - Plaza Office
Campo Grande - RJ - CEP.: 23.050-160
tel.: (21) 3217-2030 - www.registrodeimoveis.org.br/12rj

MATRÍCULA
23367

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0023367-33

AV - 3 - M - 23367 - AVERBAÇÃO DE CPF: Prenotação nº **26304**, aos **11/05/2018**. Conforme Certidões Negativas de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, emitidas em 16/02/2018, hoje arquivadas, verifica-se que SILVIA MARIA DA SILVA MATURANA, está inscrita no **CPF/MF sob o nº835.105.837-87**, e NATALINA FIGUEIRA KLEIN, está inscrita no **CPF/MF sob o nº604.599.997-53**. Averbação concluída aos 17/07/2018, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºECPZ 35240 CVK.

R - 4 - M - 23367 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº**26304**, aos **11/05/2018**. Pela escritura pública de compra e venda lavrada em 16/04/2018, pelo 17º Ofício de Notas desta cidade, Livro 7972, fls.195/198, MANOEL MATURANA PIMENTEL, já qualificado, e sua mulher SILVIA MARIA DA SILVA MATURANA, brasileira, do lar, inscrita no RG nº03.099.220-0, DETRAN/RJ, e no CPF nº835.105.837-87, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados na Rua Professor Castilho, nº 360, bloco 01, aptº 103, e ELSON VERONE KLEIN, já qualificado, e sua mulher NATALINA FIGUEIRA KLEIN, brasileira, do lar, inscrita no RG nº04.887.443-2, e no CPF nº604.599.997-53, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados na Rua Adalto nº 235, casa, nesta cidade, **VENDERAM o imóvel** objeto desta matrícula pelo preço de **R\$99.900,00** a **FABIO ENNES ESCH**, brasileiro, solteiro, arquiteto, portador da CNH nº04630602760, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº120.891.377-89, residente e domiciliado na Rua Professor Paulo Ribeiro nº 520, aptº 101, bloco 14, Campo Grande, nesta cidade. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$99.900,00**, guia nº 2172881. Registro concluído aos 17/07/2018, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºECPZ 35241 BAU.

R - 5 - M - 23367 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**39774**, aos **19/08/2019**. Pelo instrumento particular de 06/09/2019, em garantia das obrigações assumidas na Cédula de Crédito Bancário nº237/377.615.726, aditado por outro de 13/09/2019 de nº237/379839666, o proprietário **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel objeto desta matrícula, na forma da Lei nº 9.514/97, ao **BANCO BRADESCO S/A**, com sede na Vila Yara, S/n, Osasco/SP, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12, em garantia da dívida no valor de **R\$56.500,00**, a ser paga em 72 prestações mensais, aos juros efetivo de 1,55% ao mês, e juros nominal de 20,27% ao ano, no valor de R\$1.348,77 cada uma, com vencimento da 1ª parcela em 08/10/2019, e a ultima em 08/09/2025. Demais condições constam do instrumento. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$56.500,00. Registro concluído aos 16/09/2019, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nº EDDV 43662 ZUI.

AV - 6 - M - 23367 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **56527**, aos **06/04/2021**. Pelo requerimento de 02/02/2022 formulado pelo credor **BANCO BRADESCO S/A** já qualificado, e conforme documentos hoje arquivados, foi solicitada ao Registro de Títulos e Documentos desta cidade a intimação pessoal do devedor **FABIO ENNES ESCH**, já qualificado, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicado o edital para esta finalidade em 21/02/2022, 22/02/2022 e 23/02/2022, considera-se constituída a mora na data da última publicação, na forma do art. 26, §4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 17/03/2022, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 24806 CVZ.

AV - 7 - M - 23367 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº**69513**, aos **17/05/2022**. Pelo requerimento de 26/04/2022, hoje arquivado, e verificado o cumprimento do art. 26, §7º, da Lei 9514/97, **CONSOLIDA-SE A PROPRIEDADE** do imóvel desta matrícula em nome da **BANCO BRADESCO S/A**, já qualificado, ficando a mesma com a obrigação de promover leilão público do imóvel dentro de 30 dias contados da data do registro (art. 27 da Lei 9514 de 20/11/1997). Valor declarado do imóvel: **R\$58.402,67**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$64.771,02**, guia

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PM8XF-GN6R2-AG2YZ-EP79W>



Valide aqui
este documento

12º Registro de Imóveis do
Rio de Janeiro - RJ

Av. Maria Teresa, nº 260 - Plaza Office
Campo Grande - RJ - CEP.: 23.050-160
tel.: (21) 3217-2030 - www.registrodeimoveis.org.br/12rj

MATRÍCULA
23367

FICHA
2

12º REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO - RJ
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 157776.2.0023367-33

nº2471332. Averbação concluída aos 17/06/2022, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 38940 GDH.

AV - 8 - M - 23367 - LEILÃO NEGATIVO: Prenotação nº **72945**, aos **30/08/2022**. Foram apresentados autos de leilões negativos de 22/08/2022 e 25/08/2022, consoante o disposto no artigo 27, §2º, da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 13/09/2022, por Carla Castor, Mat. TJRJ 94-11237. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 52924 SCG.

AV - 9 - M - 23367 - CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **72945**, aos **30/08/2022**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do R-5, desta matrícula, face à autorização dada pelo credor, no instrumento particular de 30/08/2022, que hoje se arquivou. Averbação concluída aos 13/09/2022, por Carla Castor, Mat. TJRJ. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 52925 XZP.

