



Valide aqui
este documento

Pedido N: 26/023847

38712

CNM: 089276.2.0038712-82

116 - r. Hilário de Gouveia - apartamento C-01

FLS. 01



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO - COMARCA DA CAPITAL

5.º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

AV. RIO BRANCO, 103 - 11.º - ANDAR

-e-

Oficial: *Antonio de Padua Ramos Mello*

Substituto: *Maria Aparecida de Freitas*

MATRÍCULA Nº	Lº	FLS.
38.712	2L/2	300
IMÓVEL:- Apartamento "C-01" do edifício na Rua Hilário de Gouveia nº 116, e a respectiva fração de 2/100 do domínio do terreno FOREIRO A MUNICIPALIDADE, e que mede 7,30m, igual largura na linha dos fundos por 22,20m de extensão em ambos os lados; confrontando de um lado com o prédio nº 120, do outro com o de nº 114, e nos fundos com os mesmos confrontantes das laterais. PROPRIETÁRIOS:- 1- FABIANO DE BARROS FRANCO, advogado, e sua mulher HELOISA MARIA JUNQUEIRA DE BARROS FRANCO, do lar, brasileiros, casados, pelo regime da comunhão de bens, residentes nesta cidade; 2- FORTUNATO FERREIRA GUARITA, brasileiro, solteiro, maior, advogado, residente nesta cidade; 3- ESTHER FERREIRA MELLO, brasileira, proprietária, desquitada, residente nesta cidade; 4- CELSO DE BARROS FRANCO, brasileiro, casado pelo regime da comunhão de bens com LUCIA MARIA JUNQUEIRA DE BARROS FRANCO, advogado, brasileiro, residente nesta cidade, REGISTRO:- 3-AM -20609-243. INSCRIÇÃO:- 0685433 - C.L. 07354. Rio de Janeiro, 11 de outubro de 1979.-----		
Av.1/38712/PROMESSA DE VENDA (1/2):- Os proprietários discriminados e qualificados acima sob os nºs e 3 nº 3, prometeram vender a 1/2 (metade) do imóvel constante e caracterizado nesta matrícula, aos demais proprietários, qualificados sob os nºs. 1 e 4 acima, conforme escritura de 23 de agosto de 1950, livro 645 fls. 24, do 16º Ofício de Notas desta cidade, registrada em 23 de outubro de 1959 no livro 4-AL fls. 188 sob o nº 22191 e Mandado da Vara de Registros Públicos de 27 de agosto de 1959, assinado pelo MM. Juiz Dr. Moacyr Rebello Horta, averbado em 23 de outubro de 1959 a margem da mencionada inscrição- Rio de Janeiro, 11 de outubro de 1979.-----		
R.2/38712/CESSÃO (1/4):- Nos termos de certidão de escritura de 28 de julho de 1966, livro 1467 fls. 11v, do 16º Ofício de Notas desta cidade, Fabiano de Barros Franco e sua mulher Heloisa Maria Junqueira de Barros Franco, anteriormente qualificado sob o nº 1, CPF nº 004671207-06, cederam seus direitos aquisitivos na quarta parte (1/4) do imóvel constante e caracterizado nesta matrícula, objeto da AV.1/38712, pelo valor de Cr\$25.000,00, a CELSO DE BARROS FRANCO brasileiro, advogado, casado pelo regime da comunhão de bens com LUCIA MARIA JUNQUEIRA DE BARROS FRANCO, anteriormente qualificado sob o nº 4, e com CPF nº 004446187-91. Rio de Janeiro, 11 de outubro de 1979.-----		
R.3/38712/COMPRA E VENDA (3/4):- Nos termos de título que serviu para o R.2/38712, os proprietários, anteriormente qualificados sob os nºs. 2,3 e 1, com os respectivos CPF nºs. 008237087-72, 086939197-68 e 004671207-06, pelo preço de Cr\$75.000,00, venderam as tres quarta partes = (3/4) do imóvel constante e caracterizado nesta matrícula, a CELSO DE BARROS FRANCO, brasileiro, advogado, e sua mulher LUCIA MARIA JUNQUEIRA DE BARROS FRANCO, brasileira, do lar, casados pelo regime da comunhão de bens, CPF nº004446187-91, residentes nesta cidade. O Imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2486314 em 17 de julho de 1958, pela guia nº 2483416 em 08 de agosto de 1961 e nº 2488566 em 30 de novembro de 1961. Rio de Ja		

Continua no verso

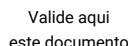
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AA7N8PTBPT-Q6B23-8TSXU>

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 este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AA7N8-PTBPT-Q6B23-8TSXU>

neiro, Janeiro, 11 de outubro de 1979.-----e-

R.4/38712/PROMESSAADE VENDA:-- Nos termos de escritura de 29 de outubro de 1976, livro 1523 fls. 35, do 4º Ofício de Notas desta cidade, os proprietários, Celso de Barros, Franco, advogado, e sua mulher Lucia Maria Junqueira de Barros Franco, do lar, brasileiros casados pelo regime da comunhão de bens, CPF nº 004446187-91, residentes nesta cidade, pelo preço de Cr\$495.000,00, e dos quais -- foram recebidos Cr\$250.000,00, como sinal e início de pagamento -- prometeram vender o imóvel constante e caracterizado nesta matrícula a SINGER DENTAL LTDA., com sede nesta cidade, CGC nº33297631/-- 0001. Contrato irrevogável e irretratável com imissão de posse. O/ Imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2479508 em 24 de novembro de 1977. Rio de Janeiro, 11 de outubro de 1979.----- -e-

R-5-38712- PROMESSA DE CESSÃO:- Por instrumento particular de --
promessa de cessão, de 13-12-77, hoje arquivado; SINGER DENTAL ==
LTDA,-CGC- 33.297.131/0001-27; prometeu ceder seus direitos a com-
pra do imóvel destamatrícula,a PALMYRA PIRES TEIXEIRA DE ARAUJO,--
brasileira, do lar, CPF-006.388.977-34, casada pelo regime da total
separação de bens com FERNANDO CHERMONT DE ARAUJO, residente nes-
ta cidade;pelo preço de R\$600.000,00. A outorgada e imitada na pos-
se do imóvel.- Contrato irrevogavel e irretratavel.-Rio de Janei-
ro,28 de fevereiro del980.- - - - -

Jô.

R-6-38712- CESSÃO:-Por escritura de 25 de janeiro de 1980, livro-
3672, fls.42v, ato 32, em notas do 6º Ofício, SINGER DENTAL LTDA
cedeu seus direitos a compra do imóvel desta matrícula, a PALMYRA=
PIRES TEIXEIRA DE ARAUJO; pelo preço de R\$600.000,00.- Rio de Janeiro,
28 de fevereiro de 1980.- - - - -

Jô.-

R-7-38712- COMPRA E VENDA:- Por escritura que serviu de titulo para o R-6; os proprietarios do imovel desta matricula, qualificados no R-3; venderam o mesmo a PALYM, digo, a PALMYRA PIRES TEIXEIRA == DE ARAUJO; pelo preco de R\$95.000,00. Os impostos de transmissao - prs. 2479508 e 2408677, foram pagos em 28-11-77 e 13-3-78.-Rio de Janeiro, 28 de fevereiro de 1980.- - - - -

Jô.-

R.8/38712-PROMESSA DE VENDA : -Ppor escritura de 30.4.1980, do 10o-
Ofício, Lq.SC-3069, fls.102, palmyra pires Teixeira de Araujo, as-
sistida de s/marido Fernando Chermont de Araujo, qualificados no
R.5, PROMETERAM VENDER o imóvel desta matrícula a Lanning Ferenc /
Kepes, brasileiro, solteiro, maior, ator, C.P.F.405877117-87, resia-
dente nesta Cidade, pelo preço de G\$1.500.000,00, integralmente re-
cebido.- Contrato irrevogável e irretratável com imissão de posse.
O imposto de transmissão foi pago pela guia nº2452106 em 2.7.80.--
Rio, 7-7-1980.: - : - : - : - : - : - : - : - : - : - Alf.:

[illegible]

R.10/38712-COMPRA : - por escritura de 17 de novembro de 1980, em notas do 5º Ofício desta Cidade, L.º 2689, fls.39, o proprietário/ do imóvel dessa matrícula, VENDEU o mesmo, a Simon Hyam David Howard, cidadão britânico, geofísico e sua mulher Susana Melo, argentina, técnica de instrumento, casados pela comunhão PARCIAL de bens, C.R.F.430374457/34 e 468980267/04, residentes nesta Cidade, pelo preço de R\$ 2.863.000,00.- o imposto de transmissão foi pago/ pela guia nº.2491204 em 07.11.80.- Rio de Janeiro, 24 de novembro

continua às fls.02...



Valide aqui
este documento

Pedido N: 26/023847

CNME: 089276.2.0038712-82

Laudêmio devido a Municipalidade foi pago através das guias 0574282 e 0574283 em 03/07/12 no valor de R\$7.762,00, conforme Alvará nº 44.164. É Emitida DOI, conforme IN/SRF.-Rio de Janeiro, 25 de setembro de 2012.-----AF

O OFICIAL:

BEL RODRIGO NENOT ROSA MARCONDES
1º Substituto - Matr.: 94/2982
5º Ofício de Registro de
Imóveis da Capital - RJ

R.16/38712-DOAÇÃO: Nos termos da escritura de 29.03.2016 do 10º Ofício de Notas desta cidade, Lº7253, fls.188/189, prenotada no Lº1DH-585475-207 em 11.05.2016, EDUARDO DE ABREU PINHEIRO GOMES, CPF nº965.396.821-15, já qualificado, doou o imóvel desta matrícula à LÍVIA DE ABREU PINHEIRO, brasileira, divorciada, do lar, CPF nº410.145.297-00, residente nesta cidade, sendo dado o valor de R\$424.231,00, para efeitos fiscais. O ITD foi pago pela guia nº7.64.459227-2 em 11.03.2016, no valor de R\$16.969,26, base de cálculo R\$424.231,73. É emitida D.O.I, conforme IN/SRF. EBNK15246ZEZ. Rio de Janeiro, 09 de Junho de 2016.-----VA

O OFICIAL:

GUSTAVO GASTALHO MOREIRA
Substituto - Matr.: 941587
5º Ofício de Registro de
Imóveis da Capital - RJ

AV.17/38712-ACRÉSCIMO: Nos termos de requerimento de 14/03/2019, Certidão de Aceitação nº22/0015/2018 emitida pela Secretaria Municipal de Urbanismo, prenotados no Lº1DQ-615129-158 em 14/03/2019, foi requerida e concedida licença de modificação com acréscimo de área de 26,20m2 em prédio existente, concedida com os favores da Lei Complementar nº157/2015, tendo sido a aceitação concedida em 11/01/2018. SELO ECZE82662 GSR. Rio de Janeiro, 15 de Abril de 2019.-----AG

O OFICIAL:

R.18/38712 - Rio de Janeiro, 22/10/2024.

Prenotação sob o nº 692354 em 14 de Outubro de 2024.

REMIÇÃO DE FORO: Conforme Certificado de Remição de Foro nº12161 de 30/09/2024 da Secretaria Municipal de Fazenda e Planejamento desta cidade, o imóvel desta matrícula foi remido de foro pelo valor de R\$19.824,88, pago em 25/09/2024 através da guia nº3468000. O ITBI foi pago pela guia nº2748429 em 08/10/2024, no valor de R\$594,75, base de cálculo R\$19.824,88. Selo: EEUZ 01662 TQB.-----BRU

A OFICIALA:

Daniel Lopes de Souza
Substituto Legal - Matr: 94/25115
5º Ofício de Registro de
Imóveis da Capital - RJ

R.19/38712 - Rio de Janeiro, 25/10/2024.

Continua na ficha

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AA7N8-PTBPT-Q6B23-8TSXU>

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

Pedido N: 26/023847

CNM: 089276.2.0038712-82

IMÓVEL: 116, RUA HILARIO DE GOUVEIA, APT° C-01

FLS: 3

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

5º

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL - RJ

MATRÍCULA N.º 38712 LIVRO 2 L/2 FLS. 300

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA: "38712/1". **VCM**

Prenotação sob o nº692353 em 14 de outubro de 2024.

VENDA E COMPRA: Conforme Escritura Pública de Venda e Compra - Livro nº8315, Páginas 191-192, lavrada aos 08/10/2024, pelo 24º Ofício de Notas desta cidade, a proprietária, já qualificada, vendeu o imóvel desta matrícula a LN SOCIEDADE MERCANTIL LTDA, CNPJ nº 55.087.843/0001-69, com sede nesta cidade, pelo valor de R\$450.000,00. O Imposto de Transmissão foi pago pela guia nº2745129 em 08/10/2024, no valor de R\$23.709,82, base de cálculo R\$790.327,37. O imóvel acha-se inscrito no FRE sob o nº0685433-5 e CL sob o nº07354-4. É emitida D.O.I. conforme IN/SRF. Selo: EEUZ 02267 NQQ. **VCM**

A OFICIALA:

Daniel Lopes de Souza
Substituto Legal - Matr: 94/25115
5º Ofício de Registro de
Imóveis da Capital - RJ

AV. 20/38712 - Rio de Janeiro, 08/12/2025.

Prenotação sob o nº709041 em 19 de novembro de 2025

ESPECIALIDADE OBJETIVA: Conforme Requerimento firmado nesta cidade aos 19/11/2025 e nos termos do Provimento 195/2025 do CNJ, procede-se a presente para constar que o Apartamento nº C-01, está localizado na Rua HILARIO DE GOUVEIA, nº116, Copacabana, Município do Rio de Janeiro-RJ, CEP nº22040-020. Com área de 78m². Inscrito na municipalidade sob nº0.685.433-5, CL nº073544, conforme Cadastro Municipal expedido em 19/11/2025. Selo: EFAW 50767 PQH. (DAB). Assinado Eletronicamente por Daniel Lopes de Souza, Substituto Legal, 94-25115

R.21/38712 - Rio de Janeiro, 08/12/2025.

Prenotação sob o nº 709041 em 19 de novembro de 2025.

VENDA E COMPRA: Conforme Contrato por Instrumento Particular com força de escritura pública - Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia Lei nº 9.514 d e 20/11/1997, nº10199999104, firmado em São Paulo - SP, aos 11/11/2025, a proprietária, já qualificada, vendeu o imóvel desta matrícula a EMANUEL RICARDO DE SOUZA FERREIRA, brasileiro, empresário, divorciado, não convivente em união estável, CPF nº 087.598.767-27, residente nesta cidade, pelo valor de R\$ 1.240.000,00. O Imposto de Transmissão foi pago pela guia nº2892502 em 13/11/2025, no valor de R\$ 37.200,00, base de cálculo R\$ 1.240.000,00. É emitida D.O.I. conforme IN/SRF. Selo: EFAW 50768 GMU. (DAB). Assinado Eletronicamente por Daniel Lopes de Souza, Substituto Legal, 94-25115

R.22/38712 - Rio de Janeiro, 08/12/2025.

Prenotação sob o nº 709041 em 19 de novembro de 2025.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Conforme Instrumento mencionado no R.21, Contrato nº10199999104, firmado em São Paulo - SP, aos 11/11/2025, o proprietário, já qualificado, alienou o imóvel desta matrícula ao ITAÚ UNIBANCO S/A, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo - SP, a favor de quem fica neste ato constituída a propriedade fiduciária do imóvel, em garantia de uma dívida no valor de R\$ 960.000,00, que será exigida do fiduciante, juntamente com os encargos e demais acessórios em 420 prestações mensais e sucessivas pelo Sistema de Amortização Constante - SAC, no valor inicial de R\$ 12.148,84 e

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AA7N8-PTBPT-Q6B23-8TSXU>

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

Pedido N: 26/023847

CNM:089276.2.0038712-82

5º | REGISTRO DE IMÓVEIS RIO DE JANEIRO

MATRÍCULA
38.712

FOLHAS
03-V

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA
LIVRO 2

vencimento da primeira prestação em 11/12/2025, pactuados juros anuais à taxa nominal com benefício de 11.7375% e efetiva com benefício de 12.3900%. O teor do contrato, arquivado digitalmente neste acervo, contém demais disposições, inclusive a que pactuou a carência de 30 dias para expedição de intimação em caso de inadimplemento e o valor de R\$ 1.240.000,00 para os efeitos do artigo 24, VI da Lei nº 9.514/97. **Selo: EFAW 50769 TEO.** (DAB). Assinado Eletronicamente por Daniel Lopes de Souza, Substituto Legal, 94-25115 - - - - -

AV.23/38712 - Rio de Janeiro, 01/07/2026.

Prenotação sob o nº712077 em 04 de fevereiro de 2026.

CONSTITUIÇÃO EM MORA DOS DEVEDORES FIDUCIANTES: Conforme requerimento firmado nesta cidade aos 03/02/2026 e Ofício nº 667552, por solicitação do credor fiduciário ITAÚ UNIBANCO S.A., já qualificado, foi o devedor fiduciante EMANUEL RICARDO DE SOUZA FERREIRA, já qualificado, intimado a pagar os débitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária objeto do R.22, e não tendo o mesmo purgado a mora no prazo legal, é aqui certificado esse fato para os devidos efeitos legais. Conforme previsto no artigo 1.465 do Código de Normas da CGJ RJ, decorrido o prazo de 120 dias desta constituição sem as providências do requerente para consolidação da propriedade, a presente averbação perderá seus efeitos, sendo exigido novo procedimento de intimação de execução extrajudicial. **Selo: EFDG 20451 APQ.** (PED). Assinado Eletronicamente por Camila da Rocha Fineto Pimenta, Substituta, 94/21901 - - - - -

AV.24/38712 - Rio de Janeiro, 20/07/2026.

Prenotação sob o nº717825 em 18 de junho de 2026.

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Conforme requerimento firmado em São Paulo, aos 18/06/2026, e demais documentos exigidos por lei, fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em favor de ITAÚ UNIBANCO S.A., CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo - SP, respaldada pelo artigo 26 § 7º da Lei 9.514/1997. O Imposto de transmissão foi pago pela guia nº2953539 em 28/05/2026, no valor de R\$ 37.200,00, base de cálculo R\$ 1.240.000,00. A credora fiduciária adquirente deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal 9.514/97. É emitida a DOI, conforme IN/SRF. **Selo: EFDU 64325 WCB.** (JAA). Assinado Eletronicamente por Camila da Rocha Fineto Pimenta, Substituta, 94/15193 - - - - -

AV.25/38712 - Rio de Janeiro, 20/07/2026.

Prenotação sob o nº717825 em 18 de junho de 2026.

CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Conforme documentos mencionados na AV.24, fica cancelada a alienação fiduciária objeto do R.22, em virtude da consolidação de propriedade, conforme Art. 1488 da CNCGJ-RJ. **Selo: EFDU 64326 ZOT.** (JAA). Assinado Eletronicamente por Camila da Rocha Fineto Pimenta, Substituta, 94/15193 - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AA7N8-PTBPT-Q6B23-8TSXU>

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

Pedido N: 26/023847



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



5º

REGISTRO DE IMÓVEIS RIO DE JANEIRO

Certifico que nos termos do Artigo 167, inciso I, alínea 21 da Lei 6015/73, não constam neste Cartório ações reais, pessoais e reipersecutórias sobre o imóvel, salvo as que constarem na matrícula. Certifico revendo e dou fé que a presente é cópia de todos os atos constantes da matrícula a que se refere extraída nos termos do art 19 § 1º da Lei 6015 de 1973 dela constando todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo. Data da busca 20/07/2026. Rio de Janeiro, **21/07/2026**. Eu, FELIPE MOREYRA (CERTIDAO), procedi às buscas.-----

Emolumentos....: R\$ 124,08
Fundgrat.....: R\$ 2,48
Lei 3217.....: R\$ 24,81
Fundperj.....: R\$ 10,54
Funperj.....: R\$ 10,54
Funarpen: R\$ 7,44
FUNPGALERJ....: R\$ 1,24
FUNPGT.....: R\$ 1,24
FUNDAC.....: R\$ 1,24
ISS.....: R\$ 6,66
Custo Selo.....: R\$ 3,27
Total.....: R\$ 193,54

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFDU 63561 NHZ
Consulte a validade do selo em:
<http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>



Provimentos CNJ n°47/2015, CGJ n° 89/2016 e CGJ n°45/2017, regulamentam a emissão e o uso de certidões eletrônicas pelos serviços de registro de imóveis do Estado do Rio de Janeiro.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AA7N8PTBPT-Q6B23-8TSXU>