



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR
certidao-0540
2317746/0054

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

274530

FICHA

1

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

28 de maio de 2003.

IMÓVEL

Apartamento 217 do Bloco 2 do prédio em construção situado na Avenida Sernambetiba nº 3150 na freguesia de Jacarepaguá e correspondente fração de 14/10.000 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 144219 e fl. 36 do livro 4-DH. Rio de Janeiro, 28 de maio de 2003.

O Oficial

00274530



AV - 1

SERVIDÃO: Consta 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 no imóvel desta

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KKJA9-8VPXT-WGAWV-HE5ZA>

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

2317746/0054

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

274530

FICHA

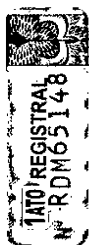
1

VERSO

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 055-E, fl. 10. Rio de Janeiro, 29 de maio de 2003.-----
O Oficial

AV - 2 **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:** Consta 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 vaga 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 IPRJ e Contribuição Social em nome da proprietária. Rio de Janeiro, 29 de maio de 2003.-----
O Oficial

AV - 3 **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
Segue na ficha 2



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KKJA9-8VPXT-WGAWV-HE5ZA>



Valide aqui
este documento

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

2317746/0054

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

274530

FICHA

2

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

continuação da ficha 1

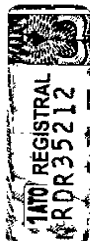
mudança de sua denominação que passa a ser "SHERATON BARRA" composto pelas Lojas 101 a 104 e pelos Blocos 1 e 2 apartamentos 101/122 a 1401/1422 em cada bloco. Rio de Janeiro, 28 de maio de 2003.-----
O Oficial

AV - 4



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 057912003-17001070 em 25/03/03. Rio de Janeiro, 28 de maio de 2003.-----
O Oficial

AV - 5



CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Foi hoje registrada no Registro Auxiliar com o nº 8157 a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** do empreendimento "Sheraton Barra", através da escritura de 26/06/03 do 1º Ofício, livro 412, fl. 135. Rio de Janeiro, 02 de agosto de 2003.-----
O Oficial

R - 6



PROMESSA DE COMPRA E VENDA: Pela escritura de 17/08/2000 do 1º Ofício, livro 4540, fl. 119, prenotada em 11/03/10 com o nº 1284755 à fl. 128v do livro 1-GT, rerratificada pela escritura de 21/12/09 do 17º Ofício, livro 7035, fl. 019, prenotada em 18/02/10 com o nº 1281025 à fl. 294 do livro 1-GS, fica registrada a **PROMESSA DE COMPRA E VENDA** do imóvel, em caráter irrevogável e irretratável, com imissão na posse, feita por QUATRO DE JANEIRO ADMINISTRAÇÃO E

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KKJA9-8VPXT-WGAWV-HE5ZA>



2317746/0054

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

274530

FICHA

2

VERSO

PARTICIPAÇÕES LTDA em favor de IGNEZ GROSSO MOLINARO, brasileira, viúva, empresária, identidade IEP 03472920-2, CPF 017.951.057-63, residente nesta cidade, pelo preço de R\$169.960,70, pagável nas condições do título. Rio de Janeiro, 29 de abril de 2010.-----

O Oficial

R - 7

COMPRA E VENDA: Pela escritura de 21/12/09 do 17º Ofício, livro 7035, fl. 019, prenotada em 18/02/10 com o nº 1281025 à fl. 294 do livro 1-GS, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por QUATRO DE JANEIRO ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA em favor de IGNEZ GROSSO MOLINARO, pelo preço de R\$169.960,70. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 1184548 em 29/05/07. Rio de Janeiro, 29 de abril de 2010.-----

O Oficial

AV - 8

INSCRIÇÃO FISCAL: Pela escritura que serviu para o registro 7, fica averbado o número 3012318-6, CI 09133-0 de **INSCRIÇÃO FISCAL** do imóvel, para efeitos do imposto predial/territorial. Rio de Janeiro, 29 de abril de 2010.-

O Oficial

R - 9

COMPRA E VENDA: Pela escritura de 15/01/10 do 17º Ofício, livro 7035, fl. 070, prenotada em 21/01/10 com o nº 1277072 à fl. 152 do livro 1-GS, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por IGNEZ GROSSO MOLINARO em favor de ANGELA BRAGA LAMEU DA SILVA, brasileira, engenheira, identidade CREA/RJ 200106243-5, CPF 584.259.777-20, casada pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6515/77 com LINEZIO JOÃO DA SILVA, residente nesta cidade, pelo preço de R\$300.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 1441645 em 15/01/10. Rio de Janeiro, 29 de abril de 2010.-----

O Oficial

Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KKJA9-8VPXT-WGAWV-HE5ZA>

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

2317746/0054

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

274530

FICHA

3

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

Continuação da ficha 2

R - 10

COMPRA E VENDA: Pela escritura de 04/02/2019 do 4º Ofício, livro 4346, fl.56, prenotada em 03/12/2020 com o nº 1948325 à fl.11 do livro 1-LG, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por LINEZIO JOÃO DA SILVA, brasileiro, engenheiro, identidade CNH/DETRAN/RJ 00999364130, CPF 054.444.115-04 e sua mulher ANGELA BRAGA LAMEU DA SILVA, identidade DETRAN/RJ 00908544338, anteriormente qualificados, em favor de IMOBILIÁRIA COSTA DE CAXIAS LTDA, CNPJ 06.336.115/0001-38, com sede em Duque de Caxias/RJ, pelo preço de R\$250.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2231770 em 23/01/2019. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$927.763,65. Rio de Janeiro, 04 de fevereiro de 2021.

O Oficial

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

EDQF42188 EWN

R - 11

COMPRA E VENDA: Pela escritura de 13/11/2020 do 2º Ofício, livro 5005, fl.104, prenotada em 23/11/2020 com o nº 1946107 à fl.231v do livro 1-LF, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por IMOBILIÁRIA COSTA DE CAXIAS LTDA, anteriormente qualificada, em favor de MA13 PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, CNPJ 23.936.288/0001-06, com sede nesta cidade, pelo preço de R\$250.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2352994 em 13/11/2020. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$892.819,20. Rio de Janeiro, 04 de fevereiro de 2021.

O Oficial

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

EDQF42203 QCK

AV - 12

RETIFICAÇÃO: Pelo Ofício nº 248/2022 de 09/08/22, prenotada em 12/08/22 com o nº 2070686 à fl.210 do livro
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KKJA9-8VPXT-WGAWV-HE5ZA>

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

2317746/0054

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

274530

FICHA

3

VERSO

1-LV, fica averbada a **RETIFICAÇÃO** ao registro 11 para constar que o nome da outorgada é MA13 PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. Rio de Janeiro, 19 de agosto de 2022.-----

O Oficial

EEFK66736 ELS

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

R - 13

COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 12/07/2022, prenotado em 26/07/2022 com o nº 2066869 à fl.73 do livro 1-LV, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por MA13 PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, anteriormente qualificada, em favor de JOSE LUIZ GOMES DE FREITAS FILHO, brasileiro, empresário, divorciado, não convivente em união estável, identidade CNH/DETRAN/RJ 00006693540, CPF 072.290.737-07, residente nesta cidade, pelo preço de R\$975.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2492727 em 19/07/2022. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$975.000,00. Rio de Janeiro, 19 de agosto de 2022.-----

O Oficial

EEFK66738 UKD

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

R - 14

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular que serviu para o registro 13, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por JOSE LUIZ GOMES DE FREITAS FILHO, 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\$780.000,00, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Incorrendo o devedor em mora após o prazo de carência de 30 dias para intimação e consolidando a propriedade em favor do credor, é atribuído o valor de R\$976.233,35 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$780.000,00. Rio de Janeiro, 19 de agosto de 2022.-----
Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KKJA9-8VPXT-WGAWV-HE5ZA>



Valide aqui
este documento

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

2317746/0054

REGISTRO GERAL

CNM: 089425.2.0274530-23

MATRÍCULA

274530

FICHA

4

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

Continuação da ficha 3

Janeiro, 19 de agosto de 2022.

O Oficial

EEFK66740 CGH

Eliseu da Silva

8º Oficial Substituto
CTPS: 54396/0056-RJ

AV - 15 **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO:** Pelo instrumento particular que serviu para o registro 13, fica averbada a **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO CARTULAR** nº 1.4444.1854981-0 série 0722, INTEGRAL, emitida em 12/07/2022 pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, no valor de R\$780.000,00 tendo sido dado em garantia a alienação fiduciária do registro 14 Rio de Janeiro, 19 de agosto de 2022.

O Oficial

EEFK66741 BLX

Eliseu da Silva

8º Oficial Substituto
CTPS: 54396/0056-RJ

AV - 16 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 23/09/25, prenotado em 24/09/25 com o nº 2290052 à fl.298 do livro 1-NA, instruído por Certidão Negativa do 4º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 16/10/25, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** do fiduciante JOSE LUIZ GOMES DE FREITAS FILHO, anteriormente qualificado, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 21, 24 e 25/11/25, 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 19/11/25 no Sistema Eletrônico, nos termos do Art. 26 da Lei 9514/97, tendo sido o e-mail enviado na forma do §4º-B do artigo antes citado, 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

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KKJA9-8VPXT-WGAWV-HE5ZA>

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

2317746/0054

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0274530-23

MATRÍCULA

274530

FICHA

4

VERSO

financiamento com garantia de alienação fiduciária, registrado com o nº 14. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$51.503,14. Rio de Janeiro, 22 de dezembro de 2025.-----

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

EFBA04766 VKI

AV - 17

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) de 05/02/2026, prenotado em 06/02/2026 com o nº2317746 a fl.93v do livro 1-NE, 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 JOSÉ LUIZ GOMES DE FREITAS FILHO, anteriormente qualificado, mesmo depois de intimado para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada com o nº16, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº2913399 em 19/01/2026. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$1.125.696,00. Rio de Janeiro, 26 de fevereiro de 2026.-

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

EFBP64183 TXJ

AV - 18

CANCELAMENTO: Em virtude da averbação 17 de CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 14 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$780.000,00. Rio de Janeiro, 26 de fevereiro de 2026.-----

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

EFBP64186 WBF

Segue na ficha 5

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KKJA9-8VPXT-WGAWV-HE5ZA>

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

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFBP64877 AEQ

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

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

2317746/0054

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

274530

FICHA

5

CNM: 089425.2.0274530-23

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Continuação da ficha 4

AV - 19 **CANCELAMENTO:** Em virtude da averbação 18 de cancelamento da ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 15 de **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**. Rio de Janeiro, 26 de fevereiro de 2026.-----

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

EFBP64189 IQZ

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, 26 de fevereiro de 2026.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org/docs/KKJA9-8VPXT-WGAWV-HE5ZA>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

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

2317746/0054

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KKJA9-8VPXT-WGAWV-HE5ZA>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

do Brasil em um só lugar

