



Valide aqui
este documento



SEXTO SERVIÇO
REGISTRAL DE IMÓVEIS
Comarca da Capital - RJ.

CNM: 093617.2.0104306-28

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

FICHA: 01

MATRÍCULA Nº 104.306	DATA 11/06/2008	C.L. INSCRIÇÃO
IMÓVEL – FRAÇÃO IDEAL de 0,003729845 do respectivo terreno, que corresponderá ao APARTAMENTO 201 do Bloco "1", com direito ao uso indistinto de uma vaga de garagem nos locais para tanto destinados, que receberá o nº 9.098 pela AVENIDA DOM HELDER CÂMARA, do respectivo terreno, onde existiu o antigo prédio nº 9.098 construído no lote 01 do PA. 28.180, a ser demolido, que mede na totalidade: 55,00m de frente; 44,50m de fundo, onde faz testada para a Rua David Saad; 175,01m à direita em 5 segmentos de 111,20m, mais 9,96m, mais 19,75m, mais 5,10m, mais 29,00m; 143,68m à esquerda; confrontando à direita com o nº 9.134, à esquerda com o nº 9.046, e nos fundos com a Rua David Saad. PROPRIETÁRIA - VIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, com sede em Brasília-DF, CNPJ nº 03.554.207/0001-04 TÍTULO AQUISITIVO – Adquirido de Habib Aziz Nader, conforme escritura do 23º Ofício de Notas desta cidade, Livro nº 8718, Fls. 118, de 09/07/2007, registrada no Livro 2-, Ficha 01, matrícula nº 6640-A, sob o nº R-10, em 26/07/2007. O Oficial. AV. 1 – 11/06/2008 – TERMO DE OBRIGAÇÕES. Certifico que, consta averbado no livro 2, ficha 01, ato AV-2 da matrícula 6640-A, em 25/05/2001, o termo de obrigações de 30/06/2000, da SMU, da Prefeitura desta cidade, firmado entre o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO e HABIB AZIZ NADER, brasileiro, divorciado, comerciante, SSP/SP 1.676.727, CPF 010.043.108-97, residente e domiciliado em São Paulo/SP, pelo o qual o Município se compromete a legalizar as obras de modificação e decréscimo de área em prédio de uso exclusivo, mais instalação comercial, destinada à venda de veículos, com oficina em CB-2/ZR-5 na XVª RA, conforme § 2º, do art. 74 do Regulamento de Licenciamento e Fiscalização (RLF), aprovado pelo Decreto "E" nº 3800, de 20/04/70 (com nova redação dada pelo Decreto nº 8048, de 26/08/88). O Oficial. AV. 2 – 11/06/2008 – MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO. Certifico, que o dito imóvel integra Memorial de Incorporação Imobiliária, conforme registro feito no livro 2, ficha 01, ato R-12 da matrícula 6.640-A, em 12/02/2008. O Oficial. AV. 3 – 11/06/2008 – CONSIGNAÇÃO. Certifico, que consta averbado no livro 2, ficha 02, ato AV-13 da matrícula 6.640-A, em 12/02/2008, que a averbação da construção do edifício de que trata o memorial objeto do ato R-12 da matrícula 6.640-A, transportado para o ato AV-2 acima, fica condicionada a averbação da demolição do prédio existente sob o nº 9098 da Avenida Dom Helder Câmara e consequente cancelamento do termo de obrigações objeto do ato AV-1 acima. O Oficial. R. 4 – 28/10/2008 – HIPOTECA – (Prot. 314.424). Nos termos do instrumento particular do Banco Bradesco S/A de 25/08/2008, VIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, qualificada acima, deu o imóvel objeto desta matrícula em primeira e única hipoteca, ao BANCO BRADESCO S/A, com sede em Osasco/SP, CNPJ 60.746.948/0001-12, para garantia do pagamento da dívida de R\$19.840.000,00 incluindo outros imóveis, a ser paga da seguinte forma: em 120 prestações mensais, com vencimento em 25/12/2010, a taxa de juros nominal de 12,28% ao ano, correspondente a taxa efetiva de 13,00% ao ano, e em 36 prestações mensais referente às unidades não comercializadas, a taxa de juros nominal de 13,17% ao ano, correspondente a taxa efetiva de 14,00% ao ano, vencendo-se a 1ª em 25/01/2011, pagáveis na forma do título. O Oficial. (CONTINUA NO VERSO)		

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V46ZZ-425CJ-2TWRM-8QT8E>

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

CNM: 093617.2.0104306-28

MATRÍCULA Nº 104.306

FICHA 01 VERSO

AV. 5 - 11/03/2010 - DEMOLIÇÃO - (Prot. 330.401).

Certifico que, nos termos do requerimento de 05/08/2008, instruído pela certidão 052.063, de 23/06/2008, da SMU da Prefeitura desta cidade e CND 000982009-23001215, de 18/12/2009, do INSS, fica averbado que foi concedida licença para demolição do **prédio nº 9098** pela **AVENIDA DOM HELDER CÂMARA**, existente no terreno, tendo a aceitação das obras sido concedida em 09/06/2008. O Oficial.

AV. 6 - 25/11/2010 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - (Prot. 338.982).

Certifico, que foi registrada nesta data no Livro 3-B, Ficha 01, sob o nº 4391, a CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO do Grupamento Residencial "**VIA CORCOVADO**" situado na **AVENIDA DOM HELDER CÂMARA Nº 9098**, do qual faz parte dentre outras a unidade objeto desta matrícula. O Oficial.

AV. 7 - 25/11/2010 - CONSTRUÇÃO - (Prot. 338.980).

Certifico, nos termos do requerimento datado de 04/10/2010, instruído por certidão nº 03/0296/2010, da Secretaria Municipal de Urbanismo - Coordenadoria Geral de Parcelamentos e Edificações, datada de 21/09/2010 e CND nº 000882010-23001215, emitida em 19/11/2010, que foi concedida licença de construção de grupamento residencial multifamiliar sem cronograma, com os favores do Decreto nº 1321/77, situado na **AVENIDA DOM HELDER CÂMARA Nº 9098**, composto de: **Bloco 1** - 8 pavimentos-tipo e 8 apartamentos por andar, designados como apartamentos 101/801, 102/802, 103/803, 104/804, 105/805, 106/806, 107/807 e 108/808; **Bloco 2** - 9 pavimentos-tipo e 8 apartamentos por andar, designados como apartamentos 101/901, 102/902, 103/903, 104/904, 105/905, 106/906, 107/907 e 108/908; **Bloco 3** - 9 pavimentos-tipo e 8 apartamentos por andar, designados como apartamentos 101/901, 102/902, 103/903, 104/904, 105/905, 106/906, 107/907 e 108/908; e, **Bloco 4** - 9 pavimentos-tipo e 10 apartamentos por andar, designados como apartamentos 101/901, 102/902, 103/903, 104/904, 105/905, 106/906, 107/907, 108/908, 109/909 e 110/910; tendo o "**HABITE-SE**" sido concedido em 20/09/2010. O Oficial.

AV. 8 - 14/03/2012 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA - (Prot. 355.895).

Fica cancelada a hipoteca de que trata o ato R-4, em virtude de quitação dada pelo credor, nos termos do requerimento de 31/01/2012, e instrumento particular de 19/01/2012. O Oficial.

R. 9 - 06/06/2013 - PROMESSA DE COMPRA E VENDA - (Prot. 372.189).

Nos termos do instrumento particular de 06/12/2010, rerratificado pela escritura do 23º Ofício de Notas desta cidade, livro 9369, fls. 193, de 07/07/2011, **VIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada, prometeu vender o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R\$168.632,82 pagáveis na forma do título, em caráter irrevogável, irretratável e irrenunciável, a **ADAMILSON DE ALMEIDA MAGALHÃES**, empresário, CPF 043.593.156-35, casado pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da lei 6515/77 com **MONIQUE BARBOSA RAMALHO MAGALHÃES**, farmacêutica, CPF 058.624.966-45, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade. O Oficial.

R. 10 - 06/06/2013 - COMPRA E VENDA - (Prot. 372.188).

Nos termos da escritura do 23º Ofício de Notas desta cidade, livro 9369, fls. 193, de 07/07/2011, **VIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R\$168.632,82, a **ADAMILSON DE ALMEIDA MAGALHÃES** e sua mulher **MONIQUE BARBOSA RAMALHO MAGALHÃES**, qualificados acima; tendo o imposto de transmissão sido pago através da guia nº 1.585.299, em 28/06/2011. O Oficial.

(CONTINUA NA FICHA 2)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V46ZZ-425CJ-2TWRM-8QT8E>

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



**SEXTO SERVIÇO
REGISTRAL DE IMÓVEIS**
Comarca da Capital - RJ.

CNM: 093617.2.0104306-28

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

FICHA: 02

MATRÍCULA Nº 104.306

DATA 11/06/2008

**CL
INSCRIÇÃO**

CONTINUAÇÃO DA FICHA 01 DA MATRÍCULA Nº 104.306, LIVRO 2.

IMÓVEL – APARTAMENTO 201 do Bloco “1”, situada na AVENIDA DOM HELDER CÂMARA nº 9.098.

R. 11 – 21/01/2015 - COMPRA E VENDA - (Prot. 392.234).

Nos termos do instrumento particular da Caixa Econômica Federal/CEF de 12/08/2014, **ADAMILSON DE ALMEIDA MAGALHÃES** e sua mulher **MONIQUE BARBOSA RAMALHO MAGALHÃES**, proprietária de estabelecimento comercial, já qualificados, venderam o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R\$279.000,00, sendo R\$27.900,00 por recursos próprios e R\$251.100,00 pelo financiamento da credora, a **ROBERTO LUIZ GOMES FRAGA**, proprietário de estabelecimento comercial, CPF 671.248.877-04 e sua mulher **DEBORA FERNANDES FRAGA**, proprietária de estabelecimento comercial, CPF 817.073.987-04, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade; tendo o imposto de transmissão sido pago através da guia nº 1.906.728, em 18/09/2014. O Oficial,

Izabel Cristina Bastos Cardoso
Oficial Substituta
Mat. 94/2894

R. 12 – 21/01/2015 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – (Prot. 392.234).

Pelo instrumento particular da Caixa Econômica Federal/CEF de 12/08/2014, **ROBERTO LUIZ GOMES FRAGA** e sua mulher **DEBORA FERNANDES FRAGA**, já qualificados, na qualidade de devedores fiduciários, pelo valor de R\$251.100,00, alienaram fiduciariamente o imóvel desta matrícula para a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, em garantia do empréstimo desse mesmo valor, que deverá ser pago em 325 prestações mensais e sucessivas, vencendo a 1ª em 12/09/2014, no valor de R\$2.842,31, sendo a taxa nominal de juros de 8,7873% ao ano, correspondente a taxa efetiva de 9,1500% ao ano (constando taxa de juros nominal reduzida de 8,4175% ao ano e taxa de juros efetiva reduzida de 8,7500% ao ano, conforme campo B10.2), constando ainda, o prazo de carência de 30 dias para efeito de intimação de devedores fiduciários e que para efeito de leilão (artº 24, VI, Lei 9514/97), foi atribuído ao imóvel o valor de R\$279.000,00. O Oficial,

Izabel Cristina Bastos Cardoso
Oficial Substituta
Mat. 94/2894

AV. 13 – 21/01/2015 – CÉDULA DE CREDITO IMOBILIÁRIO – (Prot. 392.234).

Certifico que, para fazer constar que a alienação fiduciária acima, é garantida pela cédula de crédito imobiliário nº 1.4444-0660007-7 - série 0814, expedida pela Caixa Econômica Federal/CEF em 08/08/2014. O Oficial,

Izabel Cristina Bastos Cardoso
Oficial Substituta
Mat. 94/2894

AV. 14 – 21/01/2015 – INSCRIÇÃO E CL – (Prot. 395.317).

Certifico que, nos termos do requerimento de 10/12/2014, instruído pelo IPTU do exercício de 2014, que nesta data, ficam lançados, o **CL 06.393-3** e a **INSCRIÇÃO 3.200.269-3** do imóvel objeto desta matrícula. O Oficial,

Izabel Cristina Bastos Cardoso
Oficial Substituta
Mat. 94/2894

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V46ZZ-425CJ-2TWRM-8QT8E>

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

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA Nº 104.306

FICHA 02 VERSO

AV. 15 – 16/02/2023 – CONSTITUIÇÃO EM MORA DO DEVEDOR (FIDUCIANTE) – (Prot. 479.669).

Conforme ofício 308282/2022 datado de 13/09/2022, prenotado em 15/09/2022, formulado pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, já qualificada, e conforme documentos hoje arquivados, foi solicitada ao 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos desta cidade a intimação pessoal dos devedores **ROBERTO LUIZ GOMES FRAGA** e sua mulher **DEBORA FERNANDES FRAGA**, já qualificados, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, foi publicado o edital para esta finalidade no Diário do Registro de Imóveis Eletrônico (Provimento CGJ RJ 56 2018), em 05/01/2023, 06/01/2023 e 09/01/2023, considera-se constituída a mora na data da última publicação, na forma do Art. 26, §4, e 26-A, da lei 9.514/97. **Selo de Fiscalização Eletrônica nº EEIW 56368 EEE** O oficial

Alexandre Jorge Ferreira
Responsável pelo Expediente
Mat. 94/22299

AV - 16 - M - 104306 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº 492035, aos 13/09/2023. Pelo Ofício nº 404732/2023, de 16/08/2023 e 09/11/2023, formulado pela credora, e conforme documentos hoje arquivados, foi solicitado ao Registro de Imóveis e feito pelo Registro de Títulos e Documentos, a intimação pessoal dos devedores **ROBERTO LUIZ GOMES FRAGA** e sua mulher **DEBORA FERNANDES FRAGA**, já qualificados, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicados os editais em 11/01/2024, 12/01/2024 e 15/01/2024, na forma do art. 26, §4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 26/02/2024, por Luan Oliveira (23146). Selo de fiscalização eletrônico nº EERM 80874 ATJ.

Alexandre Jorge Ferreira
Escritor Substituto
Mat. 94/22299

AV - 17 - M - 104306 - INDISPONIBILIDADE: Prenotação nº 504191, aos 25/07/2024. De acordo com a certidão da Central Nacional de Indisponibilidade de bens de 24/07/2024, protocolo nº 202309.1410.02925895-IA-310, processo nº 01001687920205010026, do(a) TST - Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região - 26ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE de bens e direitos de ROBERTO LUIZ GOMES FRAGA, inscrito no CPF nº 671.248.877-04, DEBORA FERNANDES FRAGA, inscrito no CPF nº 817.073.987-04 e outros**, não podendo de qualquer forma, direta ou indireta, aliená-los ou onerá-los. Não foram pagos os emolumentos devidos pela averbação deste ato, devendo entretanto, serem pagos ao final, pela parte interessada, quando do cancelamento do gravame, nos termos do art. 1.211 do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça deste Estado. Averbação concluída aos 26/07/2024, por Fabio Silva (6481). Selo de fiscalização eletrônico nº EETK 02154 ZBU.

ALEXANDRE JORGE FERREIRA
Escritor Substituto
Mat. 94/22299

AV - 18 - M - 104306 - CADASTRO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO E ÁREA CONSTRUÍDA:

Prenotação nº 524002, aos 23/02/2026. De acordo com o disposto no Art. 440-AQ, II, IV, a, 2 do Provimento 149/2023 CNJ de 03/09/2023 c/c Art. 5º da Instrução Normativa RFB nº 2.275/2025, e com base na certidão do Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais, emitida em 27/04/2026, fica averbado que o imóvel desta matrícula está inscrito no Cadastro Imobiliário Brasileiro sob o nº **TB61ZP0-1** e que o imóvel possui **67m²** de área construída. Averbação concluída aos 05/05/2026, por Luan Oliveira (23146). Selo de fiscalização eletrônico nº EFCT 06554 FRE. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escritor Substituto, 22299 - - - - -

AV - 19 - M - 104306 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº 524002, aos 23/02/2026. Pelo requerimento de 18/02/2026, formulada pela credora, e conforme documentos hoje arquivados, foi solicitada ao Registro de Imóveis e feita pelo Registro de Títulos e Documentos a intimação pessoal dos devedores **ROBERTO LUIZ GOMES FRAGA** e sua mulher **DEBORA FERNANDES FRAGA**, já



Valide aqui
este documento

SEXTO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

Comarca da Capital - RJ.

REGISTRO GERAL MATRÍCULA ELETRÔNICA

LIVRO 2

MATRÍCULA Nº: 104.306	CNM: 093617.2.0104306-28	FICHA Nº: 03
---------------------------------	------------------------------------	------------------------

qualificados, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicados editais em 19/03/2026, 20/03/2026 e 23/03/2026, na forma do art. 26, §4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 05/05/2026, por Luan Oliveira (23146). Selo de fiscalização eletrônico nº EFCT 06555 HCA.Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 - - - - -

AV - 20 - M - 104306 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº 528786, aos 09/07/2026. Pelo requerimento de 06/07/2026, hoje arquivado, e verificado o cumprimento do art. 26, §7º, da Lei 9514/97, **CONSOLIDA-SE A PROPRIEDADE** do imóvel desta matrícula em nome da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede em BRASÍLIA - DF, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, já qualificada, ficando a mesma 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\$ 313.039,13**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$ 329.644,82**, guia nº 2.973.777. Averbação concluída aos 04/08/2026, por Thiago Barbosa (15794). Selo de fiscalização eletrônica nº EFDX 23911 RHV.Assinado digitalmente por Hermes Valverde da Cunha Vasconcellos Netto, Oficial Substituto, 94/002965 - - - - -

AV - 21 - M - 104306 - CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº 528786, aos 09/07/2026. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do ato R-12, desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-20. Averbação concluída aos 04/08/2026, por Thiago Barbosa (15794). Selo de fiscalização eletrônica nº EFDX 23912 ZON.Assinado digitalmente por Hermes Valverde da Cunha Vasconcellos Netto, Oficial Substituto, 94/002965 - - - - -

AV - 22 - M - 104306 - CANCELAMENTO DA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: Prenotação nº 528786, aos 09/07/2026. Fica cancelada a cédula de crédito imobiliário objeto do ato AV-13, desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-20. Averbação concluída aos 04/08/2026, por Thiago Barbosa (15794). Selo de fiscalização eletrônica nº EFDX 23913 UHE.Assinado digitalmente por Hermes Valverde da Cunha Vasconcellos Netto, Oficial Substituto, 94/002965 - - - - -

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula 104306, extraída nos termos do art. 19 da Lei 6015/73, dela constando todos os eventuais ônus reais, convencionais, citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias que recaem sobre o imóvel. Busca realizada às do dia . Expedida em 04/08/2026.

Emolumentos: **R\$ 124,08**
Fundgrat..... **R\$ 2,48**
FETJ **R\$ 24,81**
Fundperj..... **R\$ 10,54**
Funperj..... **R\$ 10,54**
Funarpen..... **R\$ 7,44**
FUNPGLERJ **R\$ 1,24**
FUNPGT **R\$ 1,24**
FUNDAC **R\$ 1,24**
ISS..... **R\$ 6,66**
Selo Fisc. **R\$ 3,27**
Total..... **R\$ 193,54**

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

EFDX 23914 EAJ



Consulte a validade do selo em:
<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Documento assinado eletronicamente na forma dos Prov.. 47/2015 CNJ e 45/17 CGJ que regulamentam a emissão de certidões eletrônicas pelos Registros de Imóveis do Estado do Rio de Janeiro
Recebemos do a importância acima descrita referente a esta certidão.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V46ZZ-425CJ-2TWRM-8QT8E>

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