Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 409312 | FICHA 1

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
03 de setembro de 2014.

IMÓVEL Apartamento 806 do Bloco 2 com dependências na cobertura do prédio em construção situado na Servidão de Passagem 2 PAL 19170 n° 260, na freguesia de Jacarepaguá, com direito a 2 vagas de garagem cobertas ou descobertas situadas indistintamente no subsolo ou no pavimento de acesso e correspondente fração ideal de 0,002211 do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 48077, que mede em sua totalidade 101,00m de frente para a Servidão de Passagem 2; 113,10m de fundo; 261,05m a direita; 209,20m a esquerda, confrontando a direita com o lote 9, a esquerda com o lote 12 e ao fundo com o lote 17, todos da quadra 6 do PAL 19170 e de propriedade de Fausto Bebiano Martins ou sucessores. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 1678616-2 e 0356981-1 (MP) **CL** 10129-5. **PROPRIETÁRIO:** C18 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 13.291.150/0001-43, com sede nesta cidade, que adquiriu imóvel por compra a Cifra Empreendimentos Imobiliários Ltda, **parte** através da escritura de 28/02/13 do 4° Ofício de Justiça de Niterói/RJ, livro 1085, fl. 9, registrada em 20/08/2013 com o n° 10 na matrícula 372754, **parte** através da escritura de 28/02/13 do 4° Ofício de Justiça de Niterói/RJ, livro 1085, fl. 15, registrada em 20/08/2013 com o n° 11 na matrícula 372754 e **parte** através da escritura de 28/02/13 do 4° Ofício de Justiça de Niterói-RJ, livro 1085, fl. 12 e aditada por outra de 29/04/13 do 4° Ofício de Justiça de Niterói-RJ, livro 1089, fl. 62, registrada em 20/08/2013 com o n° 6 na matrícula 329251. Rio de Janeiro, 03 de setembro de 2014.- O Oficial _____

AV - 1 **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:** Consta registrado em 20/08/13 com o n° 2 na matrícula 394486 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 26/03/13, dele constando que o prazo de carência é de 180 dias contados da data do arquivamento do Memorial, podendo a incorporadora nesse prazo desistir da incorporação caso não comercialize 40%

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QA56D-D9AL2-2562L-YFGFZ

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
409312	1 VERSO

das unidades; que os apt°s 801/810 do Bloco 2 e apt°s 801/812 de cada um dos Blocos 1, 3 a 9 tem dependências na cobertura e que o empreendimento terá 950 vagas de garagem, sendo 733 vagas cobertas situadas no subsolo e 217 vagas situadas no pavimento de acesso sendo 142 cobertas e 75 descobertas. Rio de Janeiro, 03 de setembro de 2014.----------

O Oficial _____

AV - 2 **AFETAÇÃO:** Consta averbada em 28/10/13 com o n° 3 na matricula 394486, a constituição do patrimônio de **AFETAÇÃO**, para o empreendimento. Rio de Janeiro, 03 de setembro de 2014.----------

O Oficial _____

AV - 3 **HIPOTECA:** Foi hoje registrado com o n° 4 na matrícula 394486, a **HIPOTECA EM 1° GRAU** do imóvel dada por CIFRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e C18 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, anteriormente qualificados, em favor do BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., CNPJ 90.400.888/0001-42, com sede em São Paulo/SP, em garantia da dívida contraída por C18 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pelo valor de R$88.040.000,00, (neste valor incluindo outros imóveis), com vencimento da dívida em 21/07/16, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 03 de setembro de 2014.----------

O Oficial _____

AV - 4 **MUDANÇA DE DENOMINAÇÃO:** Foi hoje averbado com o n° 7 na matrícula 394486, instruído por cópia da Ata de Assembléia Geral Extraordinária realizada em 04/06/14 e JUCERJA n° 00002664043 em 26/08/14, a **MUDANÇA DE DENOMINAÇÃO** de C18 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA para TIC FRAMES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. Rio de

Segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QA56D-D9AL2-2562L-YFGFZ

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
409312	2

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Continuação da ficha 1

Janeiro, 23 de fevereiro de 2015.----------
O Oficial
Glória Maria Rocha de Carvalho
2º Oficial Substituto
Matr.: 06/3174-RJ

AV - 5 **ADITAMENTO:** Foi hoje averbado com o número 8 na matrícula 394486, o **ADITAMENTO** ao registro 4, constante da averbação 3, para constar que as partes tornam sem efeito e vigor os SUBITENS 8.2 a 8.2.4 do quadro de resumo. Rio de Janeiro, 30 de abril de 2015.----------
O Oficial
Glória Maria Rocha de Carvalho
2º Oficial Substituto
Matr.: 06/3174-RJ

AV - 6 **ADITAMENTO:** Foi hoje averbado com o número 9 na matrícula 394486, o **ADITAMENTO** ao registro 4, constante da averbação 3, para constar que houve suplementação à abertura de crédito no valor de R$6.460.000,00, passando o valor da dívida a ser de R$94.500.000,00, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 31 de julho de 2015.----------
O Oficial
Glória Maria Rocha de Carvalho
2º Oficial Substituto
Matr.: 06/3174-RJ

AV - 7 **ADITAMENTO:** Foi hoje averbado com o número 10 na matrícula 394486, o **ADITAMENTO** ao registro 4, constante da averbação 3, para constar que houve suplementação à abertura de crédito no valor de R$6.160.000,00, passando o valor da dívida a ser de R$100.660.000,00, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 18 de fevereiro de 2016.----------

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QA56D-D9AL2-2562L-YFGFZ

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
409312	2 VERSO

O Oficial

Glória Maria Rocha de Carvalho
11º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

AV - 8 **RETIFICAÇÃO:** Foi hoje averbada com o nº 13 na matrícula 394486 a **RETIFICAÇÃO** ao **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** em suas alíneas 'D', 'E', 'G', 'H', 'J' e 'P', em virtude de modificações no projeto, com acréscimo da área total construída, mudança na numeração do empreendimento, que passa a ser pela Servidão de Passagem 2, nº 1965 e alteração do número de vagas, passando o empreendimento a ter 945 vagas de garagem, sendo 755 vagas cobertas situadas no subsolo, numeradas de 01 a 755, e 190 vagas situadas no pavimento térreo, numeradas de 01 a 190, das quais 109 vagas são cobertas e 81 vagas são descobertas, passando o imóvel desta matrícula a ter o direito a 2 vagas de garagem, de uso indistinto, no Grupo A, dentre as de nºs 01 a 41; 67; 72 a 85; 87 a 126; 128 a 188; 205 a 213; 219 a 258; 261 a 275; 277 a 295; 298 a 403; 406; 407; 423 a 442; 450 a 453; 455 a 478; 481 a 496; 503 a 520; 523 a 647; 651 a 680; 687; 689 a 727, situadas no subsolo, e 02 a 05; 07 a 25; 27; 28; 31; 34 a 96; 105 a 173 e 176 a 190, situadas no pavimento térreo. Rio de Janeiro, 31 de agosto de 2016.----------

O Oficial

Glória Maria Rocha de Carvalho
11º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

AV - 9 **CONSTRUÇÃO:** Foi hoje averbado com o nº 14 na matrícula 394486, instruído pela certidão nº 24/0198/2016 de 29/03/16 da Secretaria Municipal de Urbanismo, a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o 'habite-se' concedido em 29/03/16. Rio de Janeiro, 31 de agosto de 2016.--------

Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QA56D-D9AL2-2562L-YFGFZ

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
409312	3

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Continuação da ficha 2

O Oficial _____
Glória Maria Rocha de Carvalho
11° Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

AV - 10 **ADITAMENTO:** Pelo instrumento particular de 18/08/16, prenotado em 11/10/16 com o nº 1715719 à fl. 33 do livro 1-JB, fica averbado o **ADITAMENTO** a averbação 3, para constar a renúncia à liberação da importância indicada no item 1-D e que os prazos passam a ser: período de construção: início 21/05/14 - término 21/01/16; carência: 22/01/16 - término 21/07/17; e o vencimento da dívida será em 21/07/17, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 21 de fevereiro de 2017.----------

O Oficial _____ **EBWY12031 YOQ**
Glória Maria Rocha de Carvalho
11° Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

AV - 11 **CANCELAMENTO:** Pelo requerimento de 24/10/18, prenotado em 23/07/19 com o nº 1874765 à fl.60v do livro 1-JV, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 3 de **HIPOTECA EM 1° GRAU** do imóvel, em virtude da quitação dada pelo credor BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A. Rio de Janeiro, 30 de julho de 2019.----------

O Oficial _____ **EDBY54895 QAD**
Gloria Maria Rocha de Carvalho
10° Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

R - 12 **COMPRA E VENDA:** Pelo instrumento particular de 05/07/19, prenotado em 23/07/19 com o nº 1874764 à fl.60v do livro 1-JV, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por TIC FRAMES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, anteriormente qualificada, em favor de FABIO GERMANO PESSOA ROCHA, empresário, identidade DETRAN/RJ 67294140,

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QA56D-D9AL2-2562L-YFGFZ

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
409312	3 VERSO

CPF 000.095.437-32 e sua mulher ROSILENE GOES DA SILVA ROCHA, micro empresária, identidade CNH/DETRAN/RJ 06525181295, CPF 024.078.197-05, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da lei 6515/77, brasileiros, residentes nesta cidade, pelo preço de R$693.481,27. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2263210 em 08/07/19. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R$862.969,09. Rio de Janeiro, 30 de julho de 2019.----------

O Oficial _____ **EDBY54897 RLF**

Gloria Maria Rocha de Carvalho
10° Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

R - 13 **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Pelo instrumento particular que serviu para o registro 12, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por FABIO GERMANO PESSOA e sua mulher ROSILENE GOES DA SILVA ROCHA, em favor de ITAÚ UNIBANCO S/A, CNPJ 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo/SP, para garantia da dívida no valor de R$538.040,00, 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$714.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R$538.040,00. Rio de Janeiro, 30 de julho de 2019.----------

O Oficial _____ **EDBY54903 NYT**

Gloria Maria Rocha de Carvalho
10° Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

AV - 14 **RECONHECIMENTO DE LOGRADOURO:** Pelo requerimento de 12/07/19, prenotado em 23/07/19 com o nº 1874775 à fl.61 do livro 1-JV, instruído pela certidão de histórico nº 13382/2019 de 21/06/19 da Secretaria Municipal de Urbanismo, fica averbado o **RECONHECIMENTO DE LOGRADOURO**

Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QA56D-D9AL2-2562L-YFGFZ

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
409312	4

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

CNS: 08041-2 LIVRO 2 REGISTRO GERAL 12-70

Continuação da ficha 3

ocorrido através do Decreto nº 45234 de 24/10/18, pelo qual a RUA TEIXEIRA HEIZER foi antes conhecida como Servidão de Passagem 2 do PAL 19170. Rio de Janeiro, 30 de julho de 2019.----------

O Oficial _____ **EDBY54904 QPW**

Gloria Maria Rocha de Carvalho
10° Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

AV - 15 **RETIFICAÇÃO:** Com base no artigo 213 da lei 6015/73 e de acordo com documentação arquivada, fica averbada a **RETIFICAÇÃO** ao registro 13, para constar que o fiduciante é FABIO GERMANO PESSOA ROCHA. Rio de Janeiro, 09 de agosto de 2019.----------

O Oficial _____

Gloria Maria Rocha de Carvalho
10° Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

AV - 16 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 17/04/25, prenotado em 24/04/25 com o nº 2258746 à fl.73 do livro 1-MV, atualizado pelo requerimento datado de 25/04/25, instruído por Certidão Negativa do 4° Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 20/05/25, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** dos fiduciantes FABIO GERMANO PESSOA ROCHA e sua mulher ROSILENE GOES DA SILVA ROCHA, anteriormente qualificado, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 29, 30 e 31/07/25, 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 28/07/25 no Sistema Eletrônico, nos termos do Art. 26 da Lei 9514/97, tendo sido o e-mail enviado na forma do §4°-B do artigo antes citado, para pagamento no

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QA56D-D9AL2-2562L-YFGFZ

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0409312-70

MATRÍCULA	FICHA
409312	4 VERSO

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 financiamento com garantia de alienação fiduciária, registrado com o nº 13. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R$24.314,49. Rio de Janeiro, 27 de agosto de 2025.--------

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087 **EEZD29301 QDP**

AV - 17 **ADITAMENTO:** De acordo com documentação arquivada, fica averbado o **ADITAMENTO** a averbação 16, para constar que os editais foram referentes ao imóvel designado por PRÉDIO Nº 1965 SITUADO NA SERVIDÃO DE PASSAGEM DOIS DO PAL 19170, APARTAMENTO 806 DO BLOCO 2. Rio de Janeiro, 26 de novembro de 2025.----------

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

AV - 18 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) de 21/11/25, prenotado em 24/11/25 com o nº 2302780 a fl. 155v do livro 1-NC, fica averbada a **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** do imóvel em favor do fiduciário ITAÚ UNIBANCO S.A., anteriormente qualificado, ficando o mesmo com a obrigação de promover o leilão público do imóvel dentro de 30 (trinta) dias contados da data da averbação, tendo em vista que os fiduciantes FABIO GERMANO PESSOA ROCHA e sua mulher ROSILENE GOES DA SILVA ROCHA, anteriormente qualificados, mesmo depois de intimados para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada com o nº 16, bem como das despesas decorrentes, não cumpriram o contrato. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2891685 em 18/11/25. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R1.183.424,00. Rio de

Segue na ficha 5

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QA56D-D9AL2-2562L-YFGFZ

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9° OFICIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6°ANDAR.
CERTIDÃO

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
409312	5

CNM:088425.2.0409312-70

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

Continuação da ficha 4

Janeiro, 05 de dezembro de 2025.----------

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087 **EFAS14405 QWB**

AV - 19 **CANCELAMENTO:** Em virtude da averbação 18 de CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em nome do fiduciário ITAÚ UNIBANCO S.A., fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 13 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R$538.040,00. Rio de Janeiro, 05 de dezembro de 2025.----------

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087 **EFAS14407 RIN**

Certifico, que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art° 19, §1° da Lei n° 6.015/1973, 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 anterior; do que dou fé. Rio de Janeiro, 17 de agosto de 2026. Girardi Andrade dos Santos, deu busca no Indicador Real, Rogério da Silva Martins, deu busca no Indicador Pessoal quanto às indisponibilidades, eu Thiago Lopés dos Santos, digitei e Eric Sander de Queiroz Pedro, conferiu. Cumpre certificar que consta prenotado com o n° 2333958, Instrumento Particular de 11/06/2025 (Convenção de Condomínio). O Oficial:-

Rio de Janeiro, 17 de agosto de 2026.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFED16073 SKA
Consulte a validade do selo em:
https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico

Regimento de Custas Tabela 05.4
Certidão: R$ 127,35
Lei 3217/1999 (FETJ): R$ 24,81
Lei 4664/2005 (FUNDPERJ): R$ 10,54
Lei 111/2006 (FUNPERJ): R$ 10,54
Lei 6281/2012 (FUNARPEN): R$ 7,44
Lei 6370/2012(PMCMV): R$ 2,48
Lei 10637/24(FUNPGALERJ): R$ 1,24
Lei 10637/24(FUNPGT): R$ 1,24
Lei 10637/24(FUNDAC): R$ 1,24
Lei 691/1984 (ISS): R$ 6,66
Valor Total: R$ 193,54

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QA56D-D9AL2-2562L-YFGFZ

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QA56D-D9AL2-2562L-YFGFZ

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar