



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR
certidao-0668
2352603/0294

REGISTRO GERAL

L

MATRÍCULA

11.681

FICHA

01



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
REGISTRO DE IMÓVEIS - CARTÓRIO DO 9º OFÍCIO
COMARCA DA CAPITAL
07 de outubro de 1976.

IMÓVEL Rua Capitão Menezes nº 113, aptº 302 com 1/9 do terreno lote 15 do PA 8934. FREGUEZIA - Jacarepaguã. INSCRIÇÃO FRE nº 072.451 CL 1618. CARACTERÍSTICOS - O terreno mede 15,00m de frente e fundos por --- 27,00m de ambos os lados. CONFRONTAÇÕES - a direita com o prédio 8 da rua Maranga, a esquerda com a rua Marangã, e nos fundos com o lote 14 da rua Capitão Menezes, ambos de Horacio Palatnik e outros ou sucessores. PROPRIETÁRIOS - 1) Orlando de Souza e sua mulher Laurinda Duarte de Souza, ele do comércio, ela do lar, brasileiros, CPF nº 008.154.547, identidade ele do IFP nº 1.352.080, e 2) Antonio da Costa Gil e sua mulher Alzira Correia de Melo, ele português do comércio, ela portuguesa, do lar, CPF nº 056.174.647, identidades SRE ns. 3.030.177 e 538.722, respectivamente, todos residentes e domiciliados nesta cidade. TÍTULO AQUISITIVO - Lº 3-EM nº 66.529 fls.171. Rio de Janeiro, 07 de outubro de 1976.

Esc. juramentado

O Oficial

R-1

COMPRA E VENDA - Por escritura de 02-02-76 do 22º Ofício, Lº 1627 fls.157, os proprietários venderam o imóvel a Judith Malavazzi de Souza, brasileira, solteira, maior, escrevente juramentada, identidade 411.532 do IFP, CPF nº 022.298.627, domiciliada em Niterói, por Cr\$55.000,00 tendo sido pago o imposto de transmissão pela guia nº 2.456.080 em 08-02-73. Rio de Janeiro, 07 de outubro de 1976.

Esc. juramentado

O Oficial

Av.2

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - Foi registrado hoje no livro 3 sob o nº 498, a Convenção de Condomínio. Rio de Janeiro, 30 de abril de 1980. Tec. Jud. Juramentado

Oficial

SEGUIE NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3QZ4M-TJBEJ-2HCFJ-P94X2>

00011681



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

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR

2352603/0294

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

11.681

FICHA

01

VERSO

R.03 COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 25.11.1999, prenotado em 10.12.1999, com o nº 763.417 às fls.232 do livro 1-EB, JUDITH MALVAZZI DE SOUZA, solteira, identidade do IFP/RJ nº 80411532-7, antes qualificada, vendeu o imóvel a JORGE REYNER BATISTA JUNIOR, bancário e sua mulher ANA LUCIA FERNANDES MOREIRA BATISTA, oper. mac. e pc, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens após a lei 6515/77, identidade do IFP/RJ nºs 05791212-3 e 07015230-1, CPF nºs 749.867.327-49 e 885.026.437-20, residentes nesta cidade, pelo preço de R\$37.000,00:=-o imposto de transmissão foi pago pela guia nº 617.177 em 19.11.1999.-Rio de Janeiro, 30 de dezembro de 1999.-----
O OFICIAL

R.04 HIPOTECA: Pelo título citado no R.03, JORGE REYNER BATISTA JUNIOR e sua mulher ANA LUCIA FERNANDES MOREIRA BATISTA, antes qualificados, hipotecaram o imóvel a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília-DF, CGC nº 00.360.305/0001-04, em garantia da dívida de R\$ - R\$24.000,00 pagável no prazo de 300 meses, em prestações mensais e sucessivas, calculadas pelo SACRE, cada uma no valor inicial de R\$ R\$269,35, vencendo-se a 1ª trinta dias após a data do título, a taxas de juros nominal de 8,0000% ao ano, e efetiva 8,2999% ao ano, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título.-Rio de Janeiro, 30 de dezembro de 1999.-----
O OFICIAL

Av.05 INDICADOR REAL: Consta que o imóvel desta matrícula está lançado no livro 6-BL, número 54484, fls.119v.-Rio de Janeiro, 30 de dezembro de 1999.-----
O OFICIAL

AV - 6 CANCELAMENTO: Pelo instrumento particular de 27/08/04,
Segue na ficha 2 (R).1 ato
RJ059762 DEP

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3QZ4M-TJBEJ-2HCF-J-P94X2>

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

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR

2352603/0294

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

11681

FICHA

2

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

continuação da ficha 1

prenotado em 08/12/06 com o nº 1092555 à fl. 108v do livro 1-FT, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 4 de **HIPOTECA** do imóvel, em virtude de quitação dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Rio de Janeiro, 26 de janeiro de 2007. -----
O Oficial _____

R - 7

COMPRA E VENDA: Pela escritura de 18/04/12 do 2º Ofício, livro 4684, fl. 140, prenotada em 26/04/12 com o nº 1433490 à fl. 77 do livro 1-HO, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por JORGE REYNER BATISTA JUNIOR e sua mulher ANA LUCIA FERNANDES MOREIRA BATISTA, em favor de LUIS CESAR DOS REIS ALVES, autônomo, identidade IFP 06308531-0, CPF 726.120.887-68 e sua mulher ANDRÉA DE FÁTIMA DOMINGOS ALVES, bancária, identidade IFP 08014839-8, CPF 008.894.627-47, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6515/77, residentes nesta cidade, pelo preço de R\$51.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 1670679 em 30/03/12. Rio de Janeiro, 16 de maio de 2012. -----
O Oficial _____

R - 8

COMPRA E VENDA: Pela escritura de 13/08/2021 do 14º Ofício de Notas desta cidade, livro SB-0510, fl. 070 prenotada em 16/08/2021 com o nº 1997947 à fl. 295V do livro 1-LM, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por LUIS CESAR DOS REIS ALVES e seu cônjuge ANDREA DE FATIMA DOMINGOS ALVES, anteriormente qualificados, em favor de DOUGLAS LENG RUBER JOSÉ DE SOUZA, brasileiro, solteiro, maior, sem união estável, técnico em eletromecânica, identidade DETRAN/RJ 20563749-9, CPF 104.982.287-03, residente nesta cidade, pelo preço de R\$120.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia
Segue no verso

(R).1 ato
RT056131 ZCH

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3QZ4M-TJBEJ-2HCF-J-P94X2>



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR

2352603/0294

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

11681

FICHA

2

VERSO

nº 2415276 em 10/08/2021. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$143.326,74. Rio de Janeiro, 30 de agosto de 2021.

O Oficial

EDWY50866 ABV

Eliseu da Silva
8º Oficial Substituto
CTPS: 54596/0056-RJ

R - 9

COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 08/09/2021, prenotado em 09/09/2021 com o nº 2002824 à fl. 170v do livro 1-LN, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por DOUGLAS LENGUEIRER JOSE DE SOUZA, que declarou não conviver em união estável, anteriormente qualificado, em favor de 1)MANUEL RAMON VALLES, argentino, especialista em alimentos e bebidas, solteiro, identidade PF/DF G076440V, CPF 237.328.558-48, residente nesta cidade e 2)JULIANA CRISTINA NOGUEIRA DE LIMA, brasileira, cozinheira, solteira, maior, identidade SECC/RJ 266235993, CPF 149.946.657-96, residente nesta cidade, que declaram conviver em união estável desde 13/10/2017, pelo preço de R\$135.000,00, sendo R\$16.835,00 com utilização do **Fundo de Garantia por Tempo de Serviço**. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2417831 em 23/08/2021. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$143.326,74. Rio de Janeiro, 08 de outubro de 2021.

O Oficial

EDXV52872 NOX

Eliseu da Silva
8º Oficial Substituto
CTPS: 54596/0056-RJ

R - 10

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular que serviu para o registro 9, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por 1)MANUEL RAMON VALLES e 2)JULIANA CRISTINA NOGUEIRA DE LIMA em favor de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, para garantia da dívida no valor de
Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3QZ4M-TJBEJ-2HCF-J-P94X2>



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR

2352603/0294

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

11681

FICHA

3

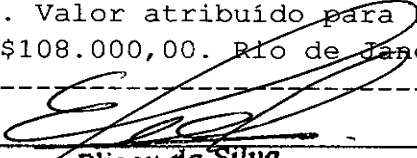
CNM:089425.2.0011681-57

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

Continuação da ficha 2

R\$108.000,00, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Incorrendo os devedores em mora após o prazo de carência de 30 dias para intimação e consolidando a propriedade em favor da credora, é atribuído o valor de R\$152.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$108.000,00. Rio de Janeiro, 08 de outubro de 2021.-----

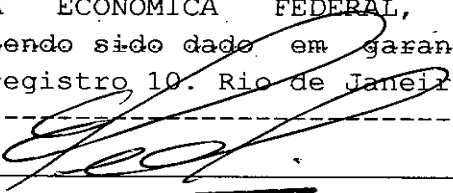
O Oficial


Eliseu da Silva
8º Oficial Substituto
CTPS: 54596/0056-RJ

EDXV52875 CZQ

AV - 11 **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO:** Pelo instrumento particular que serviu para o registro 9, fica averbada a **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO CARTULAR** nº 1.4444.16248 81-3 série 0921, INTEGRAL, emitida em 08/09/2021 pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, no valor de R\$108.000,00, tendo sido dado em garantia a alienação fiduciária do registro 10. Rio de Janeiro, 08 de outubro de 2021.-----

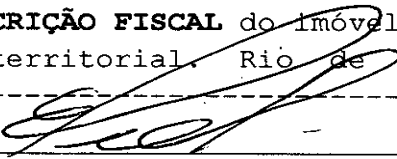
O Oficial


Eliseu da Silva
8º Oficial Substituto
CTPS: 54596/0056-RJ

EDXV52879 RQE

AV - 12 **INSCRIÇÃO FISCAL:** Pelo instrumento particular que serviu para o registro 9, instruído por certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica, fica averbado o número 0072451=8, **CL 01618-8 de INSCRIÇÃO FISCAL** do imóvel, para efeitos do imposto predial/territorial. Rio de Janeiro, 08 de outubro de 2021.-----

O Oficial


Eliseu da Silva
8º Oficial Substituto
CTPS: 54596/0056-RJ

EDXV52881 Lbv

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3QZ4M-TJBEJ-2HCFJ-P94X2>

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 .

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6ºANDAR

2352603/0294

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0011681-57

MATRÍCULA

11681

FICHA

3

VERSO

AV - 13 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 13/03/26, prenotado em 16/03/26 com o nº 2324579 à fl.39v do livro 1-NF, instruído por Certidão Negativa do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 06/04/26, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** dos fiduciantes 1)MANUEL RAMON VALLES e 2)JULIANA CRISTINA NOGUEIRA DE LIMA, anteriormente qualificados, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 07/05/26, 08/05/26 e 11/05/26, 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 06/05/26 no Sistema Eletrônico, nos termos do Art. 26 da Lei 9514/97, tendo sido o e-mail enviado na forma do §4º-B do artigo antes citado, para pagamento no 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 10. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$7.145,84. Rio de Janeiro, 09 de junho de 2026.-----

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

EFCZ32498 WQF

AV - 14 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 24/07/2026, prenotado em 27/07/2026 com o nº 2352603 a fl. 146v do livro 1-NI, fica averbada a **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** do imóvel em favor da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, anteriormente qualificada, ficando a mesma 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 MANUEL RAMON VALLES e JULIANA CRISTINA NOGUEIRA DE LIMA, anteriormente qualificados,
Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3QZ4M-TJBEJ-2HCFJ-P94X2>



Valide aqui
este documento

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFDW06028 XGA

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

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR

2352603/0294

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

11681

FICHA

4

CNM:089425.2.0011681-57

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

Continuação da ficha 3

mesmo depois de intimados para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada com o nº 13, bem como das despesas decorrentes, não cumpriram o contrato. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2973726 em 25/06/2026. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$160.918,98. Rio de Janeiro, 03 de agosto de 2026.-----

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

EFDW04856 UKX

AV - 15 **CANCELAMENTO:** Em virtude da averbação 14 de CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 10 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$108.000,00. Rio de Janeiro, 03 de agosto de 2026.-----

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

EFDW04857 OCQ

AV - 16 **CANCELAMENTO:** Em virtude da averbação 15 de cancelamento da ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 11 de **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**. Rio de Janeiro, 03 de agosto de 2026.-----

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

EFDW04859 DXQ

CERTIDÃO - Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere extraída nos termos do art. 19 § 1º da lei 6.015 de 1973.
Rio de Janeiro, 03 de agosto de 2026.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3QZ4M-TJBEJ-2HCFJ-P94X2>

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

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6ºANDAR

2352603/0294

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3QZ4M-TJBEJ-2HCF-J-P94X2>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

