



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
57800

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0057800-39

IMÓVEL: Apartamento 408, bloco 06, à Rua Olinda Ellis, nº514, empreendimento denominado "Jardim Europa Residencial", Campo Grande, na Freguesia de Campo Grande, com direito ao uso de 2 vagas de garagem, cobertas ou descobertas, localizadas indistintamente no pavimento de acesso dentre as numeradas 01 a 30, 33 a 36, 39 a 71, 73, 76 a 128, 131 a 199, ou no subsolo dentre as numeradas de nºs 01 a 77, 87 a 89, 91 a 125, com **área privativa de 234,79m²**, e somada a comum, **área total de 334,73m²**, que corresponde à **fração ideal de 757/100.000** do respectivo terreno designado por lote 01, do PAL 47.391, com área total de 13.986,73m². O empreendimento possui uma vaga de garagem de nº90, coberta, localizada no subsolo, que não será vinculada a qualquer unidade, destinando-se ao uso do condomínio.

-x-x

PROPRIETÁRIOS: SIDNEY CRISTIANO DOS SANTOS, atleta profissional, inscrito no RG sob o nº 11.929.513-7, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 093.955.327-93, e sua mulher **MARCELE CRISTINA CAMARA DOS SANTOS**, do lar, portadora da CNH nº 04010878202, DETRAN/RJ, e inscrita no CPF/MF sob o nº 051.950.627-81, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade. -x-x

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido por compra feita a João Fortes Engenharia S/A, conforme escritura de 16/01/2013, do 8º Ofício de Notas, desta cidade, Livro 2750, fls. 181, registrado no 4º Registro de Imóveis, sob o R-6 da matrícula 209.627, em 29/08/2014, o remembramento e desmembramento averbado sob o AV-16 da matrícula 40.068, em 06/01/2010, o memorial de incorporação registrado sob o R-1 da matrícula 196.109, em 04/02/2010, e a construção averbada sob o AV-3 da matrícula 209.627, em 06/08/2013, tendo sido o habite-se concedido em 28/11/2012. Matrícula aberta aos 03/10/2022, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814.

AV - 1 - M - 57800 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, no AV-5 da matrícula 209.627, em 02/04/2014, que foi registrado na ficha de registro auxiliar sob o nº2.362, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Em 03/10/2022, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814.

AV - 2 - M - 57800 - RETIFICAÇÃO: Prenotação nº **72598**, aos **16/08/2022**. Com fulcro no artigo 213, da Lei 6015/73, e com base no Memorial Descritivo registrado no 4º Registro de Imóveis, sob o R-1 da matrícula 196.109, em 04/02/2010, com cópia arquivada neste protocolo, fica retificada esta matrícula, para fazer constar na descrição do imóvel a **área privativa e a área total**, conforme já se procedeu na abertura da matrícula. Averbação concluída aos 03/10/2022, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 56040 SYL.

R - 3 - M - 57800 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº **72598**, aos **16/08/2022**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 01/08/2022, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380/64, os proprietários **VENDERAM** o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de **R\$850.000,00**, a **HELOISA DUARTE FERREIRA**, brasileira, solteira, pensionista, portadora da CNH nº 03218318828, DETRAN/RJ, e inscrita no CPF/MF sob o nº 965.563.667-49, e **RODRIGO FERREIRA PEREIRA**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da CNH nº 03857970376, DETRAN/RJ, e inscrito no CPF/MF sob o nº 087.954.467-88, residentes e domiciliados na Rua Esperança, nº.96, casa 07, Vargem Grande, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$128.542,32 recursos próprios; R\$0,00 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$721.457,68 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\$850.000,00**, guia nº 2501666. Registro concluído aos 03/10/2022, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 56041 FHA.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CYVZK-8HPNP-S469C-XUKR5>

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
57800

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0057800-39

R - 4 - M - 57800 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **72598**, aos **16/08/2022**. Pelo mesmo instrumento referido no R-3, o imóvel objeto desta matrícula, foi **ALIENADO FIDUCIARIAMENTE**, na forma da Lei nº 9.514/97, ao **ITAÚ UNIBANCO S/A**, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº.100, Torre Olavo Setúbal, São Paulo/SP, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, em garantia de dívida no valor de **R\$721.457,68**, a ser paga em 216 prestações mensais, calculadas pelo SAC - Sistema de Amortização Constante, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 9,3855% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 9,8000% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$10.426,42, com vencimento para 01/09/2022. Origem dos Recursos: SFH. Valor para fins de leilão extrajudicial: R\$890.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 03/10/2022, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nº EDVA 56042 LUC.

R - 5 - M - 57800 - PENHORA: Prenotação nº **75396**, aos **07/10/2022**. Pelo Ofício nº132289/2022/OF, expedido em 07/10/2022, pela 12ª Vara de Fazenda Pública desta cidade, capeando Auto de Penhora e Avaliação de 02/06/2022, extraídos dos autos de execução fiscal nº0289385-40.2018.8.19.0001, ajuizada pelo **MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO**, foram os direitos sobre este imóvel **PENHORADOS** para execução da dívida no valor de **R\$23.016,15**. Nomeado o próprio executado depositário do bem. Não foram pagos os emolumentos devidos pelo registro deste ato, devendo entretanto, serem pagos ao final, pela parte interessada, quando do cancelamento do gravame, nos termos do § 2º do artigo 15, da Portaria da CGJ 2.358/2018, da Corregedoria Geral de Justiça deste Estado. Registro concluído aos 24/11/2022, por Fabio Marrocos, Mat. TJRJ 94-12227. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 65351 KLC.

AV - 6 - M - 57800 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **113301**, aos **30/04/2025**. Pelo requerimento de 25/04/2025, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação dos devedores **HELOISA DUARTE FERREIRA** e **RODRIGO FERREIRA PEREIRA**, ambos já qualificados, realizada pelo Registro de Títulos e Documentos desta cidade, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicados editais em 31/07/2025, 01/08/2025 e 04/08/2025, na forma do art. 26, §4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Após a adoção dos procedimentos estabelecidos na citada lei, com os respectivos documentos comprobatórios arquivados na serventia, transcorreu o prazo para pagamento **sem a purgação da mora**. Averbação concluída aos 01/09/2025, por Camila Cruz, Mat. TJRJ 94-24170. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZF 33324 IKQ.

AV - 7 - M - 57800 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº **120102**, aos **15/09/2025**. 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 nº3.211.464-7, e CL (Código de Logradouro) nº02.736-7. Averbação concluída aos 23/09/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZW 50959 DUW.

AV - 8 - M - 57800 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº **120102**, aos **15/09/2025**. Pelo requerimento de 10/08/2025, hoje arquivado, e verificado o cumprimento do art. 26, §7º, da Lei 9514/97, **CONSOLIDA-SE A PROPRIEDADE** do imóvel desta matrícula em nome do **ITAÚ UNIBANCO SA**, já qualificado, ficando o mesmo 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\$890.000,00**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$950.251,50**, guia nº2860141. Averbação concluída aos 23/09/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZW 50960 STI.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CYVZK-8HPNP-S469C-XUKR5>

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





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
57800

FICHA
2

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

CNM: 157776.2.0057800-39

AV - 9 - M - 57800 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **120102**, aos **15/09/2025**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-8. Averbação concluída aos 23/09/2025, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZW 50961 VVO.

AV - 10 - M - 57800 - LEILÃO NEGATIVO: Prenotação nº **127737**, aos **23/02/2026**. Foram realizados os leilões negativos, consoante o disposto no artigo 27, §2º, da Lei 9.514/97 e declaração de responsabilidade do credor entidade do Sistema Financeiro Nacional, nos termos do art. 1.491 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça. Averbação concluída aos 27/02/2026, por Honima Lima , Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEFBT 92139 KMZ.

AV - 11 - M - 57800 - QUITAÇÃO: Prenotação nº **127737**, aos **23/02/2026**. De acordo com termo de quitação e extinção de dívida de 09/12/2025, hoje arquivado, e consoante ao disposto no parágrafo 4º artigo 27-A, da Lei 9514/97, a credora fiduciária declarou quitada a dívida objeto do R-4, desta matrícula. Averbação concluída aos 27/02/2026, por Honima Lima , Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEFBT 92140 FTA.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CYVZK-8HPNP-S469C-XUKR5>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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





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, 27/02/2026

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\$ 6,20 Funperj.....: R\$ 6,20 Funarpen.....: R\$ 7,44 Selo Eletrônico.....: R\$ 3,27 ISS.....: R\$ 6,66 Total.....: R\$ 181,14	Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral de Justiça Selo de Fiscalização Eletrônico EFBT 92141 LZU  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/CYVZK-8HPNP-S469C-XUKR5>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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

