



Valide aqui este documento

CNM: 092346.2.0109580-22

FICHA Nº 01

MATRÍCULA Nº 109580

IMÓVEL Rua José Bonifácio nº 140 Aptº 806 Bloco 02 L.º FLS.



PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
CIDADE DO RIO DE JANEIRO

**IMÓVEL:** Aptº 806 do Bloco 02 da Rua José Bonifácio nº 140, com direito de uso indistinto e indeterminado de 01 vaga de garagem, para estacionamento de veículo de passeio, coberta ou descoberta, situada no 1º ou 2º pavimento destinado a estacionamento, na Freguesia do Engenho Novo, e a fração ideal de 0,001955 do terreno que mede na totalidade 23,03m de frente onde é atingido por uma FNA com 3,00m de largura, 92,398m de fundo em 03 segmentos de: 28,58m mais 27,353m mais 36,465m; 167,289m à direita em 08 segmentos de: 13,92m mais 1,00m mais 5,292m mais 22,153m mais 9,388m mais 7,404m mais 28,181m mais 79,951m (este último segmento faz testada para Rua José Bonifácio); 160,265m à esquerda em 13 segmentos de: 8,45m mais 0,882m mais 28,844m mais 6,233m mais 12,438m mais 3,01m mais 19,371m mais 24,735m mais 0,279m mais 35,724m mais 0,482m mais 7,23m mais 12,587m. Não estão incluídas nas medidas acima descritas as áreas de recuo com 57,29m² e 76,39m² já doadas ao Município do Rio de Janeiro, pelo termo de recuo nº 30/2018 assinado em 20/07/2018. **PROPRIETARIO:** TGRJ-14 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ nº 27.344.273/0001-00, com sede nesta cidade na Av. Almirante Julio de Sá Bierrenbach nº 200 Bloco 02 Sala 102, Jacarepaguá. **TITULO ANTERIOR:** R-1 da Matricula nº 104122, registrado em 31/08/2018. Habite-se concedido em 04/03/2021. \*\*\*\*\*CG

AV-1-109580 - **HIPOTECA** - Consta registrado em 29/03/2019 no R-5 da Matricula Base nº 104122, nos termos do Instrumento Particular de 08/01/2019 e demais documentos, hoje arquivados, a TGRJ-14 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ nº 27.344.273/0001-00, com sede nesta cidade na Av. Almirante Julio de Sá Bierrenbach nº 200 Bloco 02 Sala 102, Jacarepaguá, deu o imóvel objeto desta matricula juntamente com outros imóveis, em Hipoteca de 1º grau ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, com sede na Av. Presidente Juscelino Kubitschek nº 2041 e 2235, Bloco A, São Paulo/SP, CNPJ nº 90.400.888/0001-42, em garantia de um crédito no valor de R\$44.439.000,00, Sistema de Amortização Constante - SAC, prazo de amortização 43 meses, taxa de juros: Nominal: 0,720732% (a.m.), efetiva 9,000000% (a.a.), dia do mês de Pagamento e Atualização monetária: 20, período da construção - início 20/03/2019 - término 20/07/2021; Período de Carência - início: 21/07/2021 - término: 20/06/2022; Data da apuração da Dívida: 20/06/2022, Período de Pagamento da Dívida: início 21/06/2022 - término: 20/07/2022; Data de Vencimento da Dívida: 20/07/2022, Valor da Garantia Hipotecária de R\$68.246.074,10, Fiador: TEGRA INCORPORADORA S/A, CNPJ nº 07.700.557/0001-84, com sede na Av. Das Nações Unidas nº 14261, 14º e 15º andares, Ala "B", Condomínio Wtorre Morumbi, Vila Gertrudes, São Paulo/SP. Rio de Janeiro, 12 de abril de 2021. \*\*\*\*\*CG

O Oficial.   
VERA LÚCIA G. MACÊDO  
SUBSTITUTA  
MAT. 94/4.817

AV-2-109580 - **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** - Consta registrado nesta data no Lº 3/C-Auxiliar, às fls. 299, sob o nº 5.207, a Convenção de Condomínio do prédio nº 140, sito a Rua José Bonifácio, conforme requerimento de 11/03/2021 e Instrumento Particular de 11/03/2021. Protocolo nº 431884, Lº 1-BU, fls. 202, Talão nº 532751. Rio de Janeiro, 12 de abril de 2021. \*\*\*\*\*CG

O Oficial.   
VERA LÚCIA G. MACÊDO  
SUBSTITUTA  
MAT. 94/4.817

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6JTM2-NETW7-8Q2PQ-MSNYT



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

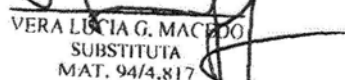
CNM: 092346.2.0109580-22

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6JTM2-NETW7-8Q2PQ-MSNYT>

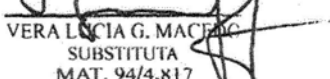
AV-3-109580 - **DESLIGAMENTO DE HIPOTECA**:- Nos termos do requerimento de 04/10/2021, Termo de Liberação de Garantia Hipotecária de 14/09/2021 e demais documentos hoje arquivados, foi autorizado pelo BANCO SANTADER (BRASIL) S/A, inscrito no CNPJ nº.90.400.888/0001-42, com sede na Av. Juscelino Kubitschek, nºs.2041 e 2235, São Paulo/SP., o desligamento do apartamento desta matrícula da hipoteca objeto da AV-1, em virtude de quitação. Protocolo nº.437551, Lº.1-BV, fls.280, talão nº.539269. Rio de Janeiro, 27 de outubro de 2021.\*\*\*\*\*ALS

O Oficial.   
VERA LÚCIA G. MACEDO  
SUBSTITUTA  
MAT. 94/4.817

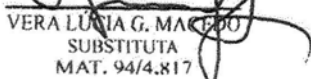
R-4-109580 - **COMPRA E VENDA**:- Nos termos do Instrumento Particular de 22/07/2022 e demais documentos hoje arquivados, a proprietária já qualificada, vendeu o imóvel desta matrícula a **EMANUELLE MENDES MAURICIO**, brasileira, solteira, não mantendo união estável, professora, portadora da CNH nº.04397328116-DETRAN/RJ e do CPF nº.056.903.467-13, residente e domiciliada, pelo preço de R\$339.000,00. O imposto de transmissão foi pago em 15/07/2022, através da guia nº.2492038, no valor de R\$10.170,00. Protocolo nº.446048, Lº.1-BY, fls.246, talão nº.549269. Rio de Janeiro 26 de agosto de 2022.\*\*\*\*\*ALS

O Oficial.   
VERA LÚCIA G. MACEDO  
SUBSTITUTA  
MAT. 94/4.817

R-5-109580 - **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**:- Pelo mesmo Instrumento Particular que deu origem ao R-4, a adquirente na qualidade de fiduciante, deu o imóvel desta matrícula em alienação fiduciária ao, deu o imóvel desta matrícula em alienação fiduciária ao BANCO UNIBANCO S.A., com sede em São Paulo/SP., na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº.100 – Torre Olavo Setúbal, inscrito no CNPJ nº.60.701.190/0001-04, em garantia de uma dívida no valor de R\$249.244,96, regendo o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Na forma do art. 22 da Lei 9.514/97, foi atribuído ao imóvel para efeitos do artigo 24, inciso VI, da referida lei, o valor de R\$332.000,00 para leilão público. Rio de Janeiro, 26 de agosto de 2022.\*\*\*\*\*ALS

O Oficial.   
VERA LÚCIA G. MACEDO  
SUBSTITUTA  
MAT. 94/4.817

AV-6-109580 - **INSCRIÇÃO E CL**:- Ainda pelo mesmo Instrumento Particular que deu origem ao R-4, fica averbada a inscrição imobiliária do imóvel desta matrícula sob o nº.3.441.562-o e o código de logradouro nº.0.7480-7. Rio de Janeiro, 26 de agosto de 2022.\*\*\*\*\*ALS

O Oficial.   
VERA LÚCIA G. MACEDO  
SUBSTITUTA  
MAT. 94/4.817

AV-7-109580 - **CONSTRUÇÃO COM HABITE-SE TOTAL**: Nos termos do requerimento de 28/02/2025, instruído por Certidão de Habite-se sob o nº 23/0084/2025, da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento - Subsecretaria de Controle e Licenciamento Urbanístico, Coordenadoria Geral de Licenciamento e Fiscalização Urbanística 3 - Méier, datada de 26/02/2025, de acordo com o processo nº 02/270098/2017, foi concedida a licença para a construção de grupamento sem cronograma, com **habite-se parcial para os apartamentos dos Blocos 1 e 2, concedido em 04/03/2021; habite-se parcial para os apartamentos do Bloco 3 concedido em 25/02/2025, perfazendo o HABITE-SE TOTAL para o empreendimento. A presente averbação é feita na forma do Art. 237-A, § 1º, da Lei 6.015/73 e Aviso CGJ 328/2011 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro publicado no DJERJ em 10/05/2011, conforme AV-23 da matrícula 104122 (Base). Rio de Janeiro, RJ, 17/04/2025, averbado por RGF e conferido por ARV. Assinado eletronicamente por Lélío Gabriel Heliodoro dos Santos - Matr. 06/1021 - O Oficial.**



Valide aqui este documento

CNM:092346.2.0109580-22

MATRÍCULA  
109.580

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS  
RIO DE JANEIRO / RJ

Ficha: 02

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL  
MATRÍCULA ELETRÔNICA

AV-8-109580 - **RETIFICAÇÃO**: Conserto n°. 1234. De acordo com o artigo 213, inciso I, da Lei 6015/73, fica retificado o ato R-5 para constar a razão social correta do credor para **ITAÚ UNIBANCO S/A** e não como constou, conforme documento arquivado nesta serventia. Rio de Janeiro, RJ, 03/11/2025, averbado por MAO e conferido por ARV. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto. - - - - -

AV-9-109580 - **CONSTITUIÇÃO EM MORA DO(S) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)**: Prenotação n° 473419, aos 15/07/2025. Por requerimento do **credor fiduciário**, já qualificado, no Ofício n°. 608184/2025 - Advocacia Bellinati Perez, datado de 14/07/2025, e intimação(ões) via Ofício de Registro de Títulos e Documentos desta cidade com resultado positivo, foi a devedora: **EMANUELLE MENDES MAURICIO**, CPF sob o n° 056.903.467-13 já qualificada, intimada a pagar os débitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária e não tendo a mesma purgado a mora no prazo legal, é aqui certificado esse fato para os devidos efeitos legais. Rio de Janeiro, RJ, 03/11/2025, averbado por MAO e conferido por ARV. Selo de fiscalização eletrônica n°EFAF 83839 CAX. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto. - - - - -

AV-10-109580 - **CEP**: Prenotação n° 473419, aos 15/07/2025. Consta do comprovante extraído do sítio eletrônico dos Correios, que o imóvel desta matrícula tem como Código de Endereçamento Postal (**CEP**) sob o n° 20770-240. Rio de Janeiro, RJ, 03/11/2025, averbado por MAO e conferido por ARV. Selo de fiscalização eletrônica n° EFAF 83840 QVN. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto. - - - - -

AV-11-109580 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**: Prenotação n° 477512, aos 28/11/2025. Nos termos do Escrito Particular de 07/11/2025 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, n° 100 - Torre Olavo Setúbal, São Paulo - SP, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 60.701.190/0001-04, com fulcro nos § 7° e 11° 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\$ 332.000,00**, que foi pago pela guia n° 2890158, no valor de **R\$ 9.960,00** em 11/11/2025. Rio de Janeiro, RJ, 27/02/2026, averbado por TSR e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica n° EFBW 90608 AGM. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto. - - - - -

AV-12-109580 - **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**: Prenotação n° 477512, aos 28/11/2025. Pelo mesmo Escrito Particular que deu origem a AV-11, fica cancelada a alienação fiduciária, contrato n°. 10176192400, objeto do R-5, conforme art. 1.488 do Código de Normas - Parte Extrajudicial - da CGJ/RJ. Rio de Janeiro, RJ, 27/02/2026, averbado por TSR e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica n°EFBW 90609 DOK. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto. - - - - -

**O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA**

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6JTM2-NETW7-8Q2PQ-MSNYT>



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





Valide aqui  
este documento

**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. 11/03/2026

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  
**EFBW 91629 QDW**  
Vinculado ao protocolo 477512  
Consulte a validade do selo em:  
<https://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

ADRIANA DA SILVA BARBOSA (Matricula: 94/4819), Em 11/03/2026 - 08:39h

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/6JTM2-NETW7-8Q2PQ-MSNYT>