



JUÍZO DE DIREITO DA 44ª VARA CÍVEL
COMARCA DA CAPITAL / RJ

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da carta precatória para alienação judicial oriunda da ação de inventário proposta por DANIELA SODRE NETTO em face de ESPÓLIO DE JOSE CANDIDO DE GODOY NETTO (Processo nº 0904784-84.2023.8.19.0001), na forma abaixo:

O MM. Juiz de Direito Dr. ANTÔNIO LUIZ DA FONSECA LUCHESE - Juiz em Exercício do Cartório da 44ª Vara Cível da Comarca da Capital, RJ, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e possa interessar, especialmente, a **ESPÓLIO DE JOSE CANDIDO DE GODOY NETTO**, através de seu inventariante dativo **BRIZOLA E JAPUR ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL**, a **JOSE CANDIDO DE GODOY NETTO FILHO**, a **ESPOLIO DE GUAIRA FOLHA DE GODOY NETTO**, através de seu inventariante **JOSE CANDIDO DE GODOY NETTO FILHO** e a **MAÍRA FOLHA DE GODOY NETTO**, através de seu curador **MOISÉS FOLHA**, de que será realizado na modalidade **ELETRÔNICO (online)**, através da plataforma de leilões www.rogeriomenezes.com.br, pelo leiloeiro **Rogério Menezes Nunes**, com escritório à Av. Brasil, nº 51.467 – Campo Grande - Rio de Janeiro / RJ, **o 1º LEILÃO, no dia 30/05/2025, às 11:30h**, sendo apregoado e vendido a quem mais der acima avaliação, e, **o 2º LEILÃO, no dia 02/06/2025, no mesmo horário e local**, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 50% da avaliação, conforme art. 891 do CPC, **o imóvel: Apartamento 102, situado à Avenida Vieira Souto, nº 208 – Ipanema – Rio de Janeiro / RJ**. Conforme o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (i.e. 132196895), datado do ano 2021, **O IMÓVEL**: composto por varanda, salão em 3 (três) ambientes, 3 (três) suítes, lavabo, banheiro social, copa-cozinha, dependências, 2 (duas) vagas de garagem, 190 m2 e planta em formato lâmina (frente/fundos). **DO PRÉDIO**: possui 11 andares (pavimentos), 2 apartamentos por andar, elevadores, portaria, fachada em mármore branco e vidro. **A avaliação fixada pelo Juízo foi de R\$7.000.000,00 (sete milhões de reais)**. De acordo com a certidão de ônus reais do Cartório de RI do quinto Ofício de Registro de Imóveis, o imóvel encontra-se registrado sob a matrícula 36.301. Consta averbada indisponibilidade determinada pelo juízo da 2ª vara cível de Camaquã/RS, datado de 28/10/2010. Consta registro de penhora, oriundo do processo 0128022-25.2010.8.19.0001, determinado pelo juízo da 51ª vara cível da comarca da Capital/RJ e certidão da 1ª vara cível da comarca de Camaquã/RS. Consta averbada existência de ação, oriunda do processo 0000518-51.2016.8.21.0007 (5001970-11.2016.8.21.0007), determinada pelo juízo da 2ª vara cível de Camaquã/RS. Consta averbada indisponibilidade, oriunda do processo 0043461-30.2009.8.21.0007 (5000052-16.2009.8.21.0007), determinada pelo juízo da 1ª vara cível de Camaquã/RS. **DÉBITOS FISCAIS / TAXAS DO IMÓVEL**: Conforme certidão de situação fiscal imobiliária (inscrição municipal 12053518) há débitos de IPTU no valor de R\$26.869,88. Conforme certidão de Funesbom (CBMERJ nº 494930-1) há débitos referente à taxa de incêndio no valor de R\$208,02. Conforme informação prestada pela administradora do condomínio, mediante planilha atualizada (maio de 2025), há débitos em aberto da unidade perante o condomínio no valor de R\$19.415,37. O imóvel será vendido livre e desembaraçado dos débitos de Condomínio, IPTU e taxa de incêndio, de acordo com o parágrafo único do Art. 130 do CTN. As certidões exigidas pela Consolidação das Normas da Corregedoria Geral de Justiça - RJ, bem como o

presente Edital e os débitos de natureza *propter rem*, serão anexados ao processo. No dia e hora marcados para a abertura do leilão, serão captados lances por até 03 (três) minutos (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital será publicado na rede mundial de computadores, no site www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC. **DA PARTICIPAÇÃO E CADASTRAMENTO:** Os interessados em oferecer lances deverão com antecedência mínima de 24 horas do leilão, realizar o cadastro pessoal na plataforma do Leiloeiro (www.rogeriomenezes.com.br), anexando toda documentação exigida no contrato de participação (disponível no site), ficando sujeito à aprovação e habilitação. **DA VISITAÇÃO AO IMÓVEL:** Conforme determinado pelo Douto Juízo, o leiloeiro está autorizado a organizar visitas de interessados ao imóvel. A visitação será realizada nos dias da semana, segunda a sexta-feira (exceto feriados ou pontos facultativos), compreendendo o horário das 10h até 16h, mediante prévio agendamento (antecedência de 48 horas) e terá duração máxima de 1 (uma) hora no local, sob condução e orientação de funcionário do leiloeiro e respeitado o limite máximo de 3 (três) pessoas, por vez. O interessado em visitar o imóvel deverá manifestar o seu interesse encaminhando por escrito ao e-mail juridico@rogeriomenezes.com.br, informando o dia e horário pretendido para a visitação e o nome de cada pessoa a estar presente na visitação, enviando documento de identificação válido de cada um, devendo aguardar a confirmação pelo leiloeiro. **DA REPRESENTAÇÃO NA ARREMATACÃO:** Os Representantes Legais deverão, no ato do cadastramento anexar procuração, sendo a outorgante pessoa jurídica, incluir o contrato social da empresa. **DAS CONDIÇÕES DE VENDA:** A plataforma estará disponível ao recebimento dos lances com no mínimo 07 (sete) dias de antecedência do início do leilão. Os interessados poderão previamente enviar seus lances, não sendo passível de desistência após oferecido o lance. No dia e hora marcados para a abertura do leilão, serão captados lances por até 03 (três) minutos (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado, verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação. Ficam cientes os interessados que as despesas, os custos e tudo o que mais se fizer necessário no prosseguimento com a arrematação, relativos à transferência patrimonial dos bens e constituição de advogado ou defensor público, correrão por exclusiva conta do arrematante. **DO PAGAMENTO À VISTA:** (artigo 892 do NCPC). Forma de pagamento apenas para o vencedor do leilão online. Salvo disposição judicial diversa ou arrematação a prazo, o arrematante deverá efetuar o pagamento de imediato após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial (boleto bancário) em favor do Juízo sob pena de desfazimento da arrematação. Ficam cientes os interessados, que a arrematação será efetivada mediante o pagamento do sinal (integral) e a comissão do leiloeiro, no prazo de 24 horas. Decorrido tal prazo sem a comprovação de tais pagamentos, será aproveitado o lance anterior e submetido a apreciação do juízo, consoante art. 26 da Resolução 236/16 do CNJ. **DO PAGAMENTO PARCELADO (artigo 895 do NCPC):** Os interessados em adquirir o bem penhorado em prestações poderão apresentar: (I) até o início do primeiro leilão, proposta para aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; (II) até o início do segundo leilão, proposta para aquisição do bem por valor que não seja considerado vil, ou seja acima de 50% da avaliação. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, com as devidas correções monetárias, por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis (art. 895, §1º, do CPC). A proposta deverá ser encaminhada por escrito ao e-mail: juridico@rogeriomenezes.com.br e/ou anexado nos autos do processo, a qual será submetida à apreciação do Juízo. A apresentação de proposta parcelada não suspende o leilão (art. 895, §6º, do CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (art. 895, §7º, do CPC). **DA COMISSÃO DO LEILOEIRO, DO REEMBOLSO DAS DESPESAS E DE SEU PAGAMENTO:** Dispõe o art. 7º, Caput, da Resolução 236/2016 do CNJ, que

além da comissão sobre o valor de arrematação, a ser fixada pelo magistrado (art. 884, parágrafo único do CPC), no mínimo de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (art. 24, parágrafo único, do Decreto 21.981/1932), a cargo do arrematante, fará jus o leiloeiro público ao ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei. A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sem prejuízo da reposição do valor das despesas para a realização das praças. Conforme determinado pelo Douto Juízo (i.e. 133211810) foi deferida desde já a comissão do leiloeiro no valor de 5% sobre o produto da arrematação, ou no valor de 2,5% sobre o valor da dívida (e não do acordo) para o caso de acordo, pagamento voluntário do débito, remissão ou adjudicação, acrescido do valor das despesas comprovadamente realizadas em todos os casos. O arrematante deverá pagar no ato da arrematação a comissão do leiloeiro (independentemente da forma de pagamento adotada), a qual não está incluída no valor do lance, por meio de transferência bancária ou outro meio a ser indicado pelo próprio Leiloeiro. Decorridos os prazos sem que o arrematante tenha realizado os pagamentos acima informados, o leiloeiro comunicará de imediato ao Juízo, para que sejam aplicadas as devidas sanções, ficando impedido o arrematante de participar dos leilões realizados pela plataforma do leiloeiro. Faço constar que o art. 358 do Código Penal tipifica como fraude a arrematação judicial qualquer um que impedir; perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem.

DAS CUSTAS JUDICIAIS: É de total encargo do arrematante pagar as custas judiciais referente a arrematação, carta de arrematação e expedição de mandado de imissão de posse, caso seja necessário. Dado e passado nesta cidade, aos vinte dias do mês de março de dois mil e vinte e cinco. Eu, _ Cristiane Daumas da Silva - Subst. do Resp. pelo Expediente - Matr. 01/25164, digitei. E eu, _ Marcio Celani Barbosa - Responsável pelo Expediente - Matr. 01/27568, o subscrevo.

