Valide aqui
este documento

Oficio único da Comarca de Armação Dos Buzios / rj-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Cristina de Lourdes Lousada Ribeiro
Responsável pelo Expediente
Avenida Jose Bento Ribeiro Dantas, 2000, Manguinhos, Armacao Dos Buzios / RJ
E-mail: adm@cartoriobuzios.com.br
Telefone: (22)2623-6093

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 9532 / CNM: 092270.2.0009532-86 / Recibo: 297541 / Data da Certidão: 01/08/2025.

CERTIFICO E DOU FÉ que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, § 9º e 11º da Lei n.º 6.015/1973, 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 reipersecutória, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior, recaindo sobre o imóvel, consta(m) a(s) seguinte(s) prenotação(ões): **a) nº 49.094 de 23/02/2021**, **título referente**: **Penhora, Interessado/Apresentante: Multiplan Empreendimentos Imobiliários S/A; b) nº 56.435 de 17/01/2023**, **título referente**: **Penhora, Interessado/Apresentante: Renovare Marketing Direto Eireli; c) nº 60.349 de 16/08/2024**, **título referente**: **Levantamento de Indisponibilidade, Interessado/Apresentante: Eduardo Ballesteros; d) nº 61.462 de 06/02/2025**, **título referente**: **Penhora, Interessado/Apresentante: 49ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro; e) nº 62.259 de 28/05/2025**, **título referente**: **Penhora, Interessado/Apresentante: Cartório da 14ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ**que teve(tiveram) o(s) seu(s) registro(s) adiado(s) pelo(s) motivo(s) exposto(s) no(s) respectivo(s) título(s), por se fazer necessário o cumprimento de exigência(s) registral(is). As buscas procedidas compreendem o período de 26 (vinte e seis) de maio do ano de 2000 (dois mil), data da instalação desta Serventia. Armação dos Búzios, **01 de agosto de 2025. (Recibo nº 297.541/2025 - Protocolo S25080026621D site: registradores.org.br/rj - Assinado Digitalmente - Provimentos CNJ nº 47/2015, CGJ nº 89/2016 e CGJ nº 45/2017, regulamentam a emissão e o uso de certidões eletrônicas pelos serviços).** Eu, Escrevente (Cíntia Araujo da Silva Pinto - Mat. 94-09942), procedi as buscas, subscrevo e assino digitalmente.

(MATRÍCULA ATÉ O ATO AV- 43 - CANCELAMENTO)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZQ4W8-7NXGL-7QAVC-FSHPF

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

Valide aqui
este documento

Oficio único da Comarca de Armação Dos Buzios / rj-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Cristina de Lourdes Lousada Ribeiro
Responsável pelo Expediente
Avenida Jose Bento Ribeiro Dantas, 2000, Manguinhos, Armacao Dos Buzios / RJ
E-mail: adm@cartoriobuzios.com.br
Telefone: (22)2623-6093

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 9532 / CNM: 092270.2.0009532-86 / Recibo: 297541 / Data da Certidão: 01/08/2025.

Custas da Certidão:
20.4.6.* Certidão de ônus reais / int. teor / vintenárias / de arquivo até 20 fls., s/ contar pág. de rosto: 108,60 x 1 = 108,60.
Emolumentos: R$ 108,60 | Fetj: R$ 21,72 | Fundperj: R$ 5,43 | Funperj: R$ 5,43 | Funarpen: R$ 6,51 | Pmcmv: R$ 2,17.
Iss: R$ 5,43 | Selo: R$ 2,87 | Total: R$ 158,16.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEYV 50477 PMJ
Consulte a validade do selo em:
www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZQ4W8-7NXGL-7QAVC-FSHPF

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

Valide aqui
este documento

Oficio único da Comarca de Armação Dos Buzios / rj-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Cristina de Lourdes Lousada Ribeiro
Responsável pelo Expediente
Avenida Jose Bento Ribeiro Dantas, 2000, Manguinhos, Armacao Dos Buzios / RJ
E-mail: adm@cartoriobuzios.com.br
Telefone: (22)2623-6093

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 9532 / CNM: 092270.2.0009532-86 / Recibo: 297541 / Data da Certidão: 01/08/2025.

