Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO - COMARCA DE TERESÓPOLIS

3.º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Oficial: Eliza Pinto Malhardes   Substituto: João Oscar Amaral Pinto

MATRÍCULA N.º 2939 | L.º 2-9 | FLS. 255 | DATA: 27/09/1977.

Lote nº 118(cento e dezoito) do "Bairro Residencial Paço de São Luiz", em Quebra-Frascos, nesta cidade, com 72,00m de testada pela -- Alameda das Quaresmas; 18,00m na linha do fundo, confrontando com o Lote nº 120; do lado direito 162,00m fazendo testada para a Alameda das Quaresmas e do lado esquerdo com 139,00m confrontando com o lote nº 119, com a área de 6.210,00m2. PROPRIETÁRIOS: MARIA ISABEL DE MORAES DIAS DE OLIVEIRA, portuguesa, solteira, maior, proprietária, residente e domiciliada nesta cidade, no Sítio São Luiz, em Quebra-Frascos, C.I. nº 894.897-SRE e CPF 080331187, e Dª MARIA HELENA DE MORAES DIAS DE OLIVEIRA, Viscondessa de Contades, e seu marido, RAYMOND GADTON ANTOINE JEAN ROBERT DE CONTADES, Visconde de Contades,- franceses, casados, proprietários, residentes em Paris, na França.- TÍTULOS ANTERIORES transcritos neste Registro de Imóveis, no Livro- 3-Q, sob os nºs 8827 e 8894. DOU FÉ. Teresópolis, 27 de setembro de 1977, EU, ________ Oficial subscrevo e assino.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-

AV-01: Procede-se a presente averbação para constar que, nos termos da escritura lavrada neste Cartório, no livro 163, fls. 107vº, em- 10/11/1976, já inscrita neste R.I., no Livro 2-5, fls. 288, R-02 referente à matrícula 1811, desde 25/2/1977, e nos termos da AV-04 da mesma matrícula, o imóvel constante da presente, então em maior porção, foi prometido vender à PEACE COMERCIAL LTDA., ali qualificada, pelo preço e condições constantes da referida inscrição, figurando- como promitentes vendedores os proprietários constantes da matrícula. DOU FÉ. Teresópolis, 27 de setembro de 1977. EU, ________ Oficial subscrevo e assino.-.

R-02: COMPRA E VENDA. Nos termos da escritura lavrada neste Cartório no livro 167, fls. 125, em 29/7/1977, o imóvel constante da presente matrícula foi adquirido pela PEACE COMERCIAL LTDA., com sede na- AV. Almirante Barroso, 63/24º andar, Rio de Janeiro, CGC nº ------ 42.564.864/0000-86, pelo preço declarado no R-03 referente à matrícula nº 2797, fls. 184 do livro 2-9, figurando como transmitentes - os proprietários constantes da matrícula, ali qualificados. DOU FÉ. Teresópolis, 27 de setembro de 1977. EU, ________ Oficial subscrevo e assino.-.-.-.-.-.-.-.-.-

R-03: HIPOTECA. Nos termos da escritura lavrada neste Cartório, no- livro 180, fls. 67vº, em 27/3/1978, a PEACE COMERCIAL LTDA, acima - qualificada, proprietária do imóvel constante da presente matrícula deu o mesmo, entre outros, em HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU,ao CITIBANK N.A., sociedade financeira norte-americana, com sede em Nova Iorque Estado de Nova Iorque,-USA, também estabelecida em Londres, na Citibank House, 336, Strand, Londres WC 2 R IHB, Inglaterra, em Nassau, na Rawson Square East, Bahamas, com filial no Rio de Janeiro, na -- Av. Rio Branco, 85, CGC-MF nº 33.042.953/001-71, como garantia de - um emprestimo já devidamente caracterizado no R-05 referente à matrícula nº 1611, fls. 188 do livro 2-5, deste Registro de Imóveis,- cujas clásu,digo,cláusulas e condições integram a presente. DOU FÉ. Teresópolis, 29 de março de 1978. EU, ________

460

694

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

ri digital | Todos os cartórios de registro de imóveis do Brasil em um só lugar
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Oficial subscrevo e assino.

AV-04: RETIFICAÇÃO. Procede-se a presente averbação a requerimento de PEACE COMERCIAL LTDA, para constar que, nos termos da certidão nº 254/78, expedida em 23/9/1978 pela Prefeitura Municipal de Teresópolis, o imóvel constante da presente matrícula foi modificado, passando o mesmo a ter a seguinte caracterização: Mede 72,00m de frente e em curva pela Alameda das Quaresmas; 18,00m nos fundos, divisa com a reserva florestal; 162,00m do lado direito, fazendo divisa com a Alameda das Quaresmas e 139,00m do lado esquerdo, divisa com o lote 119, tendo a área de 6.210,00m2. DOU FÉ. Teresópolis, 4 de janeiro de 1979. EU, Oficial subscrevo e assino.

Av.05: RETIFICAÇÃO: Nos termos da escritura lavrada neste Cartório, no livro 195, fls. 44vº, em 14/12/1978, em que figuram como partes, a PEACE COMERCIAL LTDA e o CITIBANK N.A., anteriormente qualificados a presente escritura objeto do R.03 foi retificada no que concerne à caracterização do imóvel constante da presente matrícula, tendo em vista a aprovação da modificação do mesmo, conforme Av.04. DOU FÉ. Teresópolis, 04/01/1979. Eu,

R.06. PENHORA: Nos termos do Mandado expedido em 09/03/1990 pelo Cartório do 3º Ofício desta Comarca, subscrito pelo TJJ. João Oscar Amaral Pinto e assinado pelo M.M.Juiz de Direito, 1a.Vara Cível,Dr. Hamilton Bastos Lourenço, extraído dos autos de Aditamento à Carta Precatória para Avaliação e Praça - nº23.153, figurando como requerente o CITIBANK N.A. e requerida PEACE COMERCIAL LTDA., o imóvel constante desta matrícula, entre outros, foi PENHORADO em favor do referido CITIBANK N.A., anteriormente qualificado, para garantir o pagamento da importância de Ncz$423,72. Consta em anexo ao referido Mandado o Auto de Penhora e Depósito datado de 11/10/1982, passado pelo Oficial de Justiça Cleuber Leite Pacheco, ficando o bem depositado em mãos do Depositário Judicial Amandio da Silva Berlim, O imóvel objeto desta foi avaliado em 14/10/1986 por Cz$ 186.300,00, correspondente a 1.750,94 OTN's, equivalentes a Ncz$ 319.137,07. O = REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Teresópolis, 15 de março de 1990. EU,

R-07: ARREMATAÇÃO: (Protocolo nº 55.980 de 19.05.2006). Pela Carta de Arrematação extraída dos autos da Carta Precatória Processo nº 1997.06 1.017554-0, que CITIBANK N/A move contra PEACE COMERCIAL LTDA., expedida pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível desta cidade, em 12 de agosto de 2004, assinada pelo MM Juiz de Direito Dr. Carlo Artur Basilico, contendo Auto de Arrematação de 09 de julho de 2004, assinado pela MMª Juíza de Direito Drª Juliana Grillo El'Jaick e pelo leiloeiro público Rodrigo Lopes Portella, o imóvel constante desta matrícula foi ARREMATADO por **LUCIANA ROEDEL**, brasileira, solteira, administradora, CI 0766 6363-2 do IFP de 31.07.85, CPF 010.725.947-81 residente e domiciliada na cidade do Rio de Janeiro-RJ, à rua Professor Gabizo, nº 25, aptº 301, Tijuca, pelo valor de R$5.740,00 (cinco mil, setecentos e quarênta reais). O imposto de transmissão foi pago em 22.07.04, no valor de R$165,90, pelo DAM-ITBI Controle nº 2238/04, autenticação mecânica nº 106 da PMT, sobre o valor fiscal apurado de R$2.800,00. INSCRIÇÃO MUNICIPAL Nº 02-14772-6. DOU FÉ. Teresópolis, 01 de junho de 2006. Eu, Substituto do Oficial, subscrevo. X

(R).1 ato RIR81532 QST

AV-08-2.939: AVERBAÇÃO: (Protocolo nº 93.017 de 29.10.2019, SELO

Continua fl. 02

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: VIVIA GUEDES - CPF/CNPJ: ***.304.363-** DATA: 05/10/2026 11:22:45

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

3º CARTÓRIO TERESÓPOLIS
Tabelionato e Registro de Imóveis

3º Serviço Notarial e Registral de Teresópolis - RJ
Jaime Eduardo Simão
Tabelião e Oficial do Registro
Marcela de Paiva Fita
Substituta do Oficial

Matrícula nº 2.939 | Livro 2-9 | Fls. 255 | Data 27.09.1977

EDEH63134UJB): Procede-se a presente, para constar que foi registrada neste RGI em 28.04.1976, no Livro de Registro Auxiliar nº 3, à fls. 4, sob o nº 7, a Convenção do Condomínio do Bairro Residencial Paço de São Luiz. O referido é verdade e dou fé. Eu,_____, João Leonardo de Barros de Sá, lavrei o presente ato e eu, Sabrina Pires de Abreu, Escrevente, mat. 94/8141, o conferi. Teresópolis, 05 de novembro de 2019. **EDEH63538NBL**

R-09-2.939: PENHORA: (Protocolo nº 100.024 de 10.06.2021, SELO EDTR59849NEP): Pelo Mandado de Penhora, nº 510002750814, extraído do processo nº 0057831-07.2018.4.02.5101/RJ, expedido pela 5ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro/RJ, em 20.04.2020, assinado eletronicamente por Rafaela Guimaraes Peixoto Nogueira, Diretora de Secretaria, movida por UNIÃO - FAZENDA NACIONAL, em face de LEILA GUTH, TOP PARK GRILL RESTAURANTE LTDA. e LUCIANA ROEDEL, contendo Auto de Penhora e Avaliação, expedido pela Seção Judiciária do Rio de Janeiro/RJ - Justiça Federal, de 02.06.2021, o imóvel constante da presente matrícula, foi PENHORADO para garantia do Juízo e execução no valor de R$200.000,00, não tendo sido nomeado depositário do bem. Isento de Emolumentos: artigo 38, § 2º, da Lei 3.350/99. O referido é verdade e dou fé. Eu,_____, Auxiliar de Cartório, mat. 94/21909, lavrei o presente ato. Teresópolis, 21 de junho de 2021. **EDTR60386HXI**

AV-10-2.939: INDISPONIBILIDADE: (Protocolo nº 107.957 de 29.08.2022, SELO EEGC40079TBB): Procede-se à presente averbação, para constar que foi decretada a indisponibilidade de bens em nome de **LUCIANA ROEDEL**, inscrita no CPF sob o nº 010.725.947-81, conforme certidão expedida em 08.09.2022, pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. Código HASH: d066.a375.a1c1.07f4.8b56.a01a.ae11.4700.6752.8188, extraída do processo Nº 0101543-21.2016.5.01.0038 da 38ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ, protocolo nº 202208.2614.02321637-IA-780. Os emolumentos serão cobrados conforme a Lei Estadual nº 3.350/99, Artigo 38, §2º. O referido é verdade e dou fé. Eu,_____, Escrevente, mat. 94/22.014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 08 de setembro de 2022. **EEGC40662SIN**

AV-11-2.939: AVERBAÇÃO: (Protocolo nº 108.733 de 11.10.2022, SELO EEGY36228OSQ): Procede-se a presente, nos termos do Ofício nº 510008877644, datado de 10.10.2022, para Cancelamento de Penhora, expedido pelo Cartório da 5ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro/RJ, assinado eletronicamente pela MM. Juíza Federal Dra. Bianca Stamato Fernandes, extraído do Processo nº 0057831-07.2018.4.02.5101/RJ, para constar que fica CANCELADA a PENHORA existente sobre o imóvel da presente matrícula, constante do R-09 acima. Isento de Emolumentos, conforme Lei Estadual nº 3.350/99, Artigo 43, inciso V. O referido é verdade e dou fé. Eu_____, Auxiliar de Cartório, mat. 94/21909, lavrei o presente ato. Teresópolis, 17 de outubro de 2022. **EEGY36420QUQ**

R-12-2.939: PENHORA: (Protocolo nº 113.281 de 13.09.2023, SELO EEOC10743SET): Pelo Despacho Pje com força de Ofício, datado de 09.05.2023, extraído do processo nº ATOrd 0101543-21.2016.5.01.0038, expedido pela 38ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ, assinado eletronicamente por Nikolai Nowosh, tendo como Reclamante: JOSE ALBERI DE FREITAS e como Reclamada: LUCIANA ROEDEL, já qualificada nesta matrícula, o imóvel objeto da presente matrícula, foi PENHORADO para garantia do Juízo e execução no valor de R$36.000,00. O ato será pago ao final pela parte interessada conforme disposto no artigo nº 38, § 2º, da Lei 3.350/99. O referido é verdade e dou fé. Eu, Julia Paula Nunes da Silva, Escrevente Substituta, mat. 94/13276, lavrei o presente ato. Teresópolis, 20 de setembro de 2023. **EEOC11064SFZ**

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

SOLICITADO POR: VIVIA GUEDES - CPF/CNPJ: ***.304.363-** DATA: 05/10/2026 11:22:45

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

AV-13-2.939: **INDISPONIBILIDADE:** (Protocolo nº 117.567 de 16.08.2024, SELO EESJ62238WCH): Procede-se a presente averbação, para constar que foi decretada a indisponibilidade de bens em nome de **LUCIANA ROEDEL**, inscrita no CPF sob o nº 010.725.947-81, conforme certidão expedida nesta data, pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, Código HASH: 43de.7850.ff12.c06a.a1d7.b4a1.c123.8977.8720.8234, extraída do processo do Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região Rio de Janeiro/RJ – 38ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ nº 01015432120165010038, protocolo nº 202006.0120.01166092-IA-600. Isento de Emolumentos: Lei Estadual nº 3.350/99, Artigo 38, parágrafo 2º. O referido é verdade e dou fé. Eu, Goulart, Escrevente, mat. 94/23238, lavrei o presente ato. Teresópolis, 21 de agosto de 2024. **EETI67271NDS**

AV-14-2.939: **INDISPONIBILIDADE:** (Protocolo nº 117.569 de 16.08.2024, SELO EESJ62237GQQ): Procede-se a presente averbação, para constar que foi decretada a indisponibilidade de bens em nome de **LUCIANA ROEDEL**, inscrita no CPF sob o nº 010.725.947-81, conforme certidão expedida nesta data, pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, Código HASH: 43de.7850.ff12.c06a.a1d7.b4a1.c123.8977.8720.8234, extraída do processo do Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região Rio de Janeiro/RJ – 38ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ nº 01015432120165010038, protocolo nº 202104.2314.01593305-IA-550. Isento de Emolumentos: Lei Estadual nº 3.350/99, Artigo 38, parágrafo 2º. O referido é verdade e dou fé. Eu, Goulart, Escrevente, mat. 94/23238, lavrei o presente ato. Teresópolis, 21 de agosto de 2024. **EETI67272ZBE**

AV-15-2.939: **INDISPONIBILIDADE:** (Protocolo nº 117.568 de 16.08.2024, SELO EESJ62239UXR): Procede-se a presente averbação, para constar que foi decretada a indisponibilidade de bens em nome de **LUCIANA ROEDEL**, inscrita no CPF sob o nº 010.725.947-81, conforme certidão expedida nesta data, pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, Código HASH: 43de.7850.ff12.c06a.a1d7.b4a1.c123.8977.8720.8234, extraída do processo do Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região Rio de Janeiro/RJ – 38ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ nº 01015432120165010038, protocolo nº 202407.2220.03462427-IA-060. Isento de Emolumentos: Lei Estadual nº 3.350/99, Artigo 38, parágrafo 2º. O referido é verdade e dou fé. Eu, Goulart, Escrevente, mat. 94/23238, lavrei o presente ato. Teresópolis, 21 de agosto de 2024. **EETI67273ICI**

R-16-2.939: **PENHORA**: (Protocolo nº 125.620 de 10.06.2026, SELO EEXS21065AOK): Pelo Termo de Penhora extraído do processo nº 0019454-55.2012.8.19.0061, expedido pelo Cartório da 3ª Vara Cível desta Comarca, em 13.05.2026, assinado pelo MM. Juiz de Direito Dr. Marcio Olmo Cardoso, Matr. 27305, tendo como Autor CONDOMÍNIO DO BAIRRO RESIDENCIAL PAÇO DE SÃO LUIZ e como Réu LUCIANA ROEDEL e outro, já qualificado nesta matrícula, o imóvel objeto da presente matrícula, foi PENHORADO para garantia do Juízo e execução no valor de R$407.532,05, tendo sido nomeada depositária do bem a executada acima qualificada, ciente de que como fiel depositária não poderá do bem dispor, sem a prévia autorização do Juízo, sob as penas da Lei. O referido é verdade e dou fé. Eu, Maria Eduarda de Oliveira Goulart, Escrevente, mat. 94/23238, lavrei o presente ato. Teresópolis, 28 de julho de 2026. **EEYC55706LZB**

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis, do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: VIVIA GUEDES - CPF/CNPJ: ***.304.363-** DATA: 05/10/2026 11:22:45