

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

270601

FICHA

1

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

21 de novembro de 2002

IMÓVEL

Apartamento 1810 do prédio em construção situado na Avenida José Luiz Ferraz nº 355 na freguesia de Jacarepaguá com direito a 1 vaga de garagem situada indistintamente no subsolo, no pavimento de acesso coberta ou descoberta ou no pavimento de uso comum descoberta e correspondente fração de 0,003633 do respectivo terreno designado por lote 23 do PAL 42317 que mede em sua totalidade 30,00m de frente em reta mais 22,05m em curva interna subordinada a um raio de 15,00m mais 1,50m em curva interna subordinada a um raio de 15,00m mais 58,00m mais 15,95m em curva interna subordinada a um raio de 15,00m mais 7,60m em curva interna subordinada a um raio de 15,00m mais 30,00m e 88,00m à direita confrontando na frente no primeiro e segundo segmentos com a Avenida José Luiz Ferraz, no terceiro, quarto e quinto segmentos com a área verde R-31 do PAL 34291 do Município do Rio de Janeiro que por sua vez entesta para a Avenida José Luiz Ferraz, no sexto e sétimo segmentos entestam para a Rua Francisco Mário e à direita confronta com o lote 24 do PAL 42317 da Construtora Santa Isabel S/A e outra ou sucessores. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 1962080-6 (MP) CL 16101-8. **PROPRIETÁRIA:** ROSSI RESIDENCIAL S/A, CNPJ 61.065.751/0001-80, com sede em São Paulo-SP que adquiriu a fração do terreno por compra ao casal de Ferdinando Valle Magalhães pela escritura de 18/04/02 do 24º Ofício, livro SB-738, fl. 4 registrada em 06/05/02 com o nº 9 na matrícula 175619, rerratificada por outra de 19/07/02 do 24º Ofício, livro SB-746, fl. 128 averbada em 06/09/02 com o nº 12 na matrícula 175619. **INDICADOR REAL:** Nº 455302 a fl. 144 do livro 4-DE, Rio de Janeiro, 21 de novembro de 2002.-----
O Oficial

AV - 1

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO: Consta registrado em 13/06/02 com o nº 10 na matrícula 175619 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 15/05/02, dele constando que o prazo de carência é de 180 dias contados da data do arquivamento do

segue no verso

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

270601

FICHA

1

VERSO

Memorial, podendo a incorporadora, nesse prazo, desistir do empreendimento caso não comercialize 2/3 das unidades; que o empreendimento terá 303 vagas de garagem sendo 142 vagas situadas no subsolo, 114 vagas no pavimento de acesso sendo 64 vagas cobertas e 50 descobertas e 47 vagas no pavimento de uso comum sendo que das 114 vagas do pavimento de acesso, 51 vagas destinam-se ao uso de visitantes e que na cobertura haverá dependências do condomínio. CUMPRE CERTIFICAR que da certidão positiva de débitos de tributos e contribuições federais administrados pela Secretaria da Receita Federal constam débitos em nome da proprietária, cuja exigibilidade está suspensa nos termos do artigo 151 do Código e que das certidões expedidas pela Diretoria Técnica de Informações Cíveis da Comarca do Estado de São Paulo-SP constam distribuições contra ROSSI RESIDENCIAL S/A e que da certidão de situação fiscal imobiliária e do 9º Ofício de Distribuição da Capital do Rio de Janeiro, constam débitos relativos a IPTU do imóvel, tendo aquela empresa declarado que quaisquer ônus decorrentes de eventuais condenações serão de sua inteira responsabilidade inclusive quanto ao imóvel objeto da incorporação, conforme documento que integra o Memorial de Incorporação. Rio de Janeiro, 21 de novembro de 2002.-----

O Oficial

AV - 2



ÁREA CONSTRUÍDA: Pelo requerimento de 10/10/02 prenotado em 11/10/02 com o nº 895593 à fl. 202 do livro 1-ES, instruído pela NB-140, fica averbada a **ÁREA CONSTRUÍDA** originária de 63,30 m2 do imóvel, não incluindo eventual ~~alargamento~~ não regularizado. Rio de Janeiro, 21 de novembro de 2002.-----

O Oficial

Segue na ficha 2

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

270601

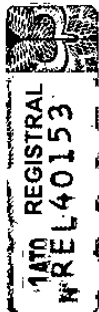
FICHA

2

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

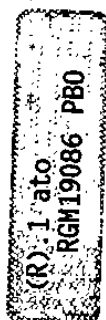
continuação da ficha 1

R - 3



HIPOTECA: Pelo instrumento particular de 17/11/03, prenotado em 23/12/03 com o nº 951954 à fl. 136 do livro 1-FB, fica registrada a **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel dada por ROSSI RESIDENCIAL S/A em favor de HSBC BANK BRASIL S/A BANCO MÚLTIPLO, pelo valor de R\$14.318.607,32 (neste valor incluído outros imóveis), a taxa de juros nominal de 11,3865% ao ano e taxa efetiva de 12,0000% ao ano, a ser paga no prazo de 9 meses em prestações mensais e sucessivas vencendo a primeira em 20/12/04 e a última em 20/08/05. Rio de Janeiro, 16 de janeiro de 2004. ---
O Oficial _____

AV - 4



CONSTRUÇÃO: Pelo requerimento de 26/01/05, prenotado em 01/02/05 com o nº 1000224 à fl. 79 do livro 1-FH, instruído pela certidão nº 32930 de 15/12/04 da Secretaria Municipal de Urbanismo, fica averbada a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o "habite-se" concedido em 15/12/04. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débito do Instituto Nacional do Seguro Social nº 024212005-21003030 de 26/01/05. Rio de Janeiro, 03 de março de 2005. ---
O Oficial _____

AV - 5

CANCELAMENTO: Com base no artigo 248 da Lei 6015/73, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 3 por ter sido feito inadvertidamente. Rio de Janeiro, 20 de junho de 2005. ---
O Oficial _____

R - 6

PROMESSA DE COMPRA E VENDA: Pela escritura de 18/07/02 do 24º Ofício, livro SC-1451, fl.110, prenotada em 16/09/15 com o nº 1659111 à fl. 93 do livro 1-IS, ratificada por outra de 05/07/05 do 2º Ofício, livro 3989, fl.109, prenotada em 27/08/15 com o nº 1656045 à fl.282v do livro 1-IR, fica registrada a **PROMESSA DE COMPRA E VENDA** do
Segue no verso

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
270601

FICHA
2

VERSO

imóvel, em caráter irrevogável e irretratável, feita por ROSSI RESIDENCIAL S.A., anteriormente qualificada, em favor de EMERSON LUIS DE MAGALHÃES TORRES, brasileiro, solteiro, funcionário público, identidade IFP 059952697, CPF 739.604.897-49, residente nesta cidade, pelo preço de R\$114.152,80, pagável nas condições do título. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$192.891,13, Rio de Janeiro, 06 de outubro de 2015.-----

O Oficial

EBDG15122 ULK

Dr. Adilson Alves Mendes
Oficial
Mat. 06/0087-RJ

R - 7

COMPRA E VENDA: Pela escritura de 05/07/05 do 2º Ofício, livro 3989, fl.109, prenotada em 27/08/15 com o nº 1656045 à fl.282v do livro 1-IR, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por ROSSI RESIDENCIAL S.A., anteriormente qualificada, em favor de EMERSON LUIS DE MAGALHÃES TORRES, anteriormente qualificado, pelo preço de R\$114.152,80. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 1927149 em 24/06/05. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$192.891,13, Rio de Janeiro, 06 de outubro de 2015.-----

O Oficial

EBDG15123 OFV

Dr. Adilson Alves Mendes
Oficial
Mat. 06/0087-RJ

R - 8

COMPRA E VENDA: Pela escritura de 17/07/15 do 24º Ofício, livro 7191, fl.166, prenotada em 17/07/15 com o nº 1649005 à fl.29 do livro 1-IR, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por EMERSON LUIS DE MAGALHÃES TORRES, identidade CNH/DETRAN/RJ 00245657393, anteriormente qualificado, em favor de ANTONIA LUIZA DE MAGALHÃES TORRES, brasileira, divorciada, aposentada, identidade IFP 2379762, CPF 296.497.497-72, residente nesta cidade, pelo preço de R\$100.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 1974850 em 17/07/15.
Segue na ficha 3

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

270601

FICHA

3

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Continuação da ficha 2

Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos:
R\$388.586,05. Rio de Janeiro, 06 de outubro de 2015.-----

O Oficial

EBDG15124 AKL

Dr. Adilson Alves Mendes
Oficial
Mat. 06/0087-RJ

AV - 9 **INSCRIÇÃO FISCAL:** Pelo requerimento de 27/08/15, prenotado em 27/08/15 com o nº 1656044 à fl. 282v do livro 1-IR, instruído por cópia do talão de imposto predial, fica averbado o número 3060731-1, CL 16101-8 de **INSCRIÇÃO FISCAL** do imóvel para efeitos do imposto predial/territorial. Rio de Janeiro, 06 de outubro de 2015.-----

O Oficial

EBDG15126 YJZ

Dr. Adilson Alves Mendes
Oficial
Mat. 06/0087-RJ

R - 10 **PENHORA:** Pelo ofício nº 295/16 de 02/07/16 da 7ª Vara Cível do Méier - RJ, prenotado em 14/06/16 com o nº 1698347 à fl. 7 do livro 1-IZ e requerimento de 14/06/16, prenotado em 23/06/16 com o nº 1699963 à fl. 65 do livro 1-IZ, fica registrada a **PENHORA EM 1º GRAU** do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$303.134,40, decidida nos autos da ação movida por ILDA CLARO MARTINS ALHO em face de ANTONIA LUIZA MAGALHÃES TORRES (Processo nº 0026314-87.2010.8.18.0208). Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$303.134,40. Rio de Janeiro, 04 de julho de 2016.-----

O Oficial

EBOC24315 SDE

Dr. Adilson Alves Mendes
Oficial
Mat. 06/0087-RJ

R - 11 **PENHORA:** Pelo ofício nº 225/17 de 26/01/17 da 12ª Vara de Fazenda Pública, prenotado em 13/02/17 com o nº 1733683 à Segue no verso

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

270601

FICHA

3

VERSO

fl. 80v do livro 1-JD, fica registrada a **PENHORA EM 2º GRAU** do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$3.361,20, decidida nos autos da ação de execução fiscal movida pelo MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO (Processo nº 0406875-30.2011.8.19.0001). Para este registro não foram recolhidos emolumentos, porém a averbação de seu cancelamento só poderá ser efetuada com o recolhimento dos emolumentos de ambos os atos, calculados na data da apresentação do Mandado/Ofício da averbação de cancelamento, conforme disposto no § 2º do artigo 38 da Lei estadual 3350/99, modificado pela lei 6370/12. Rio de Janeiro, 06 de março de 2017.

O Oficial

Glória Maria Rocha de Carvalho
11º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

EBWY20159 HOY

AV - 12 **INDISPONIBILIDADE:** Pelo mandado nº 780/18 de 04/05/18 da 7ª Vara Cível do Meier/RJ, prenotado em 04/06/18 com o nº 1807872 a fl.52 do livro 1-JN, fica averbada a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel, decidida nos autos da ação movida por ANA LUCIA OLIVEIRA DANTAS DA SILVA em face de ANTONIA LUIZA DE MAGALHÃES TORRES e ESPÓLIO DE EMERSON LUIS DE MAGALHÃES (Processo nº 0004932-09.2017.8.19.0203). Rio de Janeiro, 04 de junho de 2018.

O Oficial

Glória Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

ECOI60766 BGR

R - 13 **PENHORA:** Pelo ofício nº 4812/2018 de 05/12/2018 da 12ª Vara da Fazenda Pública Rio de Janeiro/RJ, prenotado em 12/12/2018 com o nº 1841190 a fl.51v do livro 1-JR, fica registrada a **PENHORA EM 3º GRAU** do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$3.759,12, decidida nos autos da
Segue na ficha 4

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

270601

FICHA

4

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Continuação da ficha 3

ação de execução fiscal movida pelo MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO (Processo nº 0406875-30.2011.8.19.0001). Para este registro não foram recolhidos emolumentos, porém a averbação de seu cancelamento só poderá ser efetuada com o recolhimento dos emolumentos de ambos os atos, calculados na data da apresentação do Mandado/Ofício da averbação de cancelamento, conforme disposto no § 2º do artigo 38 da Lei estadual 3350/99, modificado pela lei 6370/12. Rio de Janeiro, 21 de dezembro de 2018.-----

O Oficial

ECVM99767 DXJ

Gloria Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

R - 14

PENHORA: Pela certidão 02/03/20 da 63ª Vara do Trabalho - RJ, prenotado em 02/03/20 com o nº 1910370 à fl.143 do livro 1-LB, fica registrada a **PENHORA EM 4º GRAU** do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$22.201,20, decidida nos autos da ação movida por NELSON LINS DE OLIVEIRA em face de ANTONIA LUIZA DE MAGALHÃES TORRES e outro (Processo nº 00110416320135010063). Para este registro não foram recolhidos emolumentos, porém a averbação de seu cancelamento só poderá ser efetuada com o recolhimento dos emolumentos de ambos os atos, calculados na data da apresentação do Mandado/Ofício da averbação de cancelamento, conforme disposto no § 2º do artigo 38 da Lei estadual 3350/99, modificado pela lei 6370/12. Rio de Janeiro, 11 de março de 2020.-----

O Oficial

EDHZ23360 NWB

Gloria Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

R - 15

PENHORA: Pelo Ofício nº 1049/2020 de 19/05/2020 da 12ª Vara de Fazenda Pública do Rio de Janeiro/RJ, prenotado em 29/07/20 com o nº 1925249 à fl. 81 do livro 1-LD, fica
Segue no verso

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

270601

FICHA

4

VERSO

registrada a **PENHORA EM 5º GRAU** do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$5.307,92, decidida nos autos da ação de execução fiscal movida pelo MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO (Processo nº 0327824-91.2016.8.19.0001). Para este registro não foram recolhidos emolumentos, porém a averbação de seu cancelamento só poderá ser efetuada com o recolhimento dos emolumentos de ambos os atos, calculados na data da apresentação do Mandado/Ofício da averbação de cancelamento, conforme disposto no § 2º do artigo 38 da Lei Estadual 3350/99, modificado pela lei 6370/12. Rio de Janeiro, 05 de agosto de 2020.-----

O Oficial

Gloria Maria Rocha de Carvalho
Gloria Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

EDLU58778 OAS

AV - 16 **AÇÃO DE EXECUÇÃO:** Pela despacho de 19/02/22 da 39ª Vara do Trabalho - RJ, prenotado em 23/02/22 com o nº 2037007 à fl.199v do livro 1-LR, fica averbada a existência da **AÇÃO DE EXECUÇÃO** movida por MARIA VALDERLANIA DA SILVA OLIVEIRA, CPF nº 053.552.113-80, em face de ANTONIA LUIZA DE MAGALHÃES TORRES (Processo nº 0011644-77.2014.5.01.0039), tendo sido atribuído o valor à causa de R\$27.815,41. Rio de Janeiro, 09 de março de 2022.-----

O Oficial

Eliseu da Silva
Eliseu da Silva
8º Oficial Substituto
CTPS: 54596/0056-RJ

EEAT41724 GLX

R - 17 **PENHORA:** Pelo ofício nº 31002/22 de 01/06/22 da 12ª Vara de Fazenda Pública - RJ, prenotado em 26/08/22 com o nº 2073211 à fl.1 do livro 1-LX, fica registrada a **PENHORA EM 6º GRAU** do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$11.117,79, decidida nos autos da ação de execução fiscal movida pelo MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO (Processo nº 0305133-78.2019.8.19.0001). Para este registro não
Segue na ficha 5

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

270601

FICHA

5

**9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

Continuação da ficha 4

CNM: 089425.2.0270601-73

foram recolhidos emolumentos, porém a averbação de seu cancelamento só poderá ser efetuada com o recolhimento dos emolumentos de ambos os atos, calculados na data da apresentação do Mandado/Ofício da averbação de cancelamento, conforme disposto no § 2º do artigo 38 da Lei estadual 3350/99, modificado pela lei 6370/12. Rio de Janeiro, 26 de setembro de 2022.

O Oficial

Eliseu da Silva
Eliseu da Silva

8º Oficial Substituto

CTPS 54596/0056-RJ

EEGH60229 QBT

R - 18

PENHORA: Pelo termo de penhora de 03/02/23 da 2ª Vara Cível da Barra da Tijuca - RJ, prenotado em 07/02/23 com o nº 2107147 à fl.21 do livro 1-MC, fica registrada a **PENHORA EM 7º GRAU** do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$254.543,77, decidida nos autos da ação movida por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO JARDIM DO ALTO em face de ESPÓLIO DE EMERSON LUIS DE MAGALHÃES TORRES (Processo nº 0016294-58.2015.8.19.0209). Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$254.543,77. Rio de Janeiro, 15 de agosto de 2023.

1º Oficial Sub. GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 06743

EEOH08057 VSE

AV - 19

INDISPONIBILIDADE: Pela consulta de 18/03/25 a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), prenotada em 21/03/25 com o nº 2253079 à fl.169 do livro 1-MU, fica averbada a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel, conforme ordem de 23/07/24, em face de ANTONIA LUIZA DE MAGALHÃES TORRES, CPF 296.497.497-72, decidida nos autos da ação oriunda da 2ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro - RJ - Processo nº 01007275020165010002 - Protocolo nº 202407.2313.03463987-I A-309. Para esta averbação não foram recolhidos os emolumentos, porém a averbação do seu cancelamento só poderá ser efetuada com o recolhimento dos emolumentos de

Segue no verso

MATRÍCULA

270601

FICHA

5

VERSO

ambos os atos, calculados na data da consulta (CNIB) da averbação de cancelamento, conforme art.320-C, P.U., do Provimento nº 149/2023 do C.N.J., incluído pelo Provimento nº 188/2024. Rio de Janeiro, 31 de março de 2025.-----

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087

EEWW07162 FVI

AV - 20

INDISPONIBILIDADE: Pela consulta de 25/11/25 a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), prenotada em 26/11/25 com o nº 2303455 à fl.180 do livro 1-NC, fica averbada a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel, conforme ordem de 28/07/25, em face de ANTONIA LUIZA DE MAGALHAES TORRES, CPF 296.497.497-72, decidida nos autos da ação oriunda da 2ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro - RJ - Processo nº 01007275020165010002 - Protocolo nº 202507.2816.04155959-I A-167. Para esta averbação não foram recolhidos os emolumentos para prática do ato, porém a averbação do seu cancelamento só poderá ser efetuada com o recolhimento dos emolumentos de ambos os atos, calculados na data da consulta (CNIB) da averbação de cancelamento, conforme Art. 320-C, P.U., do Provimento nº 149 do C.N.J., incluído pelo Provimento CNJ nº 188/2024. Rio de Janeiro, 04 de dezembro de 2025.-----

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087

EFAS13300 BIA

AV - 21

INDISPONIBILIDADE: Pela consulta de 25/11/25 a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), prenotada em 26/11/25 com o nº 2303456 à fl.180 do livro 1-NC, fica averbada a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel, conforme ordem de 17/10/25, em face de ANTONIA LUIZA DE MAGALHAES TORRES, CPF 296.497.497-72, decidida nos autos da ação oriunda da 63ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro - RJ - Processo nº 00110416320135010063 - Protocolo nº 202510.1710.04325621-I

Segue na ficha 6

270601

6

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Continuação da ficha 5

A-429. Para esta averbação não foram recolhidos os emolumentos para pratica do ato, porém a averbação do seu cancelamento só poderá ser efetuada com o recolhimento dos emolumentos de ambos os atos, calculados na data da consulta (CNIB) da averbação de cancelamento, conforme Art. 320-C, P.U., do Provimento nº 149 do C.N.J., incluído pelo Provimento CNJ nº 188/2024. Rio de Janeiro, 04 de dezembro de 2025.-----

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087

EFAS13894 SXV

AV - 22 **CANCELAMENTO:** Pelo ofício de 26/06/2026 da 63ª Vara do Trabalho/RJ, prenotado em 30/06/2026 com o nº 2346526 a fl.228 do livro 1-NH, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 14 de **PENHORA EM 4º GRAU** do imóvel, por determinação judicial (Processo nº 0011041-63.2013.5.01.00 63). Rio de Janeiro, 08 de julho de 2026.-----

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087

EFDM57037 OBR

AV - 23 **RETIFICAÇÃO:** Em virtude do cancelamento do registro 14 de **PENHORA EM 4º GRAU**, fica averbada a **RETIFICAÇÃO** dos registros 15, 17 e 18, que passam a ser de **PENHORAS EM 4º, 5º e 6º GRAUS**. Rio de Janeiro, 08 de julho de 2026.---

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

VERSO

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO