



Valide aqui  
este documento

CNM: 088583.2.0132584-64

RUA EMBAIXADOR RAMON CARCANO Nº 95 APARTAMENTO 605 BL.2

## Registro de Imóveis - Cartório do 11º Ofício

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

008362

MARIA ESTHER WANDERLEY SILVA  
Oficial

132584

MATRÍCULA Nº

1

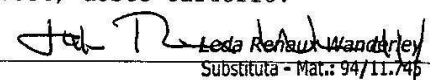
FLS.

**IMÓVEL:** Apartamento 605 do bloco 2 situado na Rua Embaixador Ramon Carcano nº 95, na Freguesia do Engenho Velho, com direito de uso indistinto, de 01 (uma) vaga coberta, localizada no pavimento térreo e numeradas de 23 a 37; 40 a 49 e 55 a 69; e no pavimento de garagem elevada, numeradas de 1 a 38, com a **fração ideal de 0,007938** do respectivo terreno que mede 37,50m de frente para a Rua Embaixador Ramon Carcano mais 10,26m em curva interna subordinada a um raio de 6,00m concordando com o alinhamento da Avenida Canal Rio Maracanã por onde mede 33,27m em curva interna subordinada a um raio de 61,50m mais 24,50m em reta mais 15,30m em curva externa subordinada a um raio de 134,00m; nos fundos mede 39,00m e à esquerda mede 61,30m; confronta: na frente com a Rua Embaixador Ramon Carcano; à direita com a Avenida Maracanã; à esquerda com o lote 1 do mesmo PA e nos fundos com o prédio nº 335 da Rua São Miguel. **INSCRIÇÃO PREDIAL:** 511235-4 (MP). **CL:** 06862-7. **PROPRIETÁRIA:** CYRELA PARANÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 07.965.232/0001-23, com sede em São Paulo/SP. **TÍTULO DE PROPRIEDADE:** Matrícula 54.824, R.25, deste registro imobiliário. **TÍTULO AQUISITIVO:** Escritura de 20/09/2010 do 4º Ofício de Justiça de Niterói/RJ (livro nº 996, fls. 179/180 e ato nº 099), registrada em 17/02/2011. **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:** R.26 da matrícula nº 54.824, registrada em 10/02/2012, neste Cartório.

**AV.1-132584/ÔNUS/HIPOTECA** (R.27, AV.28, AV.29 e AV.32): Consta na matrícula 54.824, já encerrada, no ato R.27, registrado em 06/07/2012, que nos termos do instrumento particular nº 1257/12 de 27/04/2012, a proprietária **CYRELA PARANÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, acima qualificada, deu em hipoteca, ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, CNPJ nº 90.400.888/0001-42, com sede em São Paulo - SP, entre outros, o imóvel objeto desta matrícula, com as retificações constante dos atos **AV.28, AV.29 e Aditivo na AV.32, ficando excluídas apenas as unidades 104, 204, 304, 404, 504, 604, 704, 804 e 904 do Bloco 1 e 104, 204, 504, 604 e 704 do Bloco 2**, em garantia de uma dívida de R\$19.060.000,00. Rio de Janeiro, 18 de março de 2015.

**AV.2-132584/ÔNUS/PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO:** Consta na matrícula 54.824, o ato AV.31, registrado em 31/10/2012, onde a proprietária do imóvel desta matrícula e incorporadora do empreendimento declarou que a incorporação imobiliária objeto daquele ato, ficará submetida ao REGIME DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO, nos termos do artigo 31-A, e seguintes da Lei nº 4.591/64, com redação dada pelo artigo 53 da Lei nº 10.931/2004, ficando excluídas as frações objeto de dação em pagamento, que correspondem aos apartamentos, 104, 204, 304, 404, 504, 604, 704, 804, 904 do Bloco 1 e os apartamentos 104, 204, 504, 604, 704, do bloco 2. Rio de Janeiro, 18 de março de 2015.

**AV.3-132584/CONSTRUÇÃO/HABITE-SE:** O imóvel desta matrícula teve o seu **HABITE-SE** concedido em 11/12/2014, por construção averbada nesta data, conforme assentamentos constantes na matrícula 54.824, AV.34, deste Cartório.

Rio de Janeiro, 18 de março de 2015. O Oficial:   
Substituta - Mat.: 94/11.746

**AV.4-132584/CANCELAMENTO DE HIPOTECA (AV.1):** (Protocolo nº 584221 de 12/06/2015) De acordo com o Instrumento Particular de 05/03/2015, hoje microfilmado, fica



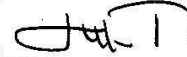
Valide aqui  
este documento

CNM: 088583.2.0132584-64

cancelada a hipoteca objeto do(s) ato(s) **AV.1**, em virtude de quitação e autorização dadas pelo(a) credor(a) **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, CNPJ nº 90.400.888/0001-42, com sede em São Paulo - SP.

**Selo Eletrônico:** EAYZ 29128 AUB.

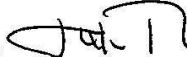
Rio de Janeiro, 02 de julho de 2015. O Oficial:

  
Leda Renaux Wanderley  
Substituta - Mat.: 94/11.745

**R.5-132584/COMPRA E VENDA:** (Protocolo nº 584221 de 12/06/2015) De acordo com o Instrumento Particular nº 10132212409 de 05/03/2015, hoje microfilmado, **CYRELA PARANÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ nº 07.965.232/0001-23, com sede em São Paulo - SP, **vendeu(ram) o imóvel desta matrícula à ANDERSON PEREIRA CRUZ**, despachante, CPF/MF nº 852.646.957-68, e sua mulher **ANDRÉA LUIZA DE OLIVEIRA**, contadora, CPF/MF nº 992.639.987-87, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77 em 29/09/2001, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, **pelo preço de R\$508.000,00, sendo a quantia de R\$102.061,15 satisfeita com recursos próprios**. O Imposto de Transmissão foi pago pela guia nº 1940351 em 24/02/2015. **Valor atribuído ao imóvel pela Fazenda Municipal como base de cálculo: R\$623.412,03.-.**

**Selo Eletrônico:** EAYZ 29129 VWV.

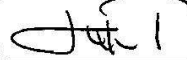
Rio de Janeiro, 02 de julho de 2015. O Oficial:

  
Leda Renaux Wanderley  
Substituta - Mat.: 94/11.745

**R.6-132584/ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** (Protocolo nº 584221 de 12/06/2015) De acordo com documento que deu origem ao ato R.5, o(a)(s) adquirente(s) ali mencionado(a)(s) e qualificado(a)(s), na qualidade de fiduciante(s), deu(ram) o imóvel desta matrícula em alienação fiduciária em favor do **ITAÚ UNIBANCO S.A**, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo - SP, nas condições a seguir descritas: a) **Valor da Dívida:** R\$407.988,85. b) **Prazo de Amortização:** 360 meses. c) **Sistema de Amortização:** SAC. d) **Taxa Anual de Juros:** As taxas de juros são as constantes no item 05 do quadro resumo do contrato. e) **Data do vencimento da 1ª prestação:** 05/04/2015. f) **Valor total da prestação:** R\$4.326,65; tudo na forma do artigo 22 da Lei nº 9514/97, sendo atribuído ao imóvel para efeitos do artigo 24, Inciso VI, o valor de R\$508.000,00. Demais cláusulas e condições, as constantes do Título.-----

**Selo Eletrônico:** EAYZ 29130 OYK.

Rio de Janeiro, 02 de julho de 2015. O Oficial:

  
Leda Renaux Wanderley  
Substituta - Mat.: 94/11.745

**AV.7-132584/INTIMAÇÃO/DILIGÊNCIA NEGATIVA/EDITAL/DECURSO DE PRAZO:** Protocolo: 678539 de 15/03/2023. Documentos apresentados: Ofício nº 354526/2023 - Antônio Braz e Vanya Maia Advogados Associados de 13/03/2023 do ITAÚ UNIBANCO S/A, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo - SP, na qualidade de credor fiduciário no ato R.6 desta matrícula, instruídos pelas Certidões Negativas expedidas em 11/04/2023 e 24/03/2023 pelo 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos/RJ (Cartas de Notificação nº 1960421), hoje microfilmados. Encargos vencidos e não pagos: 05/12/2022, 05/02/2023 e 05/03/2023 (prestações 93, 95 e 96, respectivamente). Base Legal: **Artigo 12 do Provimento CGJ/RJ nº 02/2017.** Nome dos devedores fiduciários que foram intimados via publicação do Edital: **ANDERSON PEREIRA CRUZ**, CPF/MF nº 852.646.957-68 e **ANDREA LUIZA DE OLIVEIRA**, CPF/MF nº 992.639.987-87. Datas e números das Publicações do Edital Eletrônico: 26/04/2023 (Publicação nº 1099/2023), 27/04/2023 (Publicação nº 1100/2023) e 28/04/2023 (Publicação nº 1101/2023) no Diário do Registro de Imóveis Eletrônico - ([www.registroidoimoveis.org.br](http://www.registroidoimoveis.org.br)), conforme determina o Provimento CGJ/RJ nº 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 nº 9.514/97.-----

**Selo Eletrônico:** EEMS 95670 PNI.

Rio de Janeiro, 25 de maio de 2023. O Oficial:

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

**AV.8-132584/CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Protocolo: 684926 de 29/08/2023. Títulos Aquisitivo: Requerimento de 29/08/2023 e Ofício nº 354526/2023 - Antônio Braz e Vanya Maia Advogados Associados, ambos do credor fiduciário, hoje microfilmados. Devedores Fiduciários/Transmitentes: **ANDERSON PEREIRA CRUZ**, CPF/MF nº 852.646.957-68 e **ANDREA LUIZA DE OLIVEIRA**, CPF/MF nº 992.639.987-87. Adquirente do imóvel desta matrícula: **ITAÚ UNIBANCO SA**, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo - SP. Motivo da Consolidação: Falta de purgação de

Continua na próxima folha: 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EBW8E46YJM-JAPVG-KDJYC>



Valide aqui  
este documento

RUA EMBAIXADOR RAMON CARCANO N° 95 APARTAMENTO 605 BL.2

CNM: 088583.2.0132584-64

MATRÍCULA N° 132584

FLS. 2

mora no prazo legal, em que foram constituídos devedores, os fiduciários acima qualificados. Base Legal: Artigo 26 parágrafo 7° da Lei 9.514/97. Valor atribuído para consolidação da propriedade: R\$508.000,00. Número da guia do imposto de transmissão: 2598254. Data do pagamento do imposto de transmissão: 03/08/2023. Valor atribuído a 100% do imóvel pela Fazenda Municipal como base de cálculo: R\$508.000,00.-----

Selo Eletrônico: EEOB 30110 AWK.

Rio de Janeiro, 05 de setembro de 2023. O Oficial:

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

**AV.9-132584/CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R.6):** Protocolo: 684926 de 29/08/2023. Documentos apresentados: Os documentos que deram origem ao ato

**AV.8. Alienação Fiduciária cancelada:** A constante do ato R.6 desta matrícula. Motivo: Em virtude da consolidação de propriedade constante do ato AV.8, conforme disposto do Artigo 1.488, do CNECJ/RJ.-----

Selo Eletrônico: EEOB 30111 CYM.

Rio de Janeiro, 05 de setembro de 2023. O Oficial:

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

**AV.10-132584/AUTOS DE LEILÃO NEGATIVO:** Protocolo: 716724 de 05/11/2025. Documento(s) apresentado(s)/digitalizado(s): Requerimento datado de 04/11/2025, com base no Artigo 1.491 do Código de Normas da Corregedoria da Justiça/RJ - Parte Extrajudicial. Data do 1º leilão negativo: 09/09/2025. Data do 2º leilão negativo: 19/09/2025. Ato praticado: O credor ITAÚ UNIBANCO SA, 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. Informações Complementares: O credor declarou a quitação da dívida, em virtude da consolidação da propriedade e da realização dos públicos leilões, conforme Termo de Quitação de 04/11/2025. Selo Eletrônico: EDSL 02349 PXX. Rio de Janeiro, 14 de novembro de 2025. 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 21/05/2026 às 12:18h.

**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          |
| <b>Total:</b>  | <b>193,54</b> |

Rio de Janeiro, 21/05/2026.

**ASSINADO DIGITALMENTE**

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

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

EFCO 15732 MGM



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

**Recibo nº 517349 da Certidão nº 26/008362. Recebemos a quantia de R\$ 193,54 de AUCTION BRASIL REPRESENTACAO COMERCIAL E NEGOCIOS LTDA, pela emissão da presente certidão, solicitada em 21/05/2026. Recibo emitido por quem assinou a certidão.**