AV - 10 - M - 23367 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº **92536**, aos **26/01/2024**. De acordo com o título e demais documentos acostados, inclusive a certidão municipal, o imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro sob o nº3.396.408-1, e CL (Código de Logradouro) nº01.885-3. Averbação concluída aos 31/01/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 60876 KAD.

R - 11 - M - 23367 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº **92536**, aos **26/01/2024**. Pela escritura pública de compra e venda lavrada em 24/01/2024, pelo 15º Ofício de Notas, desta cidade, Livro 5020, fls.002, o **imóvel** objeto desta matrícula foi **VENDIDO** pelo preço de **R\$23.400,00** a **VITOR LACERDA FAGUNDES**, brasileiro, divorciado, engenheiro, inscrito no CPF/MF sob o nº025.683.975-19, residente e domiciliado em Macaé/RJ. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$68.009,72**, certificado declaratório de isenção nº2647790 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Registro concluído aos 31/01/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 60877 SGD.

R - 12 - M - 23367 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº **107154**, aos **27/11/2024**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 18/11/2024, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação/Programa Minha Casa Minha Vida, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380/64, e da Lei nº14.620/2023, o **imóvel** objeto desta matrícula foi **VENDIDO** pelo preço de **R\$180.000,00**, a **JESSICA ALVES DA SILVA MACHADO**, brasileira, solteira, inscrita no CPF/MF sob o nº 174.910.077-08, residente e domiciliada nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$37.709,35 recursos próprios; R\$327,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$0,00 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$141.963,65 com recursos do financiamento concedido pela instituição financeira, o qual é garantido pela alienação fiduciária. As demais condições e obrigações ajustadas constam do instrumento. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$180.000,00**, isento conforme guia nº2767757 (Lei nº1.364/88, art.7º, inc.XII e Lei nº2.277/94, art.8). Registro concluído aos 04/12/2024, por Camila Cruz, Mat. TJRJ 94-24170. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 20483 EMZ.

R - 13 - M - 23367 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **107154**, aos **27/11/2024**. Pelo mesmo instrumento antes referido, o imóvel objeto desta matrícula foi **ALIENADO FIDUCIARIAMENTE**, na forma da Lei nº9.514/97, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 e 4, inscrita no CNPJ/MF sob nº00.360.305/0001-04, em garantia de dívida no valor de **R\$141.963,65**, a ser paga em 360 prestações mensais, sobre as quais incidirão juros correspondentes à taxa efetiva de 6.1678% ao ano. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 04/12/2024, por Camila Cruz, Mat. TJRJ 94-24170. Selo de fiscalização eletrônica nº EDUZ 20484 DME.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PM8XF-GN6R2-AG2YZ-EP79W>

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

12º Registro de Imóveis do
Rio de Janeiro - RJ

Av. Maria Teresa, nº 260 - Plaza Office
Campo Grande - RJ - CEP.: 23.050-160
tel.: (21) 3217-2030 - www.registrodeimoveis.org.br/12rj

MATRÍCULA
23367

FICHA
2-v

CNM: 157776.2.0023367-33

AV - 14 - M - 23367 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº 130194, aos 06/04/2026. De acordo com a notificação promovida pelo credor, já qualificado, entregue em 30/04/2026, por 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos desta cidade, resultando "positiva" foi intimada a devedora **JESSICA ALVES DA SILVA MACHADO**, já qualificada, para quitar as obrigações relativas à alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, na forma da legislação vigente. Após a adoção dos procedimentos estabelecidos na Lei 9.514/97, com os respectivos documentos comprobatórios arquivados na serventia, transcorreu o prazo para pagamento **sem a purgação da mora**. Averbação concluída aos 12/06/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDI 96738 ZUE.

AV - 15 - M - 23367 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº136384, aos 20/07/2026. Pelo requerimento de 17/07/2026, hoje arquivado, e verificado o cumprimento do art. 26, §7º, da Lei 9514/97, **CONSOLIDA-SE A PROPRIEDADE** do imóvel desta matrícula em nome da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, ficando a mesma com a obrigação de promover leilão público do imóvel dentro de 60 dias contados da data do registro (art. 27 da Lei 9514 de 20/11/1997). Valor declarado do imóvel: **R\$189.149,97**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$189.149,97**, certificado declaratório de isenção nº2976008 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 30/07/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDX 60820 YJN.

AV - 16 - M - 23367 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº 136384, aos 20/07/2026. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-15. Averbação concluída aos 30/07/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDX 60821 YHU.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PM8XF-GN6R2-AG2YZ-EP79W>



Valide aqui
este documento

12º Registro de Imóveis do
Rio de Janeiro - RJ

Av. Maria Teresa, nº 260 - Plaza Office
Campo Grande - RJ - CEP.: 23.050-160
tel.: (21) 3217-2030 - www.registrodeimoveis.org.br/12rj

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica 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, prenotados até o dia anterior.

Rio de Janeiro, 30/07/2026

A presente certidão foi assinada eletronicamente p/ Sergio Avila Doria Martins - Oficial Registrador.

12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ Oficial Registrador: Dr. Sergio Avila Doria Martins	
Emolumentos: R\$ 124,08 Fundrat..... R\$ 2,48 Lei 3217..... R\$ 24,81 Fundperj..... R\$ 10,54 Funperj..... R\$ 10,54 Funarpen..... R\$ 7,44 FUNPGALERJ: R\$ 1,24 FUNPGT: R\$ 1,24 FUNDAC: R\$ 1,24 Selo Eletrônico..... R\$ 3,27 ISS..... R\$ 6,66 Total..... R\$ 193,54	Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral de Justiça Selo de Fiscalização Eletrônico EFDX 60822 BSP  Consulte a validade do selo em: http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PM8XF-GN6R2-AG2YZ-EP79W>