



26/007083

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
32740FICHA
01ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CIDADE DO RIO DE JANEIRO
REGISTRO DE IMÓVEIS - 10º OFÍCIO
CNM: 088542.2.0032740-32

IMÓVEL - aptº 802 do edifício à rua Uruguai nº 259, distrito do Andaraí, e 1/33 do terreno, com direito a vaga no local de estacionamento, medindo o terreno 11,00m de frente e fundos, por 50,25m de ambos os lados; confrontando de um lado com o prédio nº 255, pelo outro com o prédio nº 261, e nos fundos com terreno de Juarez Milhão. (C.L. 8304 - Inscrição 376.146).

PROPRIETÁRIO - Espólio de Erer Ferrari.

REGISTRO ANTERIOR - Lº 3-T, fls.39, nº 16807, deste cartório.

R-1-32740-PARTILHA - o imóvel foi partilhado a Mitzi Antunes Ferrari, do lar, CIC nº 021.768.667-20, viúva, e a Karla Ferrari, solteira, maior, estudante, CIC nº 404.325.567-53, ambas brasileiras e residentes nesta cidade, na proporção de 1/2 para cada uma, no inventário do finado Erer Ferrari, avaliado em CR\$130.000, conforme Formal da 3ª V.O.S., 1º Ofício, de 13.03.1980, com sentença de 26.02.1980 da Juíza Dra. Paula Malta Ferraz, e aditamento de 11.10.1984. Rio, 14.12.1984.

AV-2-32740-NOVO CIC - nos termos da petição de 14.05.1985, e xerox do CIC, a 1ª adquirente do R-1 tem o CIC nº 438.008.667-49. Rio, 20.05.1985.

R-3-32740-COMPRA - Daura Conti da Silva, brasileira, comerciante, casada com Jair Ginaid da Silva, pelo regime da comunhão de bens, CIC nº 098.208.927-91, residente nesta cidade, comprou o imóvel das adquirentes do R-1, conforme escritura de 03.05.1985 do 12º Ofício, Lº 2296, fls.145, pelo valor de CR\$50.000.000. Rio, 20.05.1985.

R-4-32740-PERMUTA - João Batista Pasarelli, bancário, e sua mulher Nilza Pereira Passalelli, do lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, CIC nº 027.046.177-91, residentes nesta cidade, adquiriram o imóvel dos adquirentes do R-3, sendo o marido brasileiro, do comércio, em face de permuta por imóvel objeto da transcrição 19.858, atual matrícula 42247, deste cartório, conforme escritura de 17.11.1989 do 12º Ofício, Lº 2594, fls.99, pelo valor de NCZ\$100.000,00. Rio, 15.12.1989.

AV-5-32740-RETIFICAÇÃO DO R-4 - nos termos do artº 213, inciso I da Lei de Registros Públicos e do título que serviu ao R-4, fica o mesmo retificado para constar que o nome correto da

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/67UGE-49QBA-F35HJ-AD7T7>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

CNM: 088542.2.0032740-32

MATRÍCULA

32740

FICHA

01

VERSO

esposa do adquirente é "Nilza Pereira Passarelli", e não como constou. Rio, 22.11.1996.

AV-6-32740-NOVO CIC - nos termos da petição de 05.12.96 e xerox do CIC, o novo CIC de Nilza Pereira Passarelli passa a ser "023.643.377-63". Rio, 16.12.1996.

AV-7-32740-RETIFICAÇÃO DO R-4 - nos termos do ofício do 12º Ofício de Notas, de 23.01.1997, fica retificado o R-4, para constar que o nome do adquirente é João Baptista Passarelli, e não como constou. Rio, 31.01.1997.

R-8-32740-COMPRA - Cristina Helena Silveira Passarelli, funcionária pública municipal, assistida de seu marido Roberto Passarelli, engenheiro, brasileiros, casados pelo regime da separação total de bens, CIC nºs 402.371.177-20 e 403.101.087-72, residente nesta cidade, comprou o imóvel do casal de João Baptista Passarelli, conforme escritura de 14.03.1997 do 23º Ofício, Lº 6817, fls.185, pelo valor de R\$53.000,00. Imposto de transmissão, guia nº 393496 de 14.03.1997. Rio, 12.09.1997.

R-9-32740-1ª HIPOTECA - a adquirente do R-8 deu o imóvel em 1ª hipoteca ao Instituto de Previdência do Município do Rio de Janeiro, PREVI-RIO, com sede nesta cidade, CGC nº 31.941.123/0001-50, conforme a citada escritura de 14.03.1997, garantindo dívida de R\$54.911,70, sujeita à correção monetária na forma do título, a ser paga em 180 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a 1ª em 10.05.1997, no valor de R\$616,06, aos juros de 10% a.a.; ocorrendo o inadimplemento da devedora no pagamento de qualquer das prestações, o valor do débito será atualizado monetariamente, incidindo ainda a multa contratual de 10% sobre o seu valor, acrescido de juros moratórios de 1% a.m. ou fração de mês em atraso e mais 10% de pena convencional; no caso da devedora deixar de ser funcionária pública municipal, o fato acarretará a alteração das condições do financiamento, calculando-se as prestações pelo Sistema Francês de Amortização (Tabela Price) tomando-se como base a posição do estado da dívida no dia do seu desligamento, atualizadas a partir de então pelo IGP-M ou outro índice que venha a substituí-lo, mantidos os juros do contrato inicial e o número de meses restantes do prazo inicialmente contratado. Rio, 12.09.1997.

CONTINUA NA FICHA Nº 2



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

32740

FICHA

02

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CIDADE DO RIO DE JANEIRO
REGISTRO DE IMÓVEIS - 10º OFÍCIO
CNM: 088542.2.0032740-32

AV-10-32740-PACTO ANTENUPCIAL - nos termos da petição de 01.09.1997 e xerox da escritura de 16.05.1979 do 18º Ofício, Lº 2636, fls.59, registrada sob o nº 01 da ficha do registro auxiliar nº 4947 do 9º Ofício do Registro de Imóveis desta cidade em 07.02.1997, Roberto Passarelli e Cristina Helena Silveira Passarelli resolveram adotar o regime da separação total de bens para o seu casamento. Rio, 12.09.1997.

AV-11-32740-CANCELAMENTO DA HIPOTECA DO R-9 - nos termos do instrumento particular de 14.07.2009, em virtude de quitação dada pelo credor da hipoteca objeto do R-9, fica a mesma cancelada. Rio, 18.08.2009.

AV-12-32740-INSCRIÇÃO FISCAL E C.L. - nos termos do instrumento particular de 13.07.2010, prenotado sob o nº 282329 em 16.07.2010, o imóvel está inscrito no FRE sob o nº 0.376.146-7 e C.L. 08304-8. Rio, 17.08.2010.

R-13-32740-COMPRA - HEBERT LELLES OLIVEIRA DA SILVA, brasileiro, servidor público estadual, separado judicialmente, portador da carteira de identidade nº 04514926373, expedida pelo DETRAN/RJ, em 03/12/2008, inscrito no CPF/MF sob o nº 467.667.907-68, residente e domiciliado nesta cidade, comprou o imóvel de CRISTINA HELENA SILVEIRA PASSARELLI, portadora da carteira de identidade nº 412838, expedida pelo MAER/RJ, em 24/04/1985, assistida de seu marido ROBERTO PASSARELLI, portador da carteira de identidade nº 02928847-9, expedida pelo DETRAN/RJ, em 24/02/2010, conforme instrumento particular de 13/07/2010, prenotado sob o nº 282329 em 16.07.2010 e anexo, pelo valor de R\$190.000,00. Imposto de transmissão, guia nº 1484120, de 13/07/2010. Rio, 17/08/2010.

R-14-32740-ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - o adquirentes do R-13, deu o imóvel em alienação fiduciária à Caixa Econômica Federal, com sede em Brasília, DF, e filial nesta cidade, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, conforme o citado instrumento particular de 13.07.2010, prenotado sob o nº 282329 em 16.07.2010, e anexo, garantindo dívida de R\$148.000,00, sujeita a correção monetária na forma do título, a ser paga em 310 prestações mensais, vencendo-se a 1ª em 13.08.2010, no valor de R\$1.875,77, aos juros à taxa nominal de 10,0262% a.a. e taxa efetiva de 10,5000% a.a.; na opção pelo devedor fiduciante, na data da assinatura deste instrumento, pelo débito dos encargos mensais

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/67UGE49QBA-F35HJ-AD7T7>

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 GERAL

CNM: 088542.2.0032740-32

MATRÍCULA
32740

FICHA
02

VERSO

vinculados ao financiamento em conta corrente mantida na Caixa ou em folha de pagamento, conforme indicado na letra D11 deste contrato, a taxa de juros definida na letra D7 deste contrato será reduzida para todos os efeitos para 9,5690% a.a. (nominal) e 10,0000% a.a. (efetiva); na ocorrência de cancelamento do débito do encargo mensal vinculado ao financiamento conforme estabelecido no parágrafo primeiro desta cláusula, e/ou, ainda, na constatação de não pagamento do encargo mensal até o último dia útil anterior ao vencimento do encargo subsequente, a aplicação da taxa de juros reduzida será cancelada e as obrigações deste contrato estarão sujeitas à taxa de juros prevista na letra D7 do presente instrumento. O retorno à taxa mencionada na letra D7 alcançará as prestações subsequentes, inclusive a primeira prestação vencida e não paga, cujo inadimplemento deu causa ao cancelamento da taxa reduzida, sendo concedido um redutor adicional à taxa de juros do contrato, mencionada no parágrafo primeiro, no caso dos devedores possuírem na data da contratação do presente instrumento, conta corrente na Caixa com Crédito Rotativo - CROT, cartão de crédito, crédito do salário e débito dos encargos mensais vinculados ao financiamento na referida conta especificada no parágrafo oitavo, passando a ser de 9,1098% a.a. (nominal) e 9,5001% a.a. (efetiva), elevados de juros remuneratórios a mesma taxa de juros acima, juros moratórios de 0,033% por dia de atraso e multa moratória de 2% nos termos da legislação vigente na impontualidade, sendo dado o valor da garantia fiduciária de R\$189.000,00, e demais cláusulas do título. Rio, 17.08.2010;

AV-15-32740-CONSIGNAÇÃO - nos termos do artigo 462 § 2º da Consolidação Normativa da Corregedoria de Justiça do Rio de Janeiro esta matrícula foi atualizada em 17.08.2010. Rio, 17.08.2010.

AV-16-32740-CONSIGNAÇÃO - nos termos do Art. 1146, §1º da Consolidação Normativa da Corregedoria de Justiça do Rio de Janeiro, esta matrícula foi atualizada em 05/05/2026. Rio, 05/05/2026. O Oficial. Esc. Substituta Marize do N. Gonçalves - Mat. 94/1697.

AV-17-32740-CONSTITUIÇÃO EM MORA DO DEVEDOR (FIDUCIANTE) - nos termos do Ofício nº 662025/2026 - Caixa Econômica Federal, de 16/01/2026, prenotado sob o nº 388737 em 16/01/2026, assinado

CONTINUA NA FICHA Nº 3



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

32740

FICHA

03

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CIDADE DO RIO DE JANEIRO
REGISTRO DE IMÓVEIS - 10º OFÍCIO
CNM: 088542.2.0032740-32

eletronicamente por Leni Franco Dias, por solicitação da credora (fiduciária), foi o devedor (fiduciante) intimado a pagar os débitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária e, não tendo o mesmo purgado a mora no prazo legal, é aqui certificado este fato para os devidos efeitos legais. Selo de fiscalização eletrônico EFCN 57119 RSV. Rio, 07/05/2026. O Oficial. Esc. Substituta Marize do N. Gonçalves - Mat. 94/1697.

AV-18-32740-CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - nos termos do Ofício nº 662025/2026 - Caixa Econômica Federal, de 09/06/2026, prenotado sob o nº 391286 em 11/06/2026, assinado pela Gerente, Daniele Fydryszewski Vilasfam, e instrumento particular de 09/06/2026, instruídos com documentação de que o devedor fiduciante não atendeu à intimação para pagar a dívida objeto do R-14, e com o comprovante do recolhimento do Imposto de Transmissão pago pela guia nº 2959231, de 22/05/2026, fica consolidada à Caixa Econômica Federal, a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, devendo a mesma promover público leilão do imóvel dentro de 30 dias contados da data do registro (Artigo 27 da Lei 9514, de 20.11.1997). Tendo o imóvel o valor fiscal para efeitos de ITBI R\$513.975,00. Selo de fiscalização eletrônico EFDD 41666 SVP. Rio, 02/07/2026. O Oficial. Esc. Substituto Claudinei V. de Freitas - Mat. 94/1705.

AV-19-32740-CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DO R-14 - nos termos do citado ofício de 09/06/2026, prenotado sob o nº 391286 em 11/06/2026, e citado instrumento particular de 09/06/2026, em face da consolidação da propriedade objeto da AV-18, fica cancelada a alienação fiduciária objeto do R-14. Selo de fiscalização eletrônico EFDD 41667 TIN. Rio, 02/07/2026. O Oficial. Esc. Substituto Claudinei V. de Freitas - Mat. 94/1705.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico

EFDD 45317 ZHM



Consulte a validade do selo em:
<http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/>

ESTADO RIO DE JANEIRO - CIDADE DO RIO DE JANEIRO
Travessa do Paço, 23 Sala 1103

CERTIDÃO - Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica do original, extraída nos termos do art. 19 § 1º da lei 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, prenotados até o dia útil anterior. Custas: R\$193,54

Rio de Janeiro, 06/07/2026

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/67UGE-49QBA-F35HJ-AD7T7>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr