



023 / 093708  
23120081181D

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

421812 / TLS

Valide aqui

este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

346252

FICHA

1

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

20 de abril de 2010.

IMÓVEL

Apartamento 408 do prédio em construção situado na Avenida Embaixador Abelardo Bueno nº 3600, na freguesia de Jacarepaguá, com direito a 2 vagas de garagem descobertas com capacidade para 1 carro em cada uma situada indistintamente no pavimento de acesso e correspondentes frações ideais de 0,005838 para o apartamento e de 0,000501 para cada vaga de garagem do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 45907, que mede em sua totalidade 115,22m de frente mais 35,68m em curva subordinada a um raio interno de 15,00m concordando com o alinhamento da Rua Francisco de Paula, por onde mede 106,26m, 48,00m ao fundo confrontando com o lote 132, 100,00m a esquerda confrontando com o lote 128, todos os confrontantes do PAL 22664 e da Empresa Saneadora Territorial Agrícola S/A ou sucessores. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 0360972-4, 360973 e 360974 (MP) **CL** 12023-8 e 12019. **PROPRIETÁRIO:** SPE ABELARDO BUENO 3600 INCORPORAÇÕES LTDA, CNPJ 09.162.424/0001-27, com sede nesta cidade, que adquiriu por compra ao Banco Cédula S/A, pela escritura de 21/12/07 do 15º Ofício, livro 1900, fl.145 registrada em 18/06/08 com o nº 7 na matrícula 275218. **INDICADOR REAL:** Nº 182434 à fl. 63 do livro 4-EG. Rio de Janeiro, 20 de abril de 2010. ---  
O Oficial *Quem*

00346252



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2B3FJ-V6E8D-YCC9N-TLTR2>

AV - 1

**MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:** Consta registrado em 29/07/09 com o nº 9 na matrícula 275218 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 07/07/09, 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 70% das unidades; que os apt's 1601 a 1610 tem dependências na cobertura e que o empreendimento terá 216 vagas de garagem descobertas situadas no pavimento de acesso sendo 186 vagas com capacidade para 1 veículo cada uma e 30 vagas com capacidade para 2 veículos cada uma. **DIREITOS ESPECIAIS:** Aos proprietários, atuais e que no futuro o forem, das unidades  
Segue no verso



Valide aqui este documento

# REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
346252

FICHA
1
VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2B3FJ-V6E8D-YCC9N-TLTR2>

1601 a 1610, com dependências na cobertura, fica assegurado o direito de ampliar as suas unidades, sobre as áreas de terraços descobertos, bem como fica assegurado o direito de uso gozo e fruição, em caráter perpétuo, das áreas da laje e telhados que são imediatamente superiores. **CUMPRE CERTIFICAR:** que das certidões de situação fiscal e enfiteutica do imóvel encontra-se em aberto o pagamento do IPTU referente ao exercício de 2008 das inscrições 0360972-4, 0360973-2 e 0360974-0 bem como das certidões do 9º Ofício de distribuição constam distribuídos executivos fiscais relativos a IPTU e multas da Secretária Municipal de Urbanismo referentes as inscrições supra, tendo a incorporadora declarado que é responsável pela quitação daqueles débitos. Rio de Janeiro, 20 de abril de 2010. -

O Oficial *[assinatura]*

R - 2

**HIPOTECA:** Pelo instrumento particular de 27/11/09, prenotado em 28/01/10 com o nº 1278128 à fl. 190 do livro 1-GS, fica registrada a **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel dada por SPE ABELARDO BUENO 3600 INCORPORAÇÕES LTDA em favor do BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, pelo valor de R\$17.360.000,00 (neste valor, incluídos outros imóveis), regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 20 de abril de 2010. -----

O Oficial *[assinatura]*

V - 3

**OBRIGAÇÕES:** Pelo requerimento de 22/03/10, prenotado em 15/04/10 com o nº 1291411 à fl. 68 do livro 1-GU, instruído pela certidão nº 83294 de 10/12/09 da Secretaria Municipal de Urbanismo, fica averbada as **OBRIGAÇÕES** assumidas por SPE ABELARDO BUENO 3600 INCORPORAÇÕES LTDA perante o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, de efetuar o pagamento de R\$757.557,56, correspondente a parte proporcional das obrigações de construir uma escola padrão, conforme os

Segue na ficha 2



Documento assinado digitalmente  
www.registradores.onr.org.br  
saec  
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

346252

FICHA

2

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

continuação da ficha 1

artigos 2º e 5º de Decreto "N" 18437 de 03/03/2000 com a nova redação dada pelo Decreto "N" 18484 de 27/03/2000, aplicados sobre 160 unidades licenciadas. Rio de Janeiro, 21 de junho de 2010. -----

O Oficial *[Assinatura]*

AV - 4 **CONSTRUÇÃO:** Pelo requerimento de 17/08/10, prenotado em 30/08/10 com o nº 1317057 à fl. 90 do livro 1-GZ, instruído pela certidão nº 07/0365/2010 de 06/08/10 da Secretaria Municipal de Urbanismo, fica averbada a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o "habite-se" concedido em 06/08/10. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débito do Instituto Nacional do Seguro Social nº 000412010-17060020 de 18/08/10. Rio de Janeiro, 06 de outubro de 2010. -----

O Oficial *[Assinatura]*

AV - 5 **CANCELAMENTO:** Pelo requerimento que serviu para a averbação 4, fica averbado o **CANCELAMENTO** de **OBRIGAÇÕES**, constante da averbação 3, face a concessão do "habite-se". Rio de Janeiro, 06 de outubro de 2010. -----

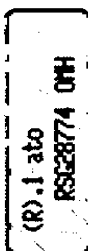
O Oficial *[Assinatura]*

AV - 6 **INSCRIÇÃO FISCAL:** Pelo requerimento de 20/10/11, prenotado em 31/10/11 com o nº 1399425 à fl. 52 do livro 1-HJ, instruído por certidão de situação fiscal e enfiteutica, fica averbado o número 3145769-0, **CL** 12023-8 de **INSCRIÇÃO FISCAL** do imóvel, para efeitos do imposto predial/territorial. Rio de Janeiro, 22 de novembro de 2011. -----

O Oficial *[Assinatura]*

R - 7 **PROMESSA DE COMPRA E VENDA:** Pelo instrumento particular de 21/08/08, prenotado em 31/10/11 com o nº 1399426 à fl. 52  
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2B3FJ-V6E8D-YCC9N-TLTR2>



Documento assinado digitalmente  
www.registradores.onr.org.br  
saec  
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

# REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
346252

FICHA  
2  
VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2B3FJ-V6E8D-YCC9N-TLTR2>

(R) 1. ato  
RSE2875 OIR

do livro 1-HJ, rerratificado pelo instrumento particular de 24/02/11, prenotado em 31/10/11 com o nº 1399427 à fl. 52 do livro 1-HJ, fica registrada a **PROMESSA DE COMPRA E VENDA** do imóvel, em caráter irrevogável e irretratável feita por SPE ABELARDO BUENO 3600 INCORPORAÇÕES LTDA em favor de ANDRE MARCELO LIMA ARAUJO DE JESUS, servidor publico, identidade DETRAN/RJ CNH 00974433248, CPF 008.418.517-19 e sua mulher JANAINA PALMARES ARAUJO DE JESUS, servidora publica, identidade DETRAN/RJ CNH 00206754305, CPF 078.524.397-64, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da lei 6515/77, residentes nesta cidade, pelo preço de R\$280.140,00 pagável nas condições do título. Rio de Janeiro, 22 de novembro de 2011.

O Oficial *am*

(R) 1. ato  
RSE2876 IPO

AV - 8

**CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 24/02/11, prenotado em 31/10/11 com o nº 1399427 à fl. 52 do livro 1-HJ, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 2 de **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel em virtude de quitação dada pelo credor BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A. Rio de Janeiro, 22 de novembro de 2011.

O Oficial *am*

(R) 1. ato  
RSE2877 PRS

R - 9

**COMPRA E VENDA:** Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 8, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por SPE ABELARDO BUENO 3600 INCORPORAÇÕES LTDA em favor de ANDRE MARCELO LIMA ARAUJO DE JESUS e sua mulher JANAINA PALMARES ARAUJO DE JESUS, pelo preço de R\$280.140,00, que em virtude de atualização monetária passou a ser de R\$310.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 1502709 em 20/09/10. Rio de Janeiro, 22 de novembro de 2011.

O Oficial *am*

Seque na ficha 3



Valide aqui  
 este documento

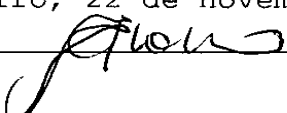
**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA  
 346252

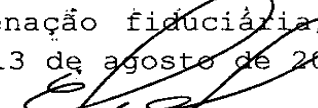
FICHA  
 3

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

R - 10

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Pelo instrumento particular que serviu a averbação 8, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por ANDRE MARCELO LIMA ARAUJO DE JESUS e sua mulher JANAINA PALMARES ARAUJO DE JESUS em favor do ITAÚ UNIBANCO S.A, CNPJ 60.701.190/0001-04, com sede em SÃO PAULO/SP, para garantia da dívida no valor de R\$194.633,64 regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Incorrendo o devedor em mora e consolidando a propriedade em favor da credora, é atribuído o valor de R\$412.000,00 para leilão público. Rio de Janeiro, 22 de novembro de 2011.-----  
 O Oficial 

AV - 11

**INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento de 05/05/21, prenotado em 28/05/21 com o nº 1980553 à fl.270 do livro 1-LJ, instruído por Certidão Positiva do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** dos fiduciários ANDRE MARCELO LIMA ARAUJO DE JESUS e sua mulher JANAINA PALMARES ARAUJO DE JESUS, anteriormente qualificados, realizada em 30/07/21, nos termos do Art. 26 da Lei 9514/97, para pagamento no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da intimação, dos encargos vencidos e não pagos referente ao contrato de financiamento com garantia de alienação fiduciária, registrado com o nº 10. Rio de Janeiro, 13 de agosto de 2021.-----  
 O Oficial 

EDWG73335 WPO

**Eliseu da Silva**  
 8º Oficial Substituto  
 CTPS 54596/0056-R

AV - 12

**CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 10/11/21, prenotado em 22/11/21 com o nº 2018771 à fl.143v do livro 1-LP, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 11 de **INTIMAÇÃO** dos fiduciários ANDRE MARCELO LIMA ARAUJO DE  
 Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org/docs/2B3FJ-V6E8D-YCC9N-TLTR2>

(R).1 ato  
 RSC28778 UFH

Documento assinado digitalmente  
 www.registradores.onr.org.br  
 saec  
 Serviço de Atendimento  
 Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

# REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
346252

FICHA  
3

VERSO

JESUS e sua mulher JANAINA PALMARES ARAUJO DE JESUS, em virtude de autorização dada pelo fiduciário ITAÚ UNIBANCO S/A. Rio de Janeiro, 29 de novembro de 2021.

O Oficial  EDYP65929 IPR

**Eliseu da Silva**  
8º Oficial Substituto  
CTPS: 54596/0056.D

AV - 13 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 47/2015) datado de 30/12/2021, prenotado em 03/01/2022 com o nº2028121 à fl.179v do livro 1-LQ, instruído por Certidão Positiva do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** dos fiduciantes ANDRE MARCELO LIMA ARAUJO DE JESUS e sua mulher JANAINA PALMARES ARAUJO DE JESUS, anteriormente qualificados, realizada em 28/01/2022, nos termos do Art. 26 da Lei 9514/97, para pagamento no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da intimação, dos encargos vencidos e não pagos referente ao contrato de financiamento com garantia de alienação fiduciária, registrado com o nº10. Rio de Janeiro, 14 de fevereiro de 2022.

O Oficial  EEAT23272 KZE

**Eliseu da Silva**  
8º Oficial Substituto  
CTPS: 54596/0056.D

AV - 14 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 47/2015) datado de 18/07/22, prenotado em 19/07/22 com o nº 2065465 à fl.22v do livro 1-LV, instruído por Certidão Positiva do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** dos fiduciantes ANDRE MARCELO LIMA ARAUJO DE JESUS e sua mulher JANAINA PALMARES ARAUJO DE JESUS, anteriormente qualificados, realizada em 09/08/22, nos termos do Art. Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2B3EJ-V6E8D-YCC9N-TL1R2>

Documentos assinados digitalmente  
www.registradores.onr.org.br  
SABC Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado



Valide aqui  
 este documento

**REGISTRO GERAL**

CNM::089425.2.0346252-03

MATRÍCULA  
 346252

FICHA  
 4

**9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
 Continuação da ficha 3

26 da Lei 9514/97, para pagamento no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da intimação, dos encargos vencidos e não pagos referente ao contrato de financiamento com garantia de alienação fiduciária, registrado com o nº 10. Rio de Janeiro, 16 de fevereiro de 2023.-----

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

**EEJV46605 VLW**

AV - 15 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 47/2015) datado de 29/05/2023, prenotado em 31/05/2023 com o nº2126898 à fl.131v do livro 1-ME, atualizado requerimento datado de 02/6/2023, instruído por Certidão Positiva do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGI nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** dos fiduciários ANDRE MARCELO LIMA ARAUJO DE JESUS e sua mulher JANAINA PALMARES ARAUJO DE JESUS, anteriormente qualificados, realizada em 30/06/2023, nos termos do Art. 26 da Lei 9514/97, para pagamento no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da intimação, dos encargos vencidos e não pagos referente ao contrato de financiamento com garantia de alienação fiduciária, registrado com o nº10. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$11.869,67. Rio de Janeiro, 27 de julho de 2023.-----

1º Oficial Sub.: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 06743

**EENT39164 ZJU**

AV - 16 **CANCELAMENTO:** Em virtude da averbação 15, fica averbado o **CANCELAMENTO** das averbações 13 e 14 de **INTIMAÇÃO** dos fiduciários. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$194.633,64. Rio de Janeiro, 27 de julho de 2023.-----

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2B3FJ-V6E8D-YCC9N-TLTR2>

Documentos assinados digitalmente  
 www.registradores.onr.org.br  
 Saec  
 Serviço de Atendimento  
 Eletrônico Compartilhado



Valide aqui  
este documento

## REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0346252-03

MATRÍCULA

346252

FICHA

4

VERSO

1º Oficial Sub.: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 06743

EENT39166 GHI

AV - 17

**CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 47/2015) datado de 01/09/2023, prenotado em 04/09/2023 com o nº2146853 à fl.249 do livro 1-MG, 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 ANDRE MARCELO LIMA ARAUJO DE JESUS e sua mulher JANAINA PALMARES ARAUJO DE JESUS, anteriormente qualificados, mesmo depois de intimados para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada com o nº15, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº2606421 em 28/08/2023. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$686.094,90. Rio de Janeiro, 13 de setembro de 2023.-----

1º Oficial Sub.: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 06743

EEOH35132 BNM

AV - 18

**CANCELAMENTO:** Em virtude da averbação 17 de CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em nome do fiduciário ITAÚ UNIBANCO S/A., fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 10 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$194.633,64. Rio de Janeiro, 13 de setembro de 2023.-----

1º Oficial Sub.: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 06743

EEOH35133 QLR

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2B3FJ-V6E8D-YCC9N-TLTR2>





023 / 093708  
23120081181D

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

421812 / TLS

Valide aqui  
este documento

**CERTIFICO** que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula nº 346252, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei 6.015/73, 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.

Rio de Janeiro, 05 de dezembro de 2023.

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EEPX74920 VXQ**

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



**Regimento de Custas Tabela 05.4**

Certidão: R\$ 96,07  
Lei 3217/1999 (FETJ): R\$ 18,71  
Lei 4664/2005 (FUNPERJ): R\$ 4,67  
Lei 111/2006 (FUNPERJ): R\$ 4,67  
Lei 6281/2012 (FUNARPEN): R\$ 3,74  
Lei 6370/2012 (PMCMV): R\$ 1,87  
Lei 691/1984 (ISS): R\$ 5,02  
**Valor Total: R\$ 134,75**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2B3FJ-V6E8D-YCC9N-TLTR2>