NÚMERO DA CERTIDÃO
00-7.156.909/2025-2

SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA - PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
CERTIDÃO DE SITUAÇÃO FISCAL E ENFITÊUTICA DO IMÓVEL

Contribuinte GUAIRA FOLHA								Data 01/05/2025	Folha 01/01
Endereço AVN VIEIRA SOUTO 00208, APT 102 - IPANEMA								Inscrição 1205351-8	Cód. Lograd. 08336-0

QUADRO I - NÃO HÁ DÉBITOS INSCRITOS EM DÍVIDA ATIVA

Ano/Lote/ Guia	MP	Natureza	Certidão Dívida Ativa	Vara	Tipo Trib.	IPTU	TCLLP/TCL.	TIP	TSD	Dívida Apurada	Valor a Pagar
*****	*	****	*****	**	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****

QUADRO II - COTAS VENCIDAS NÃO INSCRITAS EM DÍVIDA ATIVA / COTAS A VENCER

ANO DO CARNÊ 2022 GUIA 00 Nº COTAS 10				ANO DO CARNÊ 2024 GUIA 00 Nº COTAS 10				ANO DO CARNÊ 2025 GUIA 00 Nº COTAS 10			
COM NOTA DE DEBITO EM ABERTO				NORMAL QUITADA				NORMAL/GUIA SEM PAGAMENTO EM ABERTO			
Cota	Vencimento	Valor Histórico das Parcelas	Valor a Pagar	Cota	Vencimento	Valor Histórico das Parcelas	Valor a Pagar	Cota	Vencimento	Valor Histórico das Parcelas	Valor a Pagar
08	08/09/2022	2.359,40	131,72	**	*****	*****	*****	01	07/02/2025	2.588,40	2.924,89
**	*****	*****	*****					02	11/03/2025	2.588,40	2.899,00
								03	07/04/2025	2.588,40	2.795,47
								04	08/05/2025	2.588,40	2.588,40
								05	06/06/2025	2.588,40	2.588,40
								06	07/07/2025	2.588,40	2.588,40
								07	07/08/2025	2.588,40	2.588,40
								08	05/09/2025	2.588,40	2.588,40
								09	07/10/2025	2.588,40	2.588,40
								10	07/11/2025	2.588,40	2.588,40
Total Lançado	Total a Pagar Total			Total Lançado	Total a Pagar Total			Total Lançado	Total a Pagar Total		
2.359,40	131,72			*****	*****			25.884,00	26.738,16		

QUADRO III - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

QUADRO IV - SITUAÇÃO ENFITÊUTICA

MÓVEL NÃO FOREIRO (não será necessário pagar laudêmio)

OBSERVAÇÕES:
01. AS COLUNAS DE IPTU, TCLLP/TCL, TIP, TSD, DÍVIDA APURADA E VALOR HISTÓRICO DAS PARCELAS APRESENTAM OS VALORES ORIGINAIS DOS DÉBITOS EXPRESSOS EM MOEDA DA ÉPOCA.
02. VALOR A PAGAR CALCULADO PARA A DATA DE EMISSÃO DA CERTIDÃO É EXPRESSO EM REAIS.
03. MP - INDICA DÉBITOS ORIGINÁRIOS DA INSCRIÇÃO DA MAIOR PORÇÃO OU DE INSCRIÇÕES VINCULADAS.
04. NOS CASOS DE CERTIDÃO DE DÍVIDA ATIVA DE NATUREZA JUDICIAL, O VALOR DEVERÁ SER ACRESCIDO DE CUSTAS JUDICIAIS E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS.
05. PARA REGULARIZAR DÉBITOS INSCRITOS EM DÍVIDA ATIVA, DIRIJA-SE À PROCURADORIA DA DÍVIDA ATIVA.
06. FICA ASSEGURADO AO MUNICÍPIO O DIREITO DE COBRANÇA DE QUALQUER DÉBITO QUE POSSA SER VERIFICADO POSTERIORMENTE.
07. ESTA CERTIDÃO CONSIDERA OS PAGAMENTOS CUJA ARRECADAÇÃO JÁ CONSTE NOS REGISTROS DA PREFEITURA. PAGAMENTOS REALIZADOS NOS ÚLTIMOS 15 DIAS PODERÃO NÃO CONSTAR DA CERTIDÃO.
08. A PRESENTE CERTIDÃO É EMITIDA POR PROCESSAMENTO DE DADOS E SÓ SERÁ VÁLIDA SEM RASURAS E COM CHANCELA DO TITULAR DA SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA. OS INTERESSADOS PODERÃO CONFIRMAR A AUTENTICIDADE DESTA CERTIDÃO NO ENDEREÇO ELETRÔNICO https://www.rio.rj.gov.br/web/smf, PORTAL DA PREFEITURA, BUSCANDO "IPTU-SERVIÇOS ON LINE". PRAZO DE VALIDADE: 90 DIAS.
09. A COLUNA VALOR A PAGAR DO QUADRO II APRESENTA APENAS O SALDO DEVEDOR REMANESCENTE. ASSIM, NÃO SÃO IMPRESSAS AS COTAS QUITADAS.
10. PARA O IMÓVEL FOREIRO AO MUNICÍPIO A LAVRATURA DO TÍTULO DEFINITIVO DE TRANSMISSÃO DO SEU DOMÍNIO ÚTIL SÓ PODERÁ SER FEITA MEDIANTE O PAGAMENTO DO LAUDÊMIO, EXCETO NOS CASOS DE "CAUSA MORTIS" OU DE FORMA GRATUITA "INTER VIVOS", OBSERVANDO O QUE DISPÕE A LEGISLAÇÃO EM VIGOR.

