



Valide aqui
este documento

MAT- 51.135

CNM: 088583.2.0051135-68

RUA COMBU Nº 290.-PREDIO

FLS. 01

Registro de Imóveis - Cartório do 11º Ofício

RUA SETE DE SETEMBRO, 32 - 4º ANDAR
CENTRO - RIO DE JANEIRO - RJ

007440

MARIA ESTHER WANDERLEY SILVA
Oficial

MATRÍCULA Nº	51.135	Lº	2 Q/5	FLS.	61.
IMÓVEL: Prédio e respectivo terreno na rua Combu nº 290 (freguesia de N.S. D' Ajuda) medindo o terreno 12,00m de frente e fundos, por 35,50m de ambos os lados; confronta. de um lado com o lote 14, do outro lado com o lote 12 e nos fundos com os lotes 18 e 19, todos da mesma quadra pertencentes a Cia Geral de Habitações e Terrenos Inscrição nº 599.387.- CL 4346.- Proprietários: JOSÉ RICARDO DA SILVA, estatístico e sua mulher MARIÁLIA BUSI DA SILVA, do lar, brasileiros, casados pela comunhão de bens, identidades sob o números 211.763 M.Exército. e 1.674.376 IFP de 28/7/57 e 29/7/61 e com CIC nº 044.111.027-49, residentes nesta cidade. Título de propriedade. 3 BP as fls 164, nº 42.628-----					
R-1/51.135. PROMESSA DE VENDA: De acordo com o contrato particular de 25 de maio de 1977, re-ratificado pela escritura de 27 de novembro de 1981, livro 2182 as fls. 163, ato 66, do 22º Ofício os proprietários qualificados na matrícula, prometeram vender o imóvel - pelo preço de CR\$866.000,00 a JORGE TAUFIE GAZELE, comerciante e sua mulher MARIA HELENA RAMOS FAZELE, do lar, brasileiros, casados pela comunhão de bens identidades nºs 1.564.068 e 04.250.707-9.-- de 2/9/73 e 5/1/77 ambas do IFP e com CIC nº 130.218.427/04, residentes nesta cidade. Rio de Janeiro, 6 de abril de 1982.-----					
R-2/51.135.-CESSÃO: De acordo com a escritura de 27 de novembro de 1981, livro 2182 as fls. 163, ato 66, do 22º Ofício, os promitentes compradores qualificados no R.1 cederam seus direitos na aquisição do imóvel pelo preço de CR\$2.500.000,00 a NELSON SOARES VIEIRA, brasileiro, aposentado, casado pela comunhão de bens com EDITH VANINI VIEIRA, residente nesta cidade. Rio de Janeiro, 6 de abril de 1982.-----					
R-3/51.135.-COMPRA E VENDA: Pelo mesmo título do R.2, os proprietários qualificados na matrícula, venderam o imóvel pelo preço de - CR\$866.000,00 a NELSON SOARES VIEIRA, brasileiro, aposentado casado pela comunhão de bens com EDITH VANINI VIEIRA, identidade sob o número 952.037 IFO de 23/10/72 e com CIC nº 045.567.717/49, residente nesta cidade. Imposto de transmissão pago pela guia número 10-01227 e em 23/11/81, pela guia nº 23/10604. Rio de Janeiro, 6 de abril de 1982.-----					
R.4-COMPRA E VENDA:- (Protocolo nº 165.183 de 05.07.85):-De acordo com a escritura lavrada no 5º Ofício de Notas livro 2979, folhas 19 ato 12 de 05 de outubro de 1984, os proprietários qualificados no R.3, venderam o imóvel pelo preço de CR\$7.100.000,00 a JOSÉ JORGE RODRIGUES FERNANDES, português, industrial, casado pelo regime da comunhão de bens com ANA MARIA DA ROCHA FERNANDES, CPF sob o número 043430347-04, residente nesta Cidade. O imposto de transmissão foi pago em 09.09.83 pela guia sob o nº 23/31436.Rio de Janeiro , 11 de julho de 1985.-----					
R.5/PARTILHA EM VIRTUDE DE SEPARAÇÃO CONSENSUAL (protocolo número 268369 de 23.9.93) De acordo com o formal de partilha extraído dos autos da separação consensual entre o ex-casal JOSÉ RODRIGUES FER					

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DVYF9-PY329-7AGEP-8V6CC>

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

JC



Valide aqui
este documento

CNM: 088583.2.0051135-68

NANDES e ANA MARIA DA ROCHA FERNANDES, em virtude de separação consensual, processados pelo Juízo de Direito da Vara de Família da Ilha do Governador, aos 24.8.93, contendo sentença daquele Juízo, proferida aos 06.05.1993, que decretou a separação consensual entre referido casal e homologou acordo entre estes, ficando o imóvel objeto desta matrícula pertencendo exclusivamente ao ex-cônjuge mulher, que continuou usando o nome de casada, ANA MARIA DA ROCHA FERNANDES, tendo referido imóvel sido avaliado em Cr\$...... Cr\$60.000.000,00, conforme consta dos autos. O imposto de transmissão, (reposição), foi pago através da guia nº 175428, em 15.9.93. Rio de Janeiro, 20 de outubro de 1993.-----

O Oficial.-----

AV-6/RETIFICAÇÃO: De acordo com o § 1º do art. 213 da Lei número 6.015/73 e com base no título que deu origem ao R.5, fica retificado aquele ato para fazer constar corretamente o nome do ex-cônjuge varão, que é JOSÉ JORGE RODRIGUES FERNANDES e não como ali constou. Rio de Janeiro, 20 de outubro de 1993.-----

O Oficial.----- *h'ha Arname*

AV-7-ESTADO CIVIL-DIVÓRCIO (protocolo 341255 - 6.8.99) De acordo - com requerimento de 06.08.99, instruído pela certidão da 4a. Circunscrição do Registro Civil desta Cidade, (Lº B-118, f.191, termo n.24052), hoje microfilmados, por sentença proferida em 29.7.94 pelo Juízo de Direito da Vara de Família da Ilha do Governador, foi decretado o divórcio da proprietária ANA MARIA DA ROCHA FERNANDES que continuou com o nome de casada, conforme acima. Rio de Janeiro, 17 de agosto de 1999.-----

O Oficial.----- *anb leu*

R-8-COMPRA E VENDA (protocolo 338817 - 08.06.99) De acordo com a escritura de 19.2.99 (Lº 5836, f.179) do 10º Ofício de Notas desta Cidade, Ana Maria da Rocha Fernandes, brasileira, divorciada, do comércio, CPF n.024.859.487-71, residente e domiciliada nesta Cidade, vendeu o imóvel pelo preço de R\$30.000,00 a JULIO CESAR RAINHA, brasileiro, solteiro, maior, militar, CPF n.048.825.318-79 residente e domiciliado nesta Cidade. O imposto de transmissão foi pago pela guia n.553913, em 11.2.99. Rio de Janeiro, 17 de agosto de 1999.-----

O Oficial.----- *anb leu*

R.9-51135/ADJUDICAÇÃO: Protocolo: 667612 de 15/06/2022. Título Aquisitivo: Escritura de 19/05/2022 do 14º Ofício de Notas desta Cidade (Sucursal Bonsucesso) (Livro nº SB-0522, folha(s) nº 074, ato nº 047). Base Legal: Lei 11.441/2007. Inventariado: JULIO CESAR RAINHA, CPF/MF nº 048.825.318-79. Data do falecimento: 08/12/2021. Proporção do imóvel adjudicado: 100%. Valor estimado/avaliado do bem: R\$315.910,98. Adquirente: JOSE MARIA DA COSTA RAINHA, brasileiro, viúvo, não convivente em união estável, militar reformado, CPF/MF nº 163.707.248-15, residente e domiciliado nesta cidade. Número da guia do imposto de transmissão: 2022-2-039718-3-00. Data do pagamento do imposto de transmissão: 29/04/2022. Valor atribuído ao imóvel pela Fazenda Estadual: R\$315.910,98.---. Selo Eletrônico: EEDQ 47296 TTF. Rio de Janeiro, 01 de julho de 2022. O Oficial: *Maria Esther Wanderley Silva* Oficial - Mat. 90/227

CONTINUA FL: 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DVYF9-PY329-7AGEP-8V6CC>



Valide aqui
este documento

CNM: 088583.2.0051135-68

RUA COMBU N° 290

MATRÍCULA N° 51135

FLS. 2

R.10-51135/COMPRA E VENDA: Protocolo: 676155 de 10/01/2023. Título Aquisitivo: Instrumento Particular n° 10180324106 de 28/12/2022, hoje microfilmado. Transmitente: JOSE MARIA DA COSTA RAINHA, brasileiro, viúvo, sem união estável, militar reformado, CPF/MF n° 163.707.248-15, residente e domiciliado nesta cidade. Proporção do imóvel negociado: 100%. Adquirente: ISABELA CRISTINE DE SOUZA DA CRUZ, brasileira, solteira, sem união estável gerente, CPF/MF n° 173.591.247-60, residente e domiciliada nesta cidade. Valor total da transação: R\$840.000,00. Valores satisfeitos com recursos próprios e do FGTS: R\$61.100,00 e R\$22.900,00, respectivamente. Número da guia do imposto de transmissão: 2530492. Data do pagamento do imposto de transmissão: 28/12/2022. Valor atribuído a 100% do imóvel pela Fazenda Municipal como base de cálculo: R\$840.000,00.-----

Selo Eletrônico: EEIY 59718 SZY.

Rio de Janeiro, 17 de janeiro de 2023. O Oficial:

Maria Esther Wanderley Silva
Oficial - Mat.: 90/227

R.11-51135/ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Protocolo: 676155 de 10/01/2023. Título da Garantia Fiduciária: O documento que deu origem ao ato R.10. Devedora Fiduciante: ISABELA CRISTINE DE SOUZA DA CRUZ, brasileira, solteira, sem união estável, gerente, CPF/MF n° 173.591.247-60, residente e domiciliada nesta cidade. Imóvel dado em Garantia Fiduciária: O imóvel objeto desta matrícula. Credor Fiduciário: ITAÚ UNIBANCO S.A, CNPJ n° 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo - SP. Condições da Garantia/Financiamento: a) Valor da dívida: R\$756.000,00. b) Valor da dívida incluindo as despesas acessórias, se houver: R\$756.000,00. c) Prazo de Amortização: 420 meses. d) Sistema de Amortização: SAC. e) Taxa Anual de Juros: As taxas de juros são as constantes no item 5, letras "A", "A.1", "A.2", "A.3", "B", "B.1", "B.2" e "B.3" do quadro resumo do contrato. f) Data do vencimento da 1ª prestação: 28/01/2023. g) Valor total da prestação: R\$7.976,02; tudo na forma do artigo 22 da Lei n° 9514/97, sendo atribuído ao imóvel para efeitos do artigo 24, Inciso VI, o valor de R\$910.000,00. Demais cláusulas e condições, as constantes do Título.-----

Selo Eletrônico: EEIY 59719 JQJ.

Rio de Janeiro, 17 de janeiro de 2023. O Oficial:

Maria Esther Wanderley Silva
Oficial - Mat.: 90/227

AV.12-51135/EDITAL DE INTIMAÇÃO/DILIGÊNCIA NEGATIVA//EDITAL/DECURSO DE PRAZO: Protocolo: 713415 de 22/08/2025. Documento apresentado/digitalizado: Ofício n° 620664/2025 - Hispagnol e Rosa Sociedade de Advogados de 22/08/2025 do ITAÚ UNIBANCO S/A, CNPJ n° 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo - SP, na qualidade de credor fiduciário no ato R.11 desta matrícula, instruído pelas Certidões Negativas expedidas em 05/09/2025 e 09/09/2025 pelo 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos/RJ (Carta(s) de Notificação/Protocolo n°(s) 1170796). Encargos vencidos e não pagos: 28/05/2025 a 28/07/2025. Base Legal: Artigo 12 do Provimento CGJ/RJ n° 02/2017. Nome da devedora fiduciante que foi intimada via publicação do Edital: ISABELA CRISTINE DE SOUZA DA CRUZ, CPF/MF n° 173.591.247-60. Datas e números das Publicações do Edital Eletrônico: 20/10/2025 (Publicação n° 1722/2025), 21/10/2025 (Publicação n° 1723/2025) e 22/10/2025 (Publicação n° 1724/2025) no Diário do Registro de Imóveis Eletrônico - (www.registroidoimoveis.org.br), conforme determina o Provimento CGJ/RJ n° 56/18 de 11.12.2018 publicado no D.O. de 13/12/2018; tendo decorrido o prazo (15 dias) para a purgação da mora, nos termos do artigo 26 parágrafos 1º e 4º da Lei n° 9.514/97. Selo Eletrônico: EDSL 02719 XEI. Rio de Janeiro, 19 de novembro de 2025. Ato assinado eletronicamente por Gerson Soares Coelho, Oficial Substituto, Matrícula n° 94/1725-.-----

AV.13-51135/CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Protocolo: 718312 de 11/12/2025. Títulos Aquisitivos/digitalizados: Requerimento de 04/12/2025 e Ofício n° 620664/2025 - HISPAGNOL E ROSA SOCIEDADE DE ADVOGADOS de 11/12/2025, ambos do Credor Fiduciário. Devedora Fiduciante/Transmitente: ISABELA CRISTINE DE SOUZA DA CRUZ, CPF/MF n° 173.591.247-60. Adquirente do imóvel desta matrícula: ITAÚ UNIBANCO S/A, CNPJ n° 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo - SP. Motivo da Consolidação: Falta de purgação de mora no prazo



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA ELETRÔNICA

LIVRO 2

CNM:088583.2.0051135-68

MATRÍCULA
51.135

FOLHA
02-V

11º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIO DE JANEIRO - RJ

legal, em que foi constituída devedora, a fiduciante acima qualificada. Base Legal: Artigo 26 parágrafo 7º da Lei 9.514/97. Valor atribuído para consolidação da propriedade: R\$ 910.000,00. Número da guia do imposto de transmissão: 2901066. Data do pagamento do imposto de transmissão: 09/12/2025. Valor atribuído a 100% do imóvel pela Fazenda Municipal como base de cálculo: R\$ 910.000,00. **Selo Eletrônico:** EFAS 71416 AAX. Rio de Janeiro, 18 de dezembro de 2025. Ato assinado eletronicamente por Allan Souza da Silva, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/16128-.

AV.14-51135/CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R.11): Protocolo: 718312 de 11/12/2025. Documentos apresentados/digitalizados: Os documentos que deram origem ao ato AV.13. **Alienação Fiduciária cancelada:** A constante do ato R.11 desta matrícula. **Motivo:** Em virtude da consolidação de propriedade constante do ato AV.13, conforme disposto do Artigo 1.488, do CNECJ/RJ. **Selo Eletrônico:** EFAS 71417 GUW. Rio de Janeiro, 18 de dezembro de 2025. Ato assinado eletronicamente por Allan Souza da Silva, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/16128-.

AV.15-51135/INSCRIÇÃO PREDIAL E CÓDIGO DE LOGRADOURO: Base Legal/Documento(s): Artigo 213, Inciso I, alínea a, da Lei nº 6015/73, c/c artigo 1.375, Inciso I, alínea a, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, e documentos que deram origem aos atos AV.13 e AV.14. **Inscrição Predial do imóvel:** 0.599.387-8. **Código de Logradouro:** 04.346-3. Rio de Janeiro, 18 de dezembro de 2025. Ato assinado eletronicamente por Allan Souza da Silva, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/16128-.

AV.16-51135/AUTOS DE LEILÃO NEGATIVO: Protocolo: 723129 de 06/04/2026. Documentos apresentados/digitalizados: Requerimento datado de 30/03/2026, Auto de 1º leilão negativo realizado em 05/03/2026, Auto de 2º leilão negativo realizado em 12/03/2026 e Termo de Quitação de 18/03/2026. **Ato praticado:** O credor ITAÚ UNIBANCO S/A, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo - SP fica exonerado das obrigações constantes do artigo 27 e seus parágrafos, da Lei 9514/97. **Selo Eletrônico:** EFCC 11507 CEU. Rio de Janeiro, 13 de abril de 2026. Ato assinado eletronicamente por Allan Souza da Silva, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/16128-.

Os Provimentos CNJ nº 47/2015, CGJ nº 89/2016 e CGJ nº 45/2017, regulamentam a emissão e o uso de certidões eletrônicas pelos serviços extrajudiciais do Estado do Rio de Janeiro.

De acordo com o Art. 1055, § 1º do CNECJ, essa certidão consigna as prenotações efetuadas até o dia anterior à data de sua expedição, bem como os registros ou averbações. Essa certidão foi confeccionada em 08/05/2026 às 09:23h.

CERTIDÃO - 11º REGISTRO DE IMÓVEIS - CNPJ 27.128.834/0001-33

Certifico e dou fé, que a presente cópia é reprodução autêntica e fiel da Ficha-Matrícula a que se refere, extraída nos termos do Art. 19 § 1º da Lei 6015 de 31/12/1973, dela constando a situação jurídica, todos os eventuais ônus reais, indisponibilidades, citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias que recaem sobre o imóvel. O referido é verdade.

Emolumentos: 124,08
2% PMCMV 2,48
20% FETJ: 24,81
8,5% Funperj 10,54
8,5% Fundperj: 10,54
6% Funarpen: 7,44
1% Funpgalerj: 1,24
1% Fundac: 1,24
1% Funpgt: 1,24
Selo Fiscal: 3,27
5,26% I.S.S.: 6,66
Total: 193,54

Rio de Janeiro, 08/05/2026.

ASSINADO DIGITALMENTE

Eunice do R. da Silva (Escrevente), Matr. 94/13872
Israelson F. da Silva (Escrevente), Matr. 94/21754
Ismael M. F. dos Anjos (Escrevente), Matr. 94/20837
Marcos Andre da S. Ribeiro (Escr.), Matr. 94/14737
Ricardo G. da Conceição (Escrevente), Matr. 94/17231
Maria Cristina R. de Souza (Escr.), Matr. 94/18611

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

EFCC 15466 STA



Consulte a validade do
selo em:

<https://www.tjrj.jus.br>

Recibo nº 516016 da Certidão nº 26/007440. Recebemos a quantia de R\$ 193,54 de AUCTION BRASIL REPRESENTACAO COMERCIAL E NEGOCIOS LTDA, pela emissão da presente certidão, solicitada em 08/05/2026. Recibo emitido por quem assinou a certidão.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DVYF9-PY329-7AGEP-8V6CC>

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