



Valide aqui
este documento

CNM: 092346.2.0045928-82

FICHA N.º 01

MATRÍCULA N.º 45928

IMÓVEL: RUA SÃO FRANCISCO XAVIER, 889 L.º 2 L FIS. 296

APT.º 407 / N.º SUPLEMENTAR P/ AV. MAL. RONDON N.º 300 BLOCO I

1º SRI
Capital-RJ

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CIDADE DO RIO DE JANEIRO

IMÓVEL Apt.º 407 do bloco **I** do Edifício (Em Construção) à rua São Francisco Xavier n.º 889, na Freguesia do Engenho Novo, com numeração suplementar 300 pela Av Mal. Rondon, com direito a UMA (1) vaga de garagem e correspondente fração ideal de 64/26200 do terreno, lote I do P.A. n.º 39 227, com frente para a Avenida Marechal Rondon, medindo 55,90m de frente em curva interna mais 21,74m em curva interna subordinada a um raio de 56,00m mais 63,00m em curva interna, concordando com o alinhamento do P.A. n.º 9.013, por onde mede 16,00m em curva interna subordinada a um raio de 46,00m mais 15,50m, sendo parte em curva externa subordinada a um raio de 228,00m mais 14,83m em curva interna subordinada a um raio de 100,00m, concordando com o alinhamento da rua São Francisco Xavier por onde mede 25,00m à direita mede 93,00m mais 50,60m configurando com medida anterior um ângulo interno

PROPRIETÁRIA CALABUIG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A., com sede nesta cidade, CGC n.º 30 455 257/0001 07 **TÍTULOS ANTERIORES:** L.º 2/1, fls 525, n.º 30.699, R 6 R-16, registrado em 27/5/981 18/8/83; L.º 2/L fls 184, n.º 42 329, registrado em 18/8/83. Memorial de Incorporação L.º 2/L, fls. 184, n.º 42 329-R-2, registrado em 04/07/984. **INSCRIÇÃO N.º C. L.**

R-1/ N.º 45928 **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** A requerimento de 05/6'84, da proprietária, foi registrado nesta data sob o n.º R-2/ 42 329, no L.º 2/L, fls. 184, Memorial de Incorporação do prédio a que se refere o imóvel desta matrícula. O presente registro é feito na forma do parágrafo 7º do artigo 414 do Ementário da Corregedoria com redação dada pelo provimento 74/83 de 23/6 83 Rio de Janeiro, 04 de julho de 1984.

R-2/N.º 45928 **HIPOTECA:** Nos termos do Contrato Particular de 11/5,84, e Certidões de praxe, hoje arquivados, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília-DF, CGC n.º 00 360.305/0198 08, tornou-se credora da proprietária, qualificada nesta matrícula de uma dívida no valor de Cr\$ 4 083 792 930 00, correspondente 399 000,00 UPC'S sujeita correção monetária a ser paga em 24 meses a contar da data do título, aos juros de 10% ao ano, garantida com hipoteca de 1.º grau, dentre outros, do imóvel desta matrícula. Rio de Janeiro, 12 de julho de 1984.

R 3 45928 **PENHORA** Certifico que imóvel matriculado está penhorado conforme R-3/42.329, em ação de execução da 40ª V. Cível movida por Comércio Importação Exportação Três Irmãos Ltda. contra a proprietária. Rio de Janeiro, 1º de novembro de 1985. —

AV. 4/ 45928 **CANCELAMENTO DE PENHORA:** Nos termos do Ofício 79/LC datado de 30 01-1987 do Juízo de Direito da 40ª Vara Cível desta comarca, assinado pelo Juiz Dr Severiano Ignácio de Aragão, arquivado nesta data, face extinção da ação de execução proposta por **COMÉRCIO IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO TRÊS IRMÃOS LTDA.**, contra a proprietária, foi determinado o cancelamento da penhora objeto do ato R 3. Rio de Janeiro, 27 de fevereiro de 1987. :-: :-: :-: :-: :-: :-: :-:

AV. 5/ 45928 **CANCELAMENTO DE MEMORIAL E MATRÍCULA** Certifico a requerimento da proprietária datado de 07/10/86 com anuência da credora hipotecária, cancelamento do Memorial de Incorporação, ficando conseqüentemente cancelada presente matrícula. Rio de Janeiro, 09 de março de 1987. :-: :-: :-: :-: :-: :-:

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/474RH-WEJQF-F72AY-2QETN>



Valide aqui
este documento

CNM: 092346.2.0045928-82

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/474RH-WEJQF-F72AY-2QETN>

AV-6 / 45928 REVALIDAÇÃO DE MATRÍCULA - Certifico, que em virtude de venda feita por CALABUIG Empreendimentos Imobiliários S/A à SECOL - SOCIEDADE DE EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA., C.G.C. n.º 18 731 778/0001-36, conforme R-6 de 19/3/1987 - Memorial de Incorporação registrado nesta data sob n.º R-9 na matrícula 42329 do L.º 2-L fls. 184, fica revalidada presente matrícula, cabendo a unidade acima a fração de 0,25428 do respectivo terreno. Rio de Janeiro, 16 / 12 / 87

AV/ 7/45928 HIPOTECA - O imóvel matriculado está hipotecado à Caixa Econômica Federal, conforme R-8 da citada matrícula número 42329. Rio de Janeiro, 16 / 12 / 1987

R. 8/ 45928 - HIPOTECA DE 2º GRAU; Certifico, que por Instrumento Particular de 11-02-1988 a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, concedeu à SECOL SOCIEDADE DE EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA, empréstimo no valor de CZ\$ 43.642.301,00 equivalentes 62.749.53520 OTN a ser pagos em 20 meses aos juros de 12,2842 % taxa nominal 13,00 % taxa efetiva, mediante garantia em hipoteca de 2º grau, dentre outros do imóvel matriculado Rio de Janeiro, 26.7.88.-----

AV.9/45928 - CONSTRUÇÃO E C.N.D.: Certifico, a construção do Apartamento matriculado com "Habite-se" de 05.05.1989 conforme certidão de 08.05.1989 da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos, e C.N.D. nº92.9515 do IAPAS Série "A" de 05.04.1989. Rio de Janeiro, 11 de maio de 1989.-----

PMS

AV.10/45928 - CANCELAMENTO: Nos termos do Instrumento Particular de 23.06.1989, a credora autorizou o cancelamento do apartamento matriculado das hipotecas objetos dos atos R.7 e R.8. Rio de Janeiro, 17 de agosto de 1989.-----

PMS

R.11/45928 - COMPRA E VENDA: Pelo mesmo Instrumento do ato AV.10, a proprietária vendeu o imóvel matriculado a ANGELA MARIA DE MACEDO - SILVEIRA VALLEJOS, professora e seu marido ALFREDO ARTURO VALLEJOS/ VARAS, vendedor, brasileira, ele chileno, casados pelo regime da comunhão de bens, CPF's nºs 383.203.987-20 e 894.142.097-00, pelo valor de NCZ\$59.587,00. O imposto de transmissão foi pago em 11.07.89 pela guia de nº24.136/89. Rio de Janeiro, 17 de agosto de 1989.-----

PMS

R.12/45928 - HIPOTECA: Ainda pelo mesmo Instrumento, os adquirentes se tornaram devedores da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, da quantia de ... NCZ\$47.669,00, que deverá ser paga em 240 meses aos juros de 9,4% ao ano nominal e 9,8157% ao ano efetiva mediante garantia hipotecária em 1º grau do imóvel matriculado, vencendo-se a 1ª prestação 30 dias da data deste Instrumento. Rio de Janeiro, 17 de agosto de 1989

AV-13-45928 - CANCELAMENTO DE PENHORA:- Nos termos do Instrumento Particular de 10.10.2018 e demais documentos hoje arquivados, foi autorizado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ nº.00.360.305/000-04, o cancelamento da hipoteca objeto do ato R-12, em virtude de quitação. Protocolo nº.412568, L.º1-BQ, fls.114, talão nº.509940. Rio de Janeiro, 31 de outubro de 2018.*****ALS

AV-14-45928 - RETIFICAÇÃO:- De acordo com o artigo 213, inciso I da Lei 6.015/73, fica retificado na AV-13, para tornar certo que onde se lê AV-13-45928 - CANCELAMENTO DE PENHORA, leia-se AV-13-45928 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA, e não como constou. Rio de Janeiro, 03 de janeiro de 2019.*****ALS

R-15-45928 - COMPRA E VENDA:- Nos termos da escritura de 24.09.2018 do 24º Ofício



Valide aqui
este documento

CNM: 092346.2.0045928-82

FICHA Nº 02 MATRÍCULA Nº 45928
IMÓVEL Rua São Francisco Xavier, nº.889, aptº.407, nº. L.º 2-L FLS. 296
Supl. P/Av. Marechal Rondon nº.300, bloco I.

1º SRI
Capital-RJ

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS


ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CIDADE DO RIO DE JANEIRO

de Notas desta cidade, L.º7741, fls.117/118, ANGELA MARIA DE MACEDO SILVEIRA VALLEJOS, brasileira, advogada/professora, portadora da carteira de identidade nº.25908, expedida pela OAB/RJ em 24.01.2009 e inscrita no CPF nº.383.203.987-20, filha de Nelson Calvão da Silveira e Maria Antonieta de Macedo Silveira, e seu marido ALFREDO ARTURO VALLEJOS VARAS, cheleno, contador, casados pelo regime da comunhão de bens, anterior a Lei 6.515/77, portador da CNH nº.00299810825 expedida pelo DETRAN/RJ em 25.10.2016 e inscrito no CPF nº.894.142.097-00, filho de Sergio Gustavo Vallejos Soto e Blanca Nelly Vars Varas, residentes e domiciliados nesta Cidade, na Rua Andrade Neves, nº.281, aptº.202, e-mail: angelamacedo_eu@hotmail.com e alfredovallejos12@hotmail.com, venderam o imóvel desta matrícula a JOÃO LOPES FILHO, brasileiro, funcionário público estadual, solteiro, maior, declara que não convive em união estável, portador da carteira de identidade nº.04.146.616-0 expedida pelo DIC/DETRAN/RJ em 23.03.2018, inscrito no CPF nº.465.927-097-15, filho de João Lopes Ferreira e de Francisca Ferreira de Oliveira, residente e domiciliado nesta Cidade, na Rua Maestro Ernesto Nazaré, nº.100, Casa 24; e-mail:jfilhorj@hotmail.com, pelo preço de R\$150.000,00. O imposto de transmissão foi pago em 19.09.2018, através da guia nº.2210485, no valor de R\$8.715,25. Protocolo nº.413872, L.º1-BQ, fls.201, talão nº.511619. Rio de Janeiro, 03 de janeiro de 2019.*****ALS

AV-16-45928 – **INSCRIÇÃO E CL**:- Pela mesma escritura que deu origem ao ato R-15, fica averbada a inscrição imobiliária do imóvel desta matrícula sob o nº.1.850.210-4 e CL nº.0.8114-1. Rio de Janeiro, 03 de janeiro de 2019.*****ALS

AV-17-45928 – **RETIFICAÇÃO** – De acordo com o artigo 213, inciso I, da Lei 6.015/73, fica retificado a AV-10 desta matrícula, onde se lê R-7, leia-se AV-7 e não como constou. Rio de Janeiro, 02 de dezembro de 2021.*****CG

O Oficial.


ANDRÉ V. A. DE FÁRIA
SUBSTITUTO
MAT. 94/11.499

R-18-45928- **COMPRA E VENDA**: Nos termos do Instrumento Particular de 07/12/2021 e demais documentos hoje arquivados, JOÃO LOPES FILHO, brasileiro, solteiro, declara que não convive em união estável, funcionário público, identidade nº.04.146.616-0 expedida pelo Detran/RJ em 23.03.2018, CPF nº.465.927-097-15, filho de João Lopes Ferreira e de Francisca Ferreira de Oliveira, e-mail: jfilhorj@hotmail.com, residente e domiciliado nesta Cidade, na Rua São Francisco Xavier nº 889, bl.1, apt.407, São Francisco Xavier, vendeu o imóvel desta matrícula a 1) **CARINA DOS SANTOS BORGES**, brasileira, solteira, transfusionista, CNH nº 07489619461 expedida pelo Detran/RJ em 10/11/2020, CPF nº 163.757.637-46, filha de Elenilson Rodrigues Borges e Marta Regina Silva dos Santos, e-mail: publicarinaborges@gmail.com e seu companheiro 2) **VITOR HUDSON FRANCISCO TAVARES**, brasileiro, solteiro, militar, CNH nº 06929729443 expedida pelo Detran/RJ em 26/10/2018, CPF nº 171.456.127-55, filho de Jorge Hudson da Conceição e Miriam Francisco Tavares, e-mail: vitorhudson1997@gmail.com, conviventes em união estável nos termos da escritura pública lavrada em 01/09/2021, L.º 0045, fls.057, ato 038 do 1º Ofício de Mesquita/RJ, residentes e domiciliados na Rua Conde de Bonfim nº 1178, apt.508, Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, pelo valor de R\$210.000,00. O imposto de transmissão foi pago em 03/11/2021,

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/474RH-WEJQF-F72AY-2QETN>

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

CNM: 092346.2.0045928-82


através da guia nº 2442556 no valor de R\$7.534,44. Protocolo nº 439830, Lº 1-BX, fls.132, talão nº 541855. Rio de Janeiro, 18 de janeiro de 2022.//LFT

O Oficial.


ANDRÉ V.A. DE FARIA
SUBSTITUTO
MAT. 94/11.496

R-19-45928-PROPRIEDADE FIDUCIARIA: Pelo mesmo Instrumento Particular que deu origem ao R-18, a adquirente na qualidade de fiduciante, deu o imóvel matriculado em alienação fiduciária ao ITAÚ UNIBANCO S/A, com sede em São Paulo/SP na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100 – Torre Olavo Setúbal, inscrito no CNPJ sob o nº.60.701.190/0001-04, em garantia de uma dívida no valor de R\$178.500,00 (saldo devedor), que com os juros de 8.8000% ao ano, taxa efetiva, 8.4638% ao ano, taxa nominal; 0.7053% ao mês, taxa efetiva, 0.7053% ao mês, taxa nominal; será pago em 360 meses, em prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a 1ª prestação no dia 07/01/2022, e a última em 07/12/2051, custo efetivo total – CET (anual) de: 9.3800%, e (mensal) de: 0.7500%, Sistema de Amortização Constante – SAC, no valor total da prestação mensal R\$1.811,23, tudo na forma do art. 22 da Lei 9.514/97, sendo atribuído ao imóvel para efeitos do art. 24, inciso VI, o valor de R\$235.000,00. Rio de Janeiro, 18 de janeiro de 2022.//LFT

O Oficial.


ANDRÉ V.A. DE FARIA
SUBSTITUTO
MAT. 94/11.496

AV-20-45928 - **CONSTITUIÇÃO EM MORA DO(S) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S):** Prenotação nº **469168**, aos **22/01/2025**. Por requerimento do **credor fiduciário**, já qualificado, no Ofício nº. 558809/2025 - HISPAGNOL E ROSA SOCIEDADE DE ADVOGADOS, datado de 21/0/2025, intimações com resultados negativos via Ofício de Registro de Títulos e Documentos e, conseqüentemente, intimações pelos editais eletrônicos do Registro de Imóveis do Brasil de 22/09/2025, 23/09/2025 e 24/09/2025, publicações nº.s 1702/2025, 1703/2025 e 1704/2025, respectivamente, foram os devedores: **VITOR HUDSON FRANCISCO TAVARES, CPF sob o nº 171.456.127-55 e CARINA DOS SANTOS BORGES, CPF sob o nº 163.757.637-46**, já qualificados, intimados a pagarem os débitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária e não tendo os mesmos purgado a mora no prazo legal, é aqui certificado esse fato para os devidos efeitos legais. Rio de Janeiro, RJ, 07/11/2025, averbado por RGF e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAF 84289 HVA. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto. - - - - -

AV-21-45928 - **CEP:** Prenotação nº **469168**, aos **22/01/2025**. Consta do comprovante extraído do sítio eletrônico dos Correios, que o imóvel desta matrícula tem como Código de Endereçamento Postal (**CEP**) sob o nº **20550-017**. Rio de Janeiro, RJ, 07/11/2025, averbado por RGF e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica nº EFAF 84290 ODL. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto. - - - - -

AV-22-45928 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Prenotação nº **477989**, aos **12/12/2025**. Nos termos do Escrito Particular de 05/11/2025 e demais documentos, fica averbada a consolidação de propriedade do imóvel objeto desta matrícula em favor do(a) **credor(a) ITAÚ UNIBANCO S/A.**, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 – Torre Olavo Setúbal, São Paulo – SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, com fulcro nos § 7º e 11º do Art. 26 da Lei 9514/97, ficando obrigado(a) o(a) fiduciário(a) a promover o **LEILÃO PÚBLICO** no prazo de 60 dias a partir da data desta averbação, conforme Art. 27 da Lei 9.514/97, obedecendo ao valor atribuído no registro da alienação fiduciária. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$ 255.516,10**, que foi pago pela guia nº 2889635, no valor de **R\$ 7.665,48** em 10/11/2025. Rio de Janeiro, RJ, 16/03/2026, averbado por TSR e conferido por ARV. Selo de fiscalização eletrônica nº EFCH 70265 JTE. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto. - - - - -

CONTINUA NA FOLHA 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/474RH-WEJQF-F72AY-2QETN>



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

MATRÍCULA
45.928

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO / RJ

CNM:092346.2.0045928-82

Ficha: 03

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA

AV-23-45928 - **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**: Prenotação nº 477989, aos 12/12/2025. Pelo mesmo Escrito Particular que deu origem a AV-22, fica cancelada a alienação fiduciária, contrato nº. 10170242805, objeto do R-19, conforme art. 1.488 do Código de Normas - Parte Extrajudicial - da CGJ/RJ. Rio de Janeiro, RJ, 16/03/2026, averbado por TSR e conferido por ARV. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCH 70266 FSQ. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto. - - - - -

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula a que se refere extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei nº 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. 16/03/2026

Emolumentos.: R\$ 108,60
Selo.....R\$ 3,27
Ressag.....: R\$ 2,17
Lei3217.....: R\$ 21,72
Fundperj.....: R\$ 5,43
Funperj.....: R\$ 5,43
Funarpen.....: R\$ 6,51
Funpgalerj..: R\$ 0,00
Funpgt.....: R\$ 0,00
Fundac.....: R\$ 0,00
ISS.....: R\$ 5,83
Total.....: R\$ 158,96



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFCH 70267 AYL
Vinculado ao protocolo 477989
Consulte a validade do selo em:
<https://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

CRISTIANO DE ANDRADE GRAEFF (Matricula: 94/4807), Em 16/03/2026 - 17:34h
Rua Arquias Cordeiro, 486, Méier - Rio de Janeiro/RJ - Cep: 20.770-000

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/474RH-WEJQF-F72AY-2QETN>