CNM: 092270.2.0009532-86
OFÍCIO ÚNICO DE JUSTIÇA - ARMAÇÃO DOS BÚZIOS / RJ
REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO 2
REGISTRO GERAL

Dr. Albert Danan
Tabelião / Oficial
FICHA Nº 01

Av. José Bento Ribeiro Dantas, 2000 - Manguinhos - Armação dos Búzios / RJ
Cep 28.950-000 - Telefax: (22) 2623-6093 - e-mail: dananx2@globo.com

MATRÍCULA

Matrícula:-9.532 **Data:19/12/2013**

IMÓVEL **Unidade Autônoma** identificada por **n.º 06 (Seis)** do **Condomínio** denominado **"Porto Gravatás"**, situado no lugar denominado Geribá, em zona urbana deste Município de Armação dos Búzios/RJ; e, bem assim, a sua correspondente **fração ideal de 1/15 (Um/Quinze avos)** do todo do terreno e das demais coisas comuns do mesmo, terreno este, designado como **Gleba de Terras com 14.996,00m²**, situada na Praia de Geribá, **sendo 11.267,00m² de terreno Alodial e 3.729,00m² de terreno de Marinha aforado. CARACTERÍSTICOS E CONFRONTAÇÕES: Parte Alodial, com 11.267,00m²**: medindo 120,20m de fundos que faz para a Av. Geribá; 88,80m pelo lado direito, em três segmentos, sendo os dois primeiros, respectivamente de 6,00m e de 41,00m, por onde confronta com terreno de quem de direito; e o terceiro de 41,80m, confrontando com a Estrada que vai para o Marisco, fechando esta linha em curva com a linha dos fundos, com um raio de 10,00m, no encontramento das referidas Av. Geribá e Estrada do Marisco; e finalmente, 79,00m pelo lado esquerdo, por onde confronta com terrenos pertencentes a Maria Rita de Oliveira Sampaio e outros ou Sucessores. **Parte de Marinha aforada, com 3.729,00m²**: medindo 113,00m de testada para a Praia de Geribá; 33,00m pelo lado direito, confrontando com terreno de Marinha ocupado por Luiz Delamare e outro ou Sucessores; 33,00m pelo lado esquerdo, confrontando com terreno de Marinha ocupado por quem de direito; e 113,00m pelos fundos, confrontando com o terreno alodial acima indicado. **Tendo a Unidade uma área reservada como de utilização exclusiva**, com as seguintes medidas e confrontações: 15,00m de frente para a Praia de Geribá; 15,00m de fundos para a via de circulação; 60,00m em ambas as laterais, dividindo à direita com a área de utilização exclusiva 05 e à esquerda com a área de utilização exclusiva 07. **PROPRIETÁRIO: EDUARDO BALLESTEROS**, brasileiro, industrial, Identidade nº 02737863-7, expedida pelo IFP em 09/06/1978, CPF/MF nº 154.853.827-20, casado com **ROSANA NEFFA SIMÃO BALLESTEROS**, pelo regime da separação total de bens, residente e domiciliado na Rua Timóteo da Costa, nº 175, apt. 801, Leblon, Rio de Janeiro/RJ. **TÍTULO AQUISITIVO/REGISTRO ANTERIOR**: O imóvel foi adquirido por

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZQ4W8-7NXGL-7QAVC-FSHPF

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

Valide aqui
este documento

Oficio único da Comarca de Armação Dos Buzios / rj-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Cristina de Lourdes Lousada Ribeiro
Responsável pelo Expediente
Avenida Jose Bento Ribeiro Dantas, 2000, Manguinhos, Armacao Dos Buzios / RJ
E-mail: adm@cartoriobuzios.com.br
Telefone: (22)2623-6093

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 9532 / CNM: 092270.2.0009532-86 / Recibo: 297541 / Data da Certidão: 01/08/2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZQ4W8-7NXGL-7QAVC-FSHPF

CNM: 092270.2.0009532-86

MATRÍCULA – 9.532 FICHA Nº 01V.

compra feita à Ricardo Benedito Morone Alvarez e sua mulher Luciana Maria Dias Alvarez, conforme Escritura de Compra e Venda lavrada nas Notas do 8º Ofício do Rio de Janeiro/RJ, no Livro nº 2.049, fls. 077, Ato 031, em 27/07/1989, devidamente registrada em 11/09/1989, sob o nº R-03 da Matrícula nº 19.494 do 1º Ofício de Cabo Frio/RJ. **INSCRIÇÃO FISCAL IMOBILIÁRIA**: 052.043-7. Armação dos Búzios, 19 de dezembro de 2013.----------
O OFICIAL _____

AV.01-9.532 **CONSTRUÇÃO**: Pelo requerimento de 12/12/2013, prenotado em 12/12/2013, sob o nº 31.939, às fls. 095 do Livro 1-I, instruído pelo correspondente **Espelho de IPTU/2013** expedido pela Secretaria Municipal de Fazenda da PMAB, fica averbada a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, de uma **Residência Unifamiliar (Casa), com uma área total construída de 823,00m²**. A presente averbação é feita sem a comprovação do Habite-se, conforme faculta o parágrafo único do art. 587 da Consolidação Normativa Judiciária ERJ. Não foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos – CND do INSS relativa à construção. Certifico que a base para o cálculo das custas e emolumentos devidos pelo presente é a do valor atribuído ao imóvel pela parte R$ 11.000.000,00. Armação dos Búzios, 19 de dezembro de 2013.----------
O OFICIAL _____

(R).1 ato RUC17111 HOG

AV.02-9.532 **TESTADA**: Pelo requerimento de 19/11/2013, prenotado em 19/11/2013, sob o nº 31.763, às fls. 073 do Livro 1-I, instruído pelo Espelho de IPTU/2013 expedido pela Secretaria Municipal de Fazenda da PMAB, fica averbada a **TESTADA** do imóvel, para fazer constar o seu endereço pela **Av. Geribá, nº 139, Casa 06, Condomínio Porto Gravatás, Geribá, Armação dos Búzios/RJ**. Armação dos Búzios, 19 de dezembro de 2013.-
O OFICIAL _____

(R).1 ato RUC17112 VVD

AV.03-9.532 **INSCRIÇÃO FISCAL IMOBILIÁRIA**: Pelo mesmo Título que serviu para a averbação nº AV.02 supra, fica averbado o número **08.04.011.0002.006** de **INSCRIÇÃO FISCAL IMOBILIÁRIA** do imóvel, para efeitos do imposto predial / territorial. Armação dos Búzios,

(R).1 ato RUC17113 TJN

CONTINUA NA FICHA 02

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

Valide aqui
este documento

Oficio único da Comarca de Armação Dos Buzios / rj-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Cristina de Lourdes Lousada Ribeiro
Responsável pelo Expediente
Avenida Jose Bento Ribeiro Dantas, 2000, Manguinhos, Armacao Dos Buzios / RJ
E-mail: adm@cartoriobuzios.com.br
Telefone: (22)2623-6093

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 9532 / CNM: 092270.2.0009532-86 / Recibo: 297541 / Data da Certidão: 01/08/2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZQ4W8-7NXGL-7QAVC-FSHPF

CNM: 092270.2.0009532-86
OFÍCIO ÚNICO DE JUSTIÇA - ARMAÇÃO DOS BÚZIOS / RJ
REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO 2

Dr. Albert Danan
Tabelião / Oficial

REGISTRO GERAL **FICHA Nº 02**
MATRÍCULA – 9.532

José Bento Ribeiro Dantas, 2000 - Manguinhos - Armação dos Búzios / RJ
Cep 28.950-000 - Telefax: (22) 2623-6093 - e-mail: dananx2@globo.com

MATRÍCULA

19 de dezembro de 2013.
O OFICIAL

AV.04-9.532 **INSCRIÇÃO FISCAL IMOBILIÁRIA**: Pelo mesmo Título que serviu para as averbações nºs AV.02 e AV.03 supra, fica averbado o número **5362-9** de **INSCRIÇÃO FISCAL IMOBILIÁRIA** do imóvel, para efeitos do imposto predial / territorial. Armação dos Búzios, 19 de dezembro de 2013.
O OFICIAL

(R).1 ato RJC17114 BHF

AV.05-9.532 **DADOS CADASTRAIS NA SPU**: Pelo requerimento de 10/12/2013, prenotado em 12/12/2013, sob o nº 31.938, às fls. 095 do Livro nº 1-I, instruído pela Informação Eletrônica ("internet") de Dados Cadastrais emitida pela Secretaria do Patrimônio da União – SPU em 10/12/2013, ficam averbados os atuais **DADOS CADASTRAIS** do imóvel na SPU – Secretaria do Patrimônio da União, que são os seguintes: **RIP nº 5813.0000686-08**; **Regime de Utilização**: **Aforamento**; **Informações gerais**: GRPU – Rio de Janeiro / **Situação**: em uso / **Conceituação**: Marinha / **Número do Processo**: 10768.027529/85-05; **Características técnicas do imóvel**: **Natureza do terreno**: Urbano / **Fração do terreno: 4,00/15,00** / **Área total do terreno**: 14.996,00m² / **Área total de terreno da União**: 3.107,50m² / **Localização do Imóvel**: Tipo de ocupação - Não Informado / Situado em Ilha – Não Informado / **Situação da Área**: Regularização Fundiária – Não Informado / Área declarada pela prefeitura de interesse social – Não Informado / **Endereço Oficial da Prefeitura**: Praia de Geribá, s/nº, Condomínio Porto Gravatas, Cond. Armação dos Búzios, CEP: 28900-000 – Cabo Frio, RJ; **Testadas**: Logradouro: 009050 – Geriba – Trecho: 00 – Búzios / Logradouro: 000013 – Geriba – Trecho: 00 – Búzios / **Responsável**: CNPJ: 030856496/0001-63 / **Nome**: **G.R.B.** EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA; **O Imóvel não possui benfeitorias para consulta / Utilizações**: Regime: **Aforamento** / Taxa: 0,60% / Área Utilizada: 3.107,50m² / **Início da Utilização: 24/08/1989**. Armação dos Búzios, 19 de dezembro de 2013.
O OFICIAL

(R).1 ato RJC17115 BHF

CONTINUA NO VERSO

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

Valide aqui
este documento

Oficio único da Comarca de Armação Dos Buzios / rj-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Cristina de Lourdes Lousada Ribeiro
Responsável pelo Expediente
Avenida Jose Bento Ribeiro Dantas, 2000, Manguinhos, Armacao Dos Buzios / RJ
E-mail: adm@cartoriobuzios.com.br
Telefone: (22)2623-6093

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 9532 / CNM: 092270.2.0009532-86 / Recibo: 297541 / Data da Certidão: 01/08/2025.

CNM: 092270.2.0009532-86

MATRÍCULA – 9.532 FICHA Nº 02 V.

AV.06-9.532 **PACTO ANTENUPCIAL**: Pelo requerimento de 19/11/2013, prenotado em 19/11/2013, sob o nº 31.762, às fls. 073 do Livro 1-I, instruído pela correspondente Escritura registrada, fica averbado o **PACTO ANTENUPCIAL** celebrado entre o casal **EDUARDO BALLESTEROS** e **ROSANA NEFFA SIMÃO BALLESTEROS** (em solteira, ROSANA NEFFA SIMÃO), no qual estabeleceram que o regime a vigorar no seu casamento é o da **SEPARAÇÃO TOTAL DE BENS**, consoante Pacto Antenupcial lavrado nas Notas do 3º Ofício de Belo Horizonte/MG, no Livro nº 439-B, fls. 186 em 17/04/1984, registrado no 9º Ofício do Registro do Imóveis do Rio de Janeiro/RJ, no Livro de Registro Auxiliar nº 3, sob o número de ordem 3178, em 14/10/1992. Armação dos Búzios, 19 de dezembro de 2013.

O OFICIAL

R.07-9.532 **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA**: Pelo Instrumento Particular constituído pelo Termo de Constituição de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia de 08/10/2013, instruído pelo Termo de Constituição de Garantia - Crédito Especial CAIXA Empresa – Parcelado – Taxa de Juros Flutuante de 08/10/2013, e Cédula de Crédito Bancário – Crédito Especial CAIXA Empresa – Parcelado – Taxa de Juros Flutuante nº 194144.737.0000002-83, de 08/10/2013, prenotado em 22/10/2013, sob o nº 31.535, às fls. 047 do Livro 1-I, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel, dada pelo Devedor/Fiduciante **EDUARDO BALLESTEROS**, já qualificado na Matrícula, casado pelo regime da separação total de bens com **ROSANA NEFFA SIMÃO BALLESTEROS**, brasileira, empresária, Identidade nº M-72.560, expedida pela SSP/MG em 09/09/85, CPF/MF nº 276.605.406-53, residentes e domiciliados na Rua Timóteo da Costa, nº 175, Cobertura C-01, Leblon, Rio de Janeiro/RJ, em favor da Credora/Fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12/08/1969, alterado pelo Decreto-Lei nº 1.259, de 19/02/1973, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da contratação, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, inscrita no GNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida no valor de **R$ 7.000.000,00**; constando da acima referida CCB, os seguintes dados

CONTINUA NA FICHA 03

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZQ4W8-7NXGL-7QAVC-FSHPF

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

Valide aqui
este documento

Oficio único da Comarca de Armação Dos Buzios / rj-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Cristina de Lourdes Lousada Ribeiro
Responsável pelo Expediente
Avenida Jose Bento Ribeiro Dantas, 2000, Manguinhos, Armacao Dos Buzios / RJ
E-mail: adm@cartoriobuzios.com.br
Telefone: (22)2623-6093

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 9532 / CNM: 092270.2.0009532-86 / Recibo: 297541 / Data da Certidão: 01/08/2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZQ4W8-7NXGL-7QAVC-FSHPF

MATRÍCULA

CNM: 092270.2.0009532-86
OFÍCIO ÚNICO DE JUSTIÇA - ARMAÇÃO DOS BÚZIOS / RJ
REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO 2

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA – 9.532

Dr. Albert Danan
Tabelião / Oficial

FICHA Nº 03

José Bento Ribeiro Dantas, 2000 - Manguinhos - Armação dos Búzios / RJ
Cep 28.950-000 - Telefax: (22) 2623-6093 - e-mail: dananx2@globo.com

da operação vinculados à Alienação Fiduciária objeto do presente registro: **Emitente**: Toulon Comércio e Indústria de Modas Ltda., com sede na Rua Lauro Muller, nº 116, Sala 505 parte, Botafogo, Rio de Janeiro/RJ, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.114.900/0001-81; **Tipo de Operação**: Capital de Giro – CDI 737 – Crédito Especial CAIXA Empresa – Parcelado – Taxa de Juros Flutuante; **Valor Total do Crédito**: R$ 7.000.000,00; **Vencimento**: 08/10/2018; **Encargos Financeiros**: 100% CDI CETIP + Taxa de Juros de Sobrepreço de 0,60%; **Tarifa de Customização de Operação de Crédito:** R$ 35.000,00, **Prazo e Sistema de Amortização:** 60 meses, sendo 03 de carência e 57 de amortização do principal + encargos financeiros; **Sistema de Amortização Constante:** SAC; **Forma de Pagamento**: Com carência, pagamentos de encargos financeiros mensais durante o período de carência e 57 prestações mensais de amortização do principal + encargos financeiros; **Forma de Liberação do Crédito**: Parcela única, na data de emissão do título, **Praça de Pagamento**: Rio de Janeiro/RJ. Para efeito de venda em público leilão, o valor atribuído ao imóvel é de **R$ 11.000.000,00**. Obrigam-se as partes pelos demais termos, condições, taxas e cláusulas constantes do Contrato ora registrado. Certifico que a base para o cálculo das custas e emolumentos devidos pelo presente é a do valor constante do Título - R$ 11.000.000,00. Armação dos Búzios, 19 de dezembro de 2013.----------
O OFICIAL _____

AV.08-9.532 **ADITAMENTO**: Pelo Termo Aditivo de Termo de Constituição de Garantia – Empréstimo PJ – Alienação Fiduciária de Bens Imóveis de 08/10/2013, prenotado em 27/11/2013, sob o nº 31.820, às fls. 081 do Livro 1-I, fica averbado o **ADITAMENTO** do registro nº R.07 supra, firmado pelas partes mencionadas no referido registro, que ficou fazendo parte integrante e complementar daquele aludido Título, o que possibilitou, por conseguinte, o registro daquele referido ato, para todos os fins legais e de direito. Armação dos Búzios, 19 de dezembro de 2013.-----
O OFICIAL _____

AV.09-9.532 **ADITAMENTO**: Pelo Segundo Termo Aditivo de Termo de Constituição de Garantia – Empréstimo PJ – Alienação Fiduciária de Bens Imóveis de 18/12/2013, prenotado em 19/12/2013, sob o nº 31.997, às fls. 103 do

CONTINUA NO VERSO

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

Valide aqui
este documento

Oficio único da Comarca de Armação Dos Buzios / rj-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Cristina de Lourdes Lousada Ribeiro
Responsável pelo Expediente
Avenida Jose Bento Ribeiro Dantas, 2000, Manguinhos, Armacao Dos Buzios / RJ
E-mail: adm@cartoriobuzios.com.br
Telefone: (22)2623-6093

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 9532 / CNM: 092270.2.0009532-86 / Recibo: 297541 / Data da Certidão: 01/08/2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZQ4W8-7NXGL-7QAVC-FSHPF

CNM: 092270.2.0009532-86

MATRÍCULA – 9.532 FICHA Nº 03V.

Livro 1-I, fica averbado o segundo **ADITAMENTO** dos registros nºs R.07 e AV.08 supra, firmado pelas partes mencionadas nos referidos registros, que ficou fazendo parte integrante e complementar daqueles aludidos Títulos, o que possibilitou, por conseguinte, os registros daqueles referidos atos, para todos os fins legais e de direito. Armação dos Búzios, 19 de dezembro de 2013. O OFICIAL

DIGITALIZADO 27 JAN 2014

AV.10–9.532 **INDISPONIBILIDADE**: Pelo Relatório de Consulta de Indisponibilidade da CNIB – Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, prenotado em 12/03/2019, sob o nº 44.114, às fls. 165 do Livro 1-N, com resultado positivo para o CPF 154.853.827-20 e nome EDUARDO BALLESTEROS pesquisados, com "Status" de **indisponibilidade aprovada**, Número do Protocolo 201901.3017.00703404-IA-850, Número do Processo 00011452020155100016, Nome do Processo constando como TOULON, Emissor da Ordem constando como sendo Maria Cristina Ramos Brandao, DF – 16ª Vara do Trabalho de Brasília, Aprovado pela mesma, tramitando junto à 16ª Vara do Trabalho de Brasília/DF, tendo como reclamante(s), Jakeline Caldeira Soares, e como reclamado(s), Renovare Comercio e Industria de Modas Eireli, Eduardo Ballesteros e Rosana Neffa Simão Ballesteros, fica averbada a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel, pertencente à(ao) referida(o) **EDUARDO BALLESTEROS, CPF/MF nº 154.853.827-20**, conforme r. determinação judicial. Para esta averbação, não foram recolhidos emolumentos, porém, a averbação do seu cancelamento somente poderá ser efetuada mediante o recolhimento dos emolumentos e dos valores destinados para compor a receita do Fundo Especial do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro (Lei (E) nº 3.217/99), da Caixa de Assistência aos Membros do Ministério Público – CAMPERJ –, da Caixa de Assistência aos Membros da Defensoria Pública – CAMARJ – e das demais entidades beneficiárias, de ambos os atos, calculados na data da apresentação do mandado/ofício determinante de tal cancelamento, salvo se vencido na ação o Ministério Público, conforme decisão normativa da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, proferida no Processo nº 29.682/97, publicada no Diário Oficial em 09/07/1997. Armação dos Búzios, 13 de março de 2019. Selo

CONTINUA NA FICHA 04

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

Valide aqui
este documento

Oficio único da Comarca de Armação Dos Buzios / rj-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Cristina de Lourdes Lousada Ribeiro
Responsável pelo Expediente
Avenida Jose Bento Ribeiro Dantas, 2000, Manguinhos, Armacao Dos Buzios / RJ
E-mail: adm@cartoriobuzios.com.br
Telefone: (22)2623-6093

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 9532 / CNM: 092270.2.0009532-86 / Recibo: 297541 / Data da Certidão: 01/08/2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZQ4W8-7NXGL-7QAVC-FSHPF

CNM: 092270.2.0009532-86
OFÍCIO ÚNICO DE JUSTIÇA - ARMAÇÃO DOS BÚZIOS / RJ
REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO 2

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA – 9.532

Dr. Albert Danan FICHA Nº 04
Tabelião / Oficial
Av. José Bento Ribeiro Dantas, 2000 - Manguinhos - Armação dos Búzios / RJ
Cep 28.950-000 - Telefax: (22) 2623-6093 - e-mail: dananx2@globo.com

MATRÍCULA

Eletrônico Número: **ECXD 78271 SWB**.----------
O OFICIAL.

REIMPRESSO EM 20/01/2021

AV.11 – 9.532 **CANCELAMENTO**: Pelo despacho de 05/11/2020, expedido pelo Tribunal Regional do Trabalho da 10ª Região - 16ª Vara do Trabalho de Brasília/DG, RTOrd 0001145-20.2015.5.10.0016, prenotada em 26/11/2020, sob o nº 48.257, às fls. 087 do Livro 1-P, fica averbado o **CANCELAMENTO** da **INDISPONIBILIDADE objeto da averbação nº AV.10** supra, conforme r. determinação judicial. Armação dos Búzios, 10/12/2020. Eu, (Bianca Damiane Frank Barbosa da Silva – Escrevente - Mat. 94/20135), digitei e conferi. E eu, (Cristina de Lourdes Lousada Ribeiro – Oficiala / Intervento ra – Mat. 90/46) subscrevo. **(Custas – 12/2020 – sem custas).** A oficiala: . Selo eletrônico **EDPV 80184 YLD**. consulte em https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico.
Ana Carla Lima Neves
Substituta
Matr. 94-7604

R.12-9.532 **PENHORA**: Pelo Termo de Penhora de 01/12/2020, expedida pela 4ª Vara Cível da Comarca do Rio de Janeiro/RJ, prenotada em 16/12/2020, sob o nº 48.522, às fls. 113 do Livro 1-P, extraídos dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial – Locação de Imóvel - Inadimplemento ajuizada por **MARCELLINO MARTINS IMOBILIÁRIA S/A - CNPJ/MF nº 33.520.438/0001-50 e SPE FORTUNA GESTÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA – CNPJ/MF nº 08.849.664/0001-31**, em face de **EDUARDO BALLESTEROS**, já qualificado na matrícula, e **ROSANA NEFFA SIMÃO BALLESTEROS**, brasileira, do lar, Identidade nº M72560, expedida pelo SSP/MG, CPF/MF nº 276.605.406-53, Processo nº 0039367-96.2018.8.19.0001, fica registrada a **PENHORA** do imóvel, para garantia da execução do valor de R$ 1.374.699,19, conforme r. determinação judicial (Base de cálculo para o presente: valor executado). Armação dos Búzios, 20/01/2021. Eu, (Vitor de Oliveira Soares Souza – Escrevente - Mat. 94/16279), digitei e conferi. E eu, (Cristina de Lourdes Lousada Ribeiro – Oficiala / Intervento ra – Mat. 90/46) subscrevo. **(Custas – 01/2021 – Emol. R$ 3.336,39 / Total**

APONTADO
20 JAN. 2021

CONTINUA NO VERSO

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

Valide aqui
este documento

Oficio único da Comarca de Armação Dos Buzios / rj-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Cristina de Lourdes Lousada Ribeiro
Responsável pelo Expediente
Avenida Jose Bento Ribeiro Dantas, 2000, Manguinhos, Armacao Dos Buzios / RJ
E-mail: adm@cartoriobuzios.com.br
Telefone: (22)2623-6093

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 9532 / CNM: 092270.2.0009532-86 / Recibo: 297541 / Data da Certidão: 01/08/2025.

CNM: 092270.2.0009532-86

FICHA Nº 04v

MATRÍCULA – 9.532

= **R$ 4.703,65**). A oficiala: _____. Selo eletrônico **EDQN 87909 DBI**. consulte em https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico.
Ana Carla Lima Neves
Substituta
Matr. 94-7604

DIGITALIZADO
26 JAN. 2021

AV.13 – 9.532 - INDISPONIBILIDADE: Nesta data, conforme Relatório de Consulta de Indisponibilidade, feita no site da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, no dia 08/03/2021, onde consta o processo de Execução Trabalhista, protocolo nº 202103.0313.01478943-IA-690, Número do Processo 01004361820175010066, Código HASH: 87d0.dcb6.fe70.ca0e.36ff.60df.2a15.2872.4b67.51f0, **prenotado neste RGI sob o 49.196**, em 08/03/2021, fica averbada a indisponibilidade em nome de **EDUARDO BALLESTEROS, inscrito no CPF nº 154.853.827-20**. Armação dos Búzios, 20/04/2021. Eu, _____ (Jamil Rodrigues de Souza Junior – Substituto – Mat. 94/7764), digitei e conferi. E eu, _____ (Cristina de Lourdes Lousada Ribeiro – Oficiala / Interventora – Mat. 90/46) subscrevo. **(Custas – isentas)**. A oficiala: _____. Selo eletrônico **EDST 38380 ITF**. consulte em https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico.
Ana Carla Lima Neves
Substituta
Matr. 94-7604

DIGITALIZADO
28 JUL. 2021

Vide Protocolo nº 51.323 de 22/09/2021 - Indisponibilidade (v. art. 205 Lei 6.015/73)

DIGITALIZADO
04 OUT. 2021

AV.14 – 9.532 - INDISPONIBILIDADE: Nesta data, conforme Relatório de Consulta de Indisponibilidade, feita no site da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, no dia 22/09/2021, onde consta o processo de Execução Trabalhista, protocolo nº 202109.0817.01807924-IA-041, Número do Processo 50128214420214025101, Código HASH: a86d.5d5d.435d.5072.0ba3.76cb.8f13.77a4.6678.e958, **prenotado neste RGI sob o 51.323**, em 22/09/2021, fica averbada a indisponibilidade em nome de **EDUARDO BALLESTEROS, inscrito no CPF nº 154.853.827-20**. Armação dos Búzios, 04/10/2021. Eu, _____ (Millena de Andrade Cunha Amaral – Escrevente – Mat. 94/21354), digitei e conferi. E eu, _____ (Cristina de Lourdes Lousada Ribeiro – Oficiala / Interventora – Mat. 90/46) subscrevo. **(Custas – isentas)**. A oficiala: _____. Selo eletrônico **EDYD 84789 MLN**. Consulte em https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico
Ana Carla Lima Neves
Substituta
Matr. 94-7604

DIGITALIZADO
13 OUT. 2021

Vide Protocolo nº 54.084 de 17/06/22 - Indisponibilidade (v. art. 205 Lei 6.015/73)
Vide Protocolo nº 49.584 de 23/02/2021 - Penhora (v. art. 205 Lei 6.015/73)

AV.15 - 9.532 - INDISPONIBILIDADE: Nesta data, conforme Relatório de Consulta de Indisponibilidade, feita no site da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, no dia 17/06/2022, onde consta o processo nº 01011757520175010038, protocolo nº

CONTINUA NA FICHA

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZQ4W8-7NXGL-7QAVC-FSHPF

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

Valide aqui
este documento

Oficio único da Comarca de Armação Dos Buzios / rj-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Cristina de Lourdes Lousada Ribeiro
Responsável pelo Expediente
Avenida Jose Bento Ribeiro Dantas, 2000, Manguinhos, Armacao Dos Buzios / RJ
E-mail: adm@cartoriobuzios.com.br
Telefone: (22)2623-6093

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 9532 / CNM: 092270.2.0009532-86 / Recibo: 297541 / Data da Certidão: 01/08/2025.

CNM: 092270.2.0009532-86

LIVRO 2
REGISTRO GERAL
MATRÍCULA – 9.532

OFÍCIO ÚNICO DE ARMAÇÃO DOS BÚZIOS / RJ
REGISTRO DE IMÓVEIS
Dr. Albert Danan
Tabelião / Oficial
Av. José Bento Ribeiro Dantas, 2000 - Manguinhos - Armação dos Búzios / RJ
Cep 28.950-000 - Tel: (22) 2623-6093 - e-mail: adm@cartoriobuzios.com.br
FICHA Nº 05

202112.0917.01943226-IA-680, Código HASH: 6ac8.7633.a64b.d520.7631.3deb.eeb9.d295.d4e8.4b0b, **prenotado neste RGI sob o nº 54.027, em 17/06/2022,** fica averbada a indisponibilidade em nome de **EDUARDO BALLESTEROS, inscrito no CPF/MF nº 154.853.827-20**. Armação dos Búzios, 11/07/2022. Eu, (Gabriel Ribeiro de Azevedo - Escrevente - Mat. 94/21146), digitei. Eu, (Ana Carla Lima Neves - Substituta - Mat. 94/7604), conferi. **(Custas - isento)**. A Oficiala: Selo eletrônico **EEEN 16966 FLL**. Consulte em https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico.

Ana Carla Lima Neves
Substituta
Matr. 94-7604

13 JUL. 2022

54932 - 29/08/2022 - AV Indisponibilidade ... Lei 6.015/73

AV.16 – 9.532 - INDISPONIBILIDADE: Nesta data, conforme Relatório de Consulta de Indisponibilidade, feita no site da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, no dia 29/08/2022, onde consta o processo de Execução Trabalhista, protocolo nº 202208.2615.02317922-IA-750, Número do Processo 01004977820165010011, Código HASH: 0d35.9641.8acd.f433.3df9.e98e.c38a.f60c.377e.1cbd, **prenotado neste RGI sob o 54.932**, em 29/08/2022, fica averbada a indisponibilidade em nome de **ROSANA NