



Valide aqui
este documento

ICHA Nº

01

CNM: 092346.2.0066038-86

MATRÍCULA Nº 66038

IMÓVEL **Rua Conselheiro Ferraz nº. 133 aptº. 206
do bloco 1.**

L.º 2-T FLS. 133

1º SRI
Capital-RJ

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CIDADE DO RIO DE JANEIRO

IMÓVEL:- Aptº nº. 206 do bloco 1 (em construção), a rua Conselheiro Ferraz, nº. 133, na Freguesia do Engenho Novo, e a fração ideal de 0,008285, com direito a uma vaga de garagem em lugar indeterminado, medindo o terreno designado por lote Um do PA., 42664 desmembrado do terreno onde existiu o prédio 153 da rua Conselheiro Ferraz, antes designado por lote 02 do PA., 30629, de frente 33,90ms em curva externa subordinada a um raio de 63,00ms; nos fundos mede 72,50ms à direita, mede 59,40ms + 41,00ms, configurando com a medida anterior um angulo obtuso externo e a esquerda mede 74,846ms + 16,24ms (alargando o terreno) mais 34,44ms configurando com a medida anterior um angulo obtuso externo mais 19,83ms (aprofundando o terreno) mais 26,95ms (aprofundando o terreno), confrontando à direita com o nº. 26 da rua Engenheiro Brotero; à esquerda com o lote 02 do PA. nº. 42664 e nos fundos com a rua Baronesa de Uruguaiana 182, casas 11 e 11-fundos. PROPRIETÁRIA:- ENCOL S/A ENGENHARIA, COMÉRCIO E INDÚSTRIA, CGC nº. 01.556.141/0036-88 . TITULO ANTERIOR:- R.1/65795 Lº.2-U, fls. 091, registrado em 27 de junho de 1991.*****

R.1/66038-MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:- A requerimento da proprietária de 05.02.1991, foi registrado nesta data, sob o nº. R.4 matricula 65795, o Memorial de Incorporação do prédio a que se refere o imóvel desta matricula. O presente registro é feito na forma do paragrafo 1º do artigo 348 do Ementário da Corregedoria. (Provimento 92/84 de 08.10.1984). Rio de Janeiro, 25 de julho de 1991.*****AL

Av.2/66038-VISTORIA:- Nos termos do Mandado do Juízo de Direito da Vara de Registros Públicos de 03.04.1992, assinado pelo Juiz Dr. Eduardo Sócrates Castanheira Sarmento, acompanhado do laudo de vistoria, são os seguintes os característicos e confrontações do imóvel desta matricula: FRENTE: 31,41m em curva subordinada a um raio de 63,00m; DIREITA: 101,00m em 2 segmentos de 59,40m e 41,60m; ESQUERDA: 172,305m em 5 segmentos de 74,845m; 16,24m; 34,44m; 19,83m e 26,95m; FUNDOS: 72,50m. Área de 4.620,49m². Confrontações: Pela frente, o segmento de 31,41m confronta com a rua Conselheiro Ferraz. Pela Direita, o segmento de 101,00m confronta com o imóvel nº. 26 da rua Engenheiro Brotero. Pela Esquerda, o segmento de 172,305m confronta com os seguintes imóveis: 74,485m; 16,24m e 34,44m confronta com o lote 2 do PAL. 42664 da rua Conselheiro Ferraz; 19,83m e 26,95m com imóvel 163 situado na rua Conselheiro Ferraz. Pelos fundos; o segmento de 72,50m, confronta com o imóvel nº. 183 casa 11 situada na Rua Baronesa de Uruguaiana. Rio de Janeiro, 02 de junho de 1992.*****AL

R.3/66038-HIPOTECA DE 1º GRAU:- Por escritura de 01.09.1994, Lº. 503 fls. 99, aditada pelas de 02.06.1995 e 06.06.1995 Lº 517 fls. 044 e 058 do 1º Ofício de Brasília-DF, o BANCO DO BRASIL S/A, com sede em Brasília-DF, CGC nº. 00.000.000/0894-00, concedeu a proprietária crédito de R\$ 50.000.000,00, pelo prazo de 1 ano a iniciar-se em 01.09.1994 e a findar-se em 01.09.1995, mediante garantia hipotecária de 1º grau dentre outros, do imóvel matriculado. Rio de Janeiro, 12 de junho de 1995.*****AL

R.4/66038-HIPOTECA DE 2º GRAU:- Por escritura de 21.11.1994, Lº. 510 fls. 030, aditada pelas de 02.06.1995 e 06.06.1995, Lº. 517 fls. 049 e 062 do 1º Ofício de Notas de Brasília-DF, o

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QZD9G-8P7A6-727PS-MZAP2>

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: 092346.2.0066038-86

BB-BANCO DE INVESTIMENTOS S/A, com sede em Brasília-DF, CGC nº. 24.933.830/0001-30, prestou em favor da proprietária, garantia bancária no valor de R\$ 15.238.800,00 correspondente a US\$ 18.000.000,00, para assegurar empréstimo externo com garantia fideicomissária com BRASILIAN AMERICAN MERCANTH BANK, com prazo de 36 meses, mediante hipoteca de 2º grau dada pela proprietária ao garantidor dentre outros, do imóvel matriculado. Rio de Janeiro, 12 de junho de 1995.*****AL

R.5/66038-PROMESSA DE VENDA:- Por instrumento particular de 06.04.94, a proprietária qualificada na matrícula, prometeu vender o imóvel acima a ODILON PINTO GEZUALDO, comerciante, CPF nº 187.869.367-00 e s/m SONIA MARIA CORREA GEZUALDO, do lar, CPF nº 809.301.237-00, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, pelo preço de R\$ 41.750,00, a ser pago na forma estabelecida no título. As custas foram pagas no valor de R\$ 311,71 a que se refere a tabela VI, sendo R\$ 255,24 registro; R\$ 51,04 Lei 713/83; R\$ 0,25 guia p/deposito Lei 713/83; R\$ 3,48 mutua e acoterj e R\$ 1,70 informatica. Rio de Janeiro, 19 de janeiro de 1999.*****AL

R.6/66038-COMPRA E VENDA:- Nos termos da escritura de 28.11.97 do 18º Ofício, Lº 6146, fls. 124, a proprietária na matrícula, efetivou a venda do imóvel acima a ODILON PINTO GEZUALDO e s/m SONIA MARIA CORREA GEZUALDO qualificados no R.5, pelo preço de R\$ 41.750,00. O imposto de transmissão foi pago em 28.11.97 pela guia nº 463554. As custas foram pagas no valor de R\$ 319,02, a que se refere a Tabela VI, sendo R\$ 255,24 registro; R\$ 51,04 Lei 713/83; R\$ 5,10 certidão do registro; R\$ 0,51 guia de comunicação; R\$ 0,25 guia p/deposito Lei 713/83; R\$ 3,48 mutua e acoterj e R\$ 3,40 informatica. Rio de Janeiro, 19 de janeiro de 1999.*****AL

R.7/66038 - **COMPRA E VENDA:** Nos termos da escritura de 16/08/2006 do 18º Ofício de Notas desta cidade, Lº 6875-ES, fls.033, Espólio de Odilon Pinto Gezualdo, e Sonia Maria Correa Gezualdo, já qualificados, venderam o imóvel matriculado a Newton Luis Ract de Almeida, brasileiro, divorciado, advogado, CPF nº.757.509.537-34, que declarou não viver em união estável, pelo preço de R\$24.000,00. O imposto de transmissão foi pago em 16/08/2006 através da guia nº1122437, no valor de R\$819,81. Protocolo nº 290151, Lº 1-AO, fls.53, talão nº 375357. **Obs. persistem as hipotecas de 1º e 2º grau objetos dos atos R-2 e R-4 que é do inteiro conhecimento do adquirente.** Rio de Janeiro, 26 de outubro de 2006.*****VGM.

Av.8/66038 - **CANC. DE HIPOTECA:** - Nos termos do requerimento de 16/06/2010 da Encol S.A. Engenharia, Comércio e Indústria – Massa Falida e Alvará Judicial da 11ª Vara Cível da Comarca de Goiânia –GO, assinado em 03/02/2010, pela MM. Juíza Drª. Patrícia Dias Bretãs, processo nº.200902513154 hoje arquivado, foi determinado o cancelamento da hipoteca de 1º grau objeto do R.3. Prot. nº.334714, Lº1/AZ, fls.24, talão nº.422614. Rio de Janeiro, 25 de agosto de 2010.*****LGO.

Av.9/66038 - **CANC. DE HIPOTECA:** - Pelo mesmo título que deu origem ao ato Av.8, foi determinado também o cancelamento da hipoteca de 2º grau objeto do R.4. Rio de Janeiro, 25 de agosto de 2010.*****LGO

Av.10/66038 - **CONSTRUÇÃO** - Nos termos do requerimento de 20/12/2011, instruída por certidão nº 033767 de 15/03/2005, da Secretaria Municipal de Urbanismo e CND nº 001262011-17070558 emitida em 07/12/2011, hoje arquivados, fica averbado nesta data a licença para construção de grupamento sem cronograma composto por 2 blocos afastados das divisas com 9 e 6 pavimentos tipo, sobre embasamento constituído de pavimento de uso comum, Bloco 01 (residencial multifamiliar afastado das divisas com 9 pavimentos tipo) 9 pavimentos de unidades residenciais e telhado, Bloco 02 (residencial multifamiliar afastado das divisas com 6 pavimentos tipo) 6 pavimentos de unidades residenciais e 1 pavimento de telhado, 3 pavimentos garagem elevados com 120 vagas e pavimento de acesso, sendo: 1 pavimento de garagem elevado com 17 vagas cobertas, 1 pavimento de garagem elevado com 32 vagas cobertas, 1 pavimento de garagem elevado com 71 vagas cobertas e 1 pavimento de uso comum, concedida com os favores do Dec.

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QZD9G-8P7A6-727PS-MZAP2>

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: 092346.2.0066038-86

FICHA Nº 02

MATRÍCULA Nº 66038

IMÓVEL Rua Conselheiro Ferraz nº. 133 aptº. 206 L.º 2-T FLS. 133
do bloco 1.

1º SRI
Capital-RJ

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CIDADE DO RIO DE JANEIRO

1321/77, com área total de 16.446,72m², com numeração concedida pela Rua Conselheiro Ferraz nº 133 Bloco 01 Aptºs 101/108 à 901/908; Bloco 02 Aptºs 101/108 à 601/608, sendo **Habite-se concedido em 14/03/2005**. Protocolo nº 350072, Lº 1-BC, fls. 148, Talão nº 439174. Rio de Janeiro, 29 de dezembro de 2011.***** CG

R.11/66038 - **COMPRA E VENDA:** - Nos termos do Instrumento Particular de 26/07/2016 e demais documentos hoje arquivados, NEWTON LUIS RACT DE ALMEIDA, já qualificado no R.7, vendeu o imóvel desta matrícula a 1) PEDRO YURE DA SILVA LOPES, militar, CI nº.647504-3 MB, expedida em 27/08/2014, CPF nº.622.767.863-53 e s/m MARIA INÊS DO ROSÁRIO CRUZADO TORRES, auxiliar administrativo, CI nº.824569-0, MB expedida em 20/03/2012, CPF nº.011.584.595-05, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, 2) EDNA MARIA DA SILVA LOPES, brasileira, divorciada, professora, CI nº.94002246382-SSPDS/CE, expedida em 25/11/2011, CPF nº.209.602.123-53, na proporção de 50% para o casal e 50% para a 2ª adquirente, pelo preço de R\$300.000,00. O imposto de transmissão foi pago em 20/07/2016, pela guia nº.2050303, no valor de R\$8.199,32. Protocolo nº.393685, Lº1/BM, fls. 055, talão nº.487321. Rio de Janeiro, 11 de agosto 2016.*****LGO

R.12/66038 - **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** - Pelo mesmo Instrumento que deu origem ao R.11, os adquirentes na qualidade de fiduciantes, deram o imóvel matriculado em alienação fiduciária a FUNDAÇÃO HABITACIONAL DO EXÉRCITO-FHE, com sede em Brasília-DF, CNPJ sob o nº. 00.643.742/0001-35, em garantia de empréstimo no valor de R\$240.000,00, taxas de juros 7,95% a.a. (nominal) 8,25% a.a. (efetiva), minorados – poupança salário, prazo de amortização 258 meses, data do vencimento do primeiro encargo mensal 10/09/2016, Sistemas de Amortização: PRICE, valor total do encargo mensal R\$2.400,03, 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\$308.000,00. Rio de Janeiro, 11 de agosto de 2016.*****LGO

AV-13-66038 - **CONSTITUIÇÃO EM MORA DO(S) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S):** Prenotação nº **467685**, aos **22/11/2024**. Por requerimento do **credor fiduciário**, já qualificado, no Ofício nº. 536258/2024 - FUNDAÇÃO HABITACIONAL DO EXERCITO (FHE) datado de 19/1/2024, retificado em 07/01/2025, intimações com resultados negativos via Ofício de Registro de Títulos e Documentos e, consequentemente, intimações pelos editais eletrônicos do Registro de Imóveis do Brasil de 12/06/2025, 13/06/2025 e 16/06/2025, publicações nº.s 1631/2025, 1632/2025 e 1633/2025, respectivamente, foram os devedores: **PEDRO YURE DA SILVA LOPES**, CPF sob o nº 622.767.863-53; **MARIA INES DO ROSARIO CRUZADO TORRES**, CPF sob o nº 011.584.595-05, e **EDNA MARIA DA SILVA LOPES**, CPF sob o nº 209.602.123-53, 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, 19/08/2025, averbado por MAO e conferido por ARV. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZE 28130 PFE. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto. - - - - -

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QZD9G-8P7A6-727PS-MZAP2>

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

MATRÍCULA
66.038

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO / RJ

CNM:092346.2.0066038-86

Ficha: 02-V

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA

AV-14-66038 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Prenotação nº 476329, aos 17/10/2025. Nos termos do OF. FHE/DINEC/GECOR nº 1111/2025, de 19/09/2025 e demais documentos, fica averbada a consolidação de propriedade do imóvel objeto desta matrícula em favor do(a) **credor(a) FUNDAÇÃO HABITACIONAL DO EXERCITO - FHE**, com sede na Avenida Duque de Caxias, s/nº, Setor Militar Urbano SMU, Brasília - DF, CEP 70630-90, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.643.742/0001-35, 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\$ 321.041,45**, que foi pago pela guia nº 2868917, no valor de **R\$ 9.631,24** em 18/09/2025. Rio de Janeiro, RJ, 18/12/2025, averbado por TSR e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica nº EFBE 36001 EOW. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto. - - - - -

AV-15-66038 - **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº 476329, aos 17/10/2025. Pelo mesmo Ofício que deu origem ao AV-14, fica cancelada a alienação fiduciária, contrato nº. 02.06.06.20641.0-6, objeto do R-12, conforme art. 1.488 do Código de Normas - Parte Extrajudicial - da CGJ/RJ. Rio de Janeiro, RJ, 18/12/2025, averbado por TSR e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica nº EFBE 36002 XKQ. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto. - - - - -

AV-16-66038 - **INSCRIÇÃO, CL E CEP:** Prenotação nº 476329, aos 17/10/2025. Pelo mesmo Ofício que deu origem ao AV-14, fica averbada a inscrição municipal do imóvel desta matrícula sob o nº. 3.058.958-4 e C.L nº. 0.1793-9, bem como fica averbado o Código de Endereçamento Postal (CEP) sob o nº 20710-350, de acordo com o comprovante extraído do sítio eletrônico dos Correios. Rio de Janeiro, RJ, 18/12/2025, averbado por TSR e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica nº EFBE 36003 NWL. 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. 18/12/2025

Emolumentos.: R\$ 108,60
Selo.....R\$ 2,87
Ressag..... R\$ 2,17
Lei3217..... R\$ 21,72
Fundperj..... R\$ 5,43
Funperj..... R\$ 5,43
Funarpen..... R\$ 6,51
ISS..... R\$ 5,83
Total..... R\$ 158,56



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFBE 36004 QZC
Vinculado ao protocolo 476329
Consulte a validade do selo em:
<https://www.4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

ADRIANA DA SILVA BARBOSA (Matricula: 94/4819), Em 18/12/2025 - 14:44h
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/QZD9G-8P7A6-727PS-MZAP2>