CADASTRO DO IMÓVEL

Inscrição 1.205.351-8	Nº da Guia 00	Contribuinte GUAIRA FOLHA				
Endereço AVN VIEIRA SOUTO, 00208, APT 102 IPANEMA		Cod.Lograd 083360	Trecho 003	Cod.Bairro 025	Reg.Fiscal OR	Posição FRENTE
		Idade 1974	Tipologia APARTAMENTO			Utilização RESIDENCIAL

DADOS DO LANÇAMENTO 2025

Dados Territoriais

Área do Terreno (m²) *****	Situação *****	Fr.Ideal *****	T.Real *****	T.Fictícia *****	Valor por metro (R\$) *****	Fator Situação *****	Fator RL *****	F Acidentação *****	F Drenagem *****
-------------------------------	-------------------	-------------------	-----------------	---------------------	--------------------------------	-------------------------	-------------------	------------------------	---------------------

TESTADA FICTÍCIA X Valor por metro (R\$) X FATORES (Situação x Restrição legal x Acidentação x Drenagem) = VALOR VENAL (TERRITORIAL)

Dados Prediais

Área (m²) 190	Valor por m² (R\$) 26.546,71	Fração Fiscal 1,0000000	Fator Idade 0,50	Fator Posição 1,00	Fator Tipologia 1,00
------------------	---------------------------------	----------------------------	---------------------	-----------------------	-------------------------

ÁREA X Valor por m² (R\$) X FRAÇÃO FISCAL X FATORES (Idade x Posição x Tipologia) = VALOR VENAL (PREDIAL)

Cálculos e Cobrança

Valor Venal 2.521.937,00	Aliquota x 0,0100	= IPTU Calculado (R\$) 25.219,00	- Desconto (R\$) 0,00	= IPTU a Pagar (R\$) 25.219,00	TCL a Pagar (R\$) 665,00	Total do Exercício (R\$) 25.884,00
-----------------------------	----------------------	-------------------------------------	--------------------------	-----------------------------------	-----------------------------	---------------------------------------

VALOR VENAL X ALÍQUOTA = IPTU CALCULADO; IPTU CALCULADO - DESCONTO = IPTU A PAGAR

IPTU A PAGAR + TCL A PAGAR = TOTAL DO EXERCÍCIO

Informações Complementares

PARA VERIFICAR SE HA DEBITOS PARA SEU IMOVEL,
ACESSE O PORTAL CARIOCA DIGITAL (CARIOCA.RIO)
E EMITA A CERTIDAO DE SITUACAO FISCAL

COTA ÚNICA

COTA ÚNICA - IPTU 2025

INSCRIÇÃO: 1.205.351-8
VENCIMENTO: 07/02/2025
VALOR C/ DESCONTO R\$: 24.072,12

NÃO RECEBER ESTA COTA APÓS O VENCIMENTO
AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

COTA ÚNICA

COTA ÚNICA
GANHE 7% DE DESCONTO

INSCRIÇÃO 1.205.351-8	VENCIMENTO 07/02/2025	VALOR A PAGAR EM R\$ 24.072,12
--------------------------	--------------------------	-----------------------------------

81610000240.0 72123659202.9 50207310250.6 00012053511.7



AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

CASO OPTE PELO PAGAMENTO EM 10 VEZES, PAGUE A COTA ABAIXO E RETIRE AS DEMAIS NO CARIOCA.RIO

COTA 01

COTA 01 - IPTU 2025

INSCRIÇÃO: 1.205.351-8
VENCIMENTO: 07/02/2025
VALOR DA COTA EM R\$: 2.588,40

NÃO RECEBER ESTA COTA APÓS O VENCIMENTO
AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

PAGAMENTOS EM PARCELAS - COTA 01

COTA 01

INSCRIÇÃO 1.205.351-8	VENCIMENTO 07/02/2025	VALOR A PAGAR EM R\$ 2.588,40
--------------------------	--------------------------	----------------------------------

8168000025.8 88403659202.7 50207310250.6 10012053511.5



AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

CÓDIGO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO PARA PAGAMENTO EM PARCELAS: 3107120535182



Valide aqui
este documento

Pedido N: 25/014452

208- Av. VIEIRA SOUTO= APARTAMENTO-102

FLS. 1

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

5º

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS CAPITAL - RJ

MATRICULA Nº	Lº	FLS.
36301	2-L/1	41
IMÓVEL:- Apartamento nº102 do edifício na Avenida Vieira Souto nº-208 e respectiva fração de 1/20 do terreno, com duas vagas de garagem, medindo o terreno: 20,00m de largura na frente e fundos por 50,00m de extensão por ambos os lados, confrontando à direita com o prédio 216, à esquerda com o prédio 206, ambos da Avenida Vieira Souto, e nos fundos com os prédios 331 e 341 da rua Prudente de Moraes.-CL- 8336.-Insc. 1205351-8.-Proprietária:- MARCIA MARINS PEIXOTO, brasileira, solteira, advogada, CPF-341375997/34, residente nesta cidade.-Registro anterior 3-HL- fls.291nrs. 143689.-Rio de Janeiro, 14 de setembro de 1979.-		
R-1-36301- USUFRUTO:- Nos termos da escritura de 31 de agosto de 1979, livro 2973, fls.66, do 10º Ofício desta Cidade, a proprietária qualificada na matrícula, instituiu usufruto do imóvel em favor dos seus pais, ANTONIO MARINS PEIXOTO, magistrado e sua mulher JACY DE BARROS FRANÇO MARINS PEIXOTO, do lar, ambos brasileiros, casados pela comunhão de bens, CPF-002.042777/87, residentes nesta Cidade, pelo valor de R\$2.640.920,00, para efeitos fiscais. O imposto de transmissão foi pago pela guia 2456805, em 29-8-79.-Rio de Janeiro, 14 de setembro de 1979.-		
CONVENÇÃO:- A escritura de Convenção de Condomínio, do edifício objeto desta matrícula, foi registrado em 18.03.81, no livro 3-A, folhas 15, sob o nº 1192. Rio de Janeiro, 18 de março de 1981.-		
AV-2/36301 - ESTADO CIVIL:- Nos termos de requerimento e Certidão de Casamento da 5ª Circunscrição do registro Civil, hoje arquivadas, prenotadas no livro 1-S - 206239 fls.90 em 30-06-87, e pacto antenupcial registrado no Lº 3-A sob o nº 1.176 fls.11, a proprietária qualificada na matrícula, casou-se em 28 de setembro de 1979 pelo regime da comunhão total de bens, com CARLOS EDUARDO UZEDA DE OLIVEIRA, passando a assinar-se: MARCIA MARINS PEIXOTO UZEDA DE OLIVEIRA.- Rio de Janeiro, 1º de julho de 1987.-		
R-3/36301 - DOAÇÃO:- Nos termos de escritura de 29 de junho de 1987 Lº 4689 fls.193 ato 60 do 18º Ofício, prenotada no Lº 1-S - 206240 fls.90 em 30-06-87, os proprietários, MARCIA MARINS PEIXOTO UZEDA DE OLIVEIRA, advogada e seu marido CARLOS EDUARDO UZEDA DE OLIVEIRA, economista, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, CPF.nºs. 341.375.997/34 e 403.200.737/34, respectivamente, residentes nesta Cidade, Doaram a Nua-propriedade do imóvel à CARLOS EDUARDO UZEDA DE OLIVEIRA FILHO e ANA CAROLINA UZEDA DE OLIVEIRA, ambos brasileiros, menores impúberes, representados por seu pai, Carlos Eduardo Uzeda de Oliveira, já qualificado, sendo dado o valor de R\$1.000.000,00 para efeitos fiscais.- O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 464-229.691-0 em 29-06-87.- Rio de Janeiro, 1º de julho de 1987.-		
AV-4/36301 - CLÁUSULAS:- Pelo mesmo título do R-3, fica o imóvel--		

Jô.-

Jô.-

R.K.

cl

cl

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QT6D7-L8G85-ENL89-ZQ6QD>

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: 25/014452

O imóvel gravado com as cláusulas de INCOMUNICABILIDADE, IMPENHORABILIDADE e INALIENABILIDADE.- Rio de Janeiro, 19 de julho de 1987.

AV.5/36301-DIREITO DE ACRESCER:- Consta do título de instituição - de usufruto, objeto do R.1 desta matrícula, que no caso de falecimento de qualquer dos usufrutuários, o seu quinhão no usufruto reverterá ao sobrevivente, de acordo com o artigo 740 do Código Civil.- Rio de Janeiro, 16 de junho de 1989.

AV.6/36301-CANCELAMENTO DE USUFRUTO 50%:-Nos termos de requerimento de 27.9.94, xerox de certidão de óbito da 5ª.Circunscrição, hoje arquivados, prenotados no L91AA-297156-153 em 5.10.94, fica cancelado 50% do usufruto objeto do R.1, em virtude de falecimento de ANTONIO MARINS PEIXOTO.-Rio de Janeiro, 10 de outubro de 1994.

AV.7/36301-RENUNCIA DE USUFRUTO:-Nos termos de escritura do 18º -- Ofício, L95830, fls.077, datada de 26.8.94, prenotada no L91AA-nº-296604-140 em 20.9.94, fica cancelado o usufruto objeto do R.1, em virtude de renúncia da usufrutuária, sendo dado para efeitos fiscais o valor de R\$21.400,00. O ITBI foi pago pela guia de nº ----- 464/422257-3 em 24.8.94.-Rio de Janeiro, 10 de outubro de 1994.

AV.8/36.301 - CANCELAMENTO:- Nos termos de escritura de 31.07.2003 do 21º Ofício de Notas, L2549, fls.177, prenotada no L21AV-425693 fls.156 em 05.08.2003, ficam canceladas as cláusulas de Incomunicabilidade, Impenhorabilidade e Inalienabilidade, objeto da AV.4. Rio de Janeiro, 11 de Agosto de 2003.

JOSÉ CARLOS PADERNI
2º Substituto

O OFICIAL:

AV.9/36301-MAIORIDADE: Nos termos de petição de 22.09.2003 e xerox da Certidão de Nascimento da 5ª Circunscrição desta cidade, -- prenotadas no L21AV-427546/285 em 22.09.2003, ANA CAROLINA UZEDA DE OLIVEIRA é hoje maior. Rio de Janeiro, 09 de Outubro de 2003.

JOSÉ CARLOS PADERNI
2º Substituto

O OFICIAL:

AV.10/36301-MAIORIDADE: Nos termos de petição de 22.09.2003 e xerox da Certidão de Nascimento da 5ª Circunscrição desta cidade, -- prenotadas no L21AV-427546/285 em 22.09.2003, CARLOS EDUARDO UZEDA DE OLIVEIRA FILHO é hoje maior. Rio de Janeiro, 09 de Outubro de 2003.

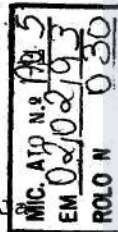
JOSÉ CARLOS PADERNI
2º Substituto

O OFICIAL:

R.11/36301-COMPR E VENDA: Nos termos da escritura de 04.09.2003, do 21º Ofício de Notas, L2564 fls.069, prenotada no L21AV-426920 243 em 08.09.2003, os proprietários CARLOS EDUARDO UZEDA DE OLIVEIRA FILHO e ANA CAROLINA UZEDA DE OLIVEIRA, estudantes, brasileiros, solteiros, maiores, CPF:052.990.447-04 e 100.208.347-80, residentes nesta cidade, venderam o imóvel a WILSON BORGES PEREIRA IV, brasileiro, comerciante, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com FLAVIA MONTEIRO PEREIRA, CPF:092.492.547-76, residente nesta cidade, pelo preço de R\$1.200.000,00. O ITBI foi pago pela guia nº903361 em 03.09.2003, no valor de R\$24.000,00. Rio de Janeiro, 09 de Outubro de 2003.

JOSÉ CARLOS PADERNI
2º Substituto

O OFICIAL:



AF



MMB

DV

DV

DV

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QT6D7-L8G85-ENL89-ZQ6QD>

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: 25/014452

IMÓVEL: 208- AVENIDA VIFRA SOUTO APARTAMEN: 102

FLS. 02

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

5º

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS CAPITAL - RJ

MATRÍCULA N.º 36.301

LIVRO 2 1/1

FLS. 41

R.12/36301- PROMESSA DE COMPRA E VENDA: Nos termos de escritura de 22.03.2004 do 21º Ofício de Notas, Lº2606, fls.089, prenotada no Lº1AY-433717-127 em 24.03.2004, os proprietários WILSON BORGES PEREIRA IV, e sua mulher FLAVIA MONTEIRO PEREIRA, brasileira, estudante, CPF:013.624.527-77, já qualificados, prometeram vender o imóvel desta matrícula, em caráter irrevogável e irretratável, com imissão de posse à GUAIRA FOLHA, brasileira, advogada, solteira, CPF:494.671.070-15, residente em Maceió-AL, pelo preço de R\$1.500.000,00, sendo dado como sinal e princípio de pagamento R\$200.000,00 pagável nas condições do título. O ITBI foi pago pela guia nº941893 em 17.03.2004, no valor de R\$30.000,00. Rio de Janeiro, 12 de abril de 2004.

JOSE CARLOS PADERNI
2º Substituto

O OFICIAL:

R.13/36301-COMPR E VENDA:-Nos termos de escritura de 03/06/05, Lº 6306 fls.169 do 10º Ofício de Notas desta cidade, prenotada no Lº 188 fls.294 nº 448793 em 09/06/05; WILSON BORGES PEREIRA IV, e sua mulher FLAVIA MONTEIRO PEREIRA, já qualificados; venderam o imóvel desta matrícula à GUAIRA FOLHA, brasileira, solteira, maior, advogada, CPF 494.671.070-15, residente em Alagoas; pelo preço de R\$1.500.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia de nº 941893 em 17/03/04 no valor de R\$30.000,00.-Rio de Janeiro, 22 de junho de 2005.

BEL RODRIGO NENO ROSA MARCONDES
1º Substituto-Matr:04/2962-
Corregedoria de Justiça - RJ

O OFICIAL:

AV.14/36301-INDISPONIBILIDADE:-Nos termos de Ofício nº 1959/06 de 20/11/06, da 7ª Camara Cível do Tribunal de Justiça desta cidade, prenotado no Lº 18G fls.113 nº 467508 em 29/11/06; o imóvel objeto desta matrícula, fica indisponível.-Rio de Janeiro, 28 de dezembro de 2006.

JOSE CARLOS PADERNI
2º Substituto

O OFICIAL:

AV.15/36301-RETIFICAÇÃO:-De conformidade com o art.213 parágrafo 1º da Lei 6015/73, fica retificado a AV.14 para tornar certo que o Ofício 1959/06 é oriundo da 7ª Camara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, e não como constou. Rio de Janeiro, 10 de janeiro de 2007.

JOSE CARLOS PADERNI
2º Substituto

O OFICIAL:

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QT6D7-L8G85-ENL89-ZQ6QD>

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





Valide aqui
este documento

Pedido N: 25/014452



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

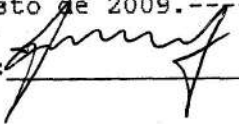
Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



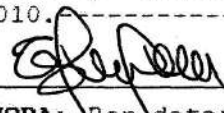
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QT6D7-L8G85-ENL89-ZQ6QD>

AV.16/36301 - EXISTÊNCIA DE AÇÃO:- Nos termos de Ofício nº961/2009/OF da 39ª Vara Cível desta cidade, assinado em 21/07/09, pelo MM Juiz Dr Luiz Antonio Valiera do Nascimento, prenotado no Lº1BV fls.273 nº 506192 em 03/08/09, fica averbada a existência da Ação Cautelar, interposta por ANNA MARIA DE GODOY NETTO, brasileira, separada judicialmente, do lar, CPF 521.385.267-04, residente nesta cidade, em face de GUAIRA FOLHA DE GODOY NETTO, brasileira, casada, advogada, residente nesta cidade; através do processo nº2006.001.011328-9. Rio de Janeiro, 19 de agosto de 2009.-----AF

JOSÉ CARLOS PADERNI
2º Substituto

O OFICIAL: 

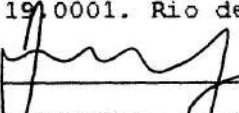
AV.17/36.301 - INDISPONIBILIDADE:- Nos termos de Ofício da 2ª Vara Cível de Camaquã-RS, assinado em 28.10.2010, pela MMª Juíza Drª Luciana Beledeli, prenotado no Lº1CE-523788-236 em 03.11.2010, fica o imóvel desta matrícula indisponível até decisão ulterior do referido Juízo. Rio de Janeiro, 23 de Novembro de 2010.-----MMª

O OFICIAL: 

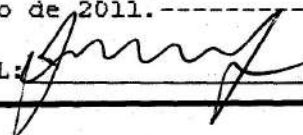
GUSTAVO GASTALHO MOREIRA
Substituto - Matr.: 941587
5º Ofício de Registro de
Imóveis da Capital - RJ

R.18/36301-PENHORA: Por determinação do Juízo da 51ª Vara Cível-RJ, contida na certidão de 18/06/2010, assinada pelo MM.Juiz Dr.Alessandro Oliveira Felix e Certidão da 1ª Vara Cível da Comarca de Camaquã-RS, datada em 17.09.2010, prenotadas no Lº1CC fls.262 nº 519497 em 16/07/2010, fica registrada a penhora do imóvel desta matrícula, para a garantia da dívida no valor de R\$7.871.486,96 face ação movida por LUCIANO NETTO BOITEUX, CPF 992.692.607-04 contra JOSÉ CANDIDO DE GODOY NETTO, através do processo nº0128022-25.2010.8.19.0001. Rio de Janeiro, 03 de Dezembro de 2010.---AF

JOSÉ CARLOS PADERNI
2º Substituto

O OFICIAL: 

R.19/36301-PENHORA: Por determinação do Juízo de Direito da Vara do Trabalho de Camaquã-RS, através do Ofício nº323/2011 de 14/06/11, assinado pela M.M. Juíza Dra.Neusa Libera Lodi, prenotado no Lº1CI fls.211 nº 532474 em 27/06/11, e Ofício nº 346/11 da mesma Vara, de 21/06/11, fica registrada a penhora do imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$326.373,06, face ação movida por WILSON STIFF, contra JOSÉ CANDIDO DE GODOY NETTO E OUTROS, através do processo nº0011900-70.2004.5.04.0141. Não tendo sido recolhidos os emolumentos referentes ao registro da penhora objeto deste ato, somente será cancelado o dito registro contra o recolhimento dos mencionados emolumentos em obediência aos artigos 14 e 239 da Lei Federal 6015/73, e contribuições das Leis Estaduais 489/81, 590/82 e 3217/99, 4664/05 e 111/06. Rio de Janeiro, 29 de agosto de 2011.-----AF

O OFICIAL: 

JOSÉ CARLOS PADERNI
2º Substituto





Valide aqui
este documento

Pedido N: 25/014452

IMÓVEL: 208 AVENIDA VIEIRA SOUTO - APTº 102 FLS: 03

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

5º

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL - RJ

MATRÍCULA N.º	LIVRO 2	L/1	FLS.	41
AV.20/36301-CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE: Nos termos de Mandado nº26/201MND de 11/01/2011 da 13ª Vara de Cível-RJ, assinado por ordem da MM Juíza de Direito Drª. Ledir Dias de Araújo, prenotado no Lº1CG-527119-84 em 26/01/2011, fica cancelada a Indisponibilidade objeto da AV.14, em virtude de determinação judicial. SELO EAZN22682 CYY. Rio de Janeiro, 29 de Julho de 2015.-----AG				
O OFICIAL:		 BEL RODRIGO NENO ROSA MARCONDE: 1º Substituto - Matr.: 94/2982 5º Ofício de Registro de Imóveis da Capital - RJ		
AV.21/36301-CANCELAMENTO DE PENHORA: Nos termos de Ofício nº179/15 da Vara do Trabalho de Camaquã-RS, assinado em 27.07.2015 pelo MM Juiz de Direito Dr. Andre Luiz Palermo, prenotado no Lº1DE-577923-169 em 05.08.2015, fica cancelada a penhora objeto do R.19, em virtude de determinação judicial. SELO EBCT86313 XWM. Rio de Janeiro, 25 de Setembro de 2015.--VA				
O OFICIAL:		 BEL RODRIGO NENO ROSA MARCONDE: 1º Substituto - Matr.: 94/2982 5º Ofício de Registro de Imóveis da Capital - RJ		
AV.22/36.301 - EXISTÊNCIA DE AÇÃO:- Nos termos de Ofício nº127/2016 da 2ª Vara Cível de Camaquã-RS, assinado em 17.02.2016, pelo MM Juiz Dr. Luis Otávio Braga Schuch, prenotado no Lº1DH-583491-027 em 24.02.2016, fica averbada no imóvel desta matrícula a existência da ação de Execução distribuída sob o nº007/1.16.0000194-6 (CNU: 0000518-51.2016.8.21.0007), constando como Autor Daniela Sodré Netto e como Réu Cynthia Araújo Benarrós e outros. <u>Não tendo sido recolhidos os emolumentos referentes ao registro da penhora, os mesmos deverão ser observados quando de seu cancelamento.</u> Selo EBKQ11557 LIH. Rio de Janeiro, 17 de Março de 2016.-----MMª				
O OFICIAL:		 BEL RODRIGO NENO ROSA MARCONDE: 1º Substituto - Matr.: 94/2982 5º Ofício de Registro de Imóveis da Capital - RJ		

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QT6D7-L8G85-ENL89-ZQ6QD>

DIGITALIZADO

DIGITALIZADO

DIGITALIZADO

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: 25/014452



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



AV.23/36301-CANCELAMENTO DE EXISTÊNCIA DE AÇÃO: Nos termos de Ofício nº700/2016/OF da 39ª Vara Cível-RJ, assinado em 30.08.2016 pelo MM Juiz de Direito Dr. Luiz Antonio Valiera do Nascimento, prenotado no Lº1DI-588930-225 em 22.09.2016, fica cancelada a existência de ação objeto do R.16, em virtude de determinação judicial. Srlo EBSV45355 VAP. Rio de Janeiro, 11 de Outubro de 2016.-----VA

O OFICIAL:

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

AV.24/36301-RETIFICAÇÃO: De conformidade com o Artigo 213, Inciso I, Alínea "a" da lei 6015/73, fica retificado a AV.23 para tornar certo que foi cancelada a existência de ação objeto da AV.16, e não como constou. Rio de Janeiro, 01 de Novembro de 2016.-----VA

O OFICIAL:

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

AV.25/36301-INDISPONIBILIDADE: Nos termos de Ofício nº2606/2018 do Juízo de Direito da 1ª Vara Cível de Camaquã-RS, assinado em 31/10/2018, prenotado no Lº1DP-612299-208 em 06/12/2018, foi determinada a indisponibilidade do imóvel objeto desta matrícula, conforme processo nº007/1.09.0004346-8 (CNJ 0043461-30.2009.8.21.0007), até decisão ulterior do referido Juízo. SELO ECVB29581 JDX. Rio de Janeiro, 08 de Janeiro de 2019.-----AG

O OFICIAL:

Priscilla Lessa Seabra
Substituto - Matr. 9411255
5º Ofício de Registro de
Imóveis da Capital - RJ



Valide aqui
este documento

Pedido N: 25/014452

5º

REGISTRO DE IMÓVEIS RIO DE JANEIRO

Continuação da certidão nº25/014452.-----

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 13/05/2025. Rio de Janeiro, **14/05/2025**. Eu, NIKOLAS BESSA (CERTIDAO), procedi às buscas.-----

Pedido de Certidão: **25/014452**.

Emolumentos...: **R\$ 108,60**
Fundrat.....: **R\$ 2,17**
Lei 3217.....: **R\$ 21,72**
Fundperj.....: **R\$ 5,43**
Funperj.....: **R\$ 5,43**
Funarpen: **R\$ 6,51**
ISS.....: **R\$ 5,83**
Custo Selo.....: **R\$ 2,87**
Total.....: **R\$ 158,56**

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEXS 34595 OMD
Consulte a validade do selo em:
<http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>



Provimentos CNJ nº47/2015, CGJ nº89/2016 e CGJ nº45/2017, 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/QT6D7-L8G85-ENL89-ZQ6QD>



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Defesa Civil
Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio de Janeiro

CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITO



Nº 03301607-W7 / 2025

Proprietário GUAIRA FOLHA		Destinatário	
Nº CBMERJ 494930-1	Inscrição Predial 12053518	Tipo APARTAMENTO	Área (m²) 190
Endereço AVN VIEIRA SOUTO, 208 APT 102 IPANEMA RIO DE JANEIRO 22420000		Destinatário	

Certificamos que, até a presente data, conforme as informações registradas em nosso sistema, referentes aos vencimentos dos 6 (seis) últimos anos da Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios, existe(m) débito(s) relativo(s) ao(s) seguinte(s) exercício(s):

Exercício	Valor Taxa (R\$)	Valor Mora (R\$)	Valor (R\$)
2024	170,56	37,46	208,02

Ajude-nos a salvar vidas! Pague em dia a sua Taxa de Incêndio.

Para consulta a débitos porventura existentes, já inscritos em dívida ativa, visite o site da Procuradoria Geral do Estado do Rio de Janeiro (www.dividaativa.rj.gov.br).

Emitida em 01/05/2025 às 23:36:35 (hora de Brasília), através do site do FUNESBOM
Caso queira efetuar nova consulta, visite www.funesbom.rj.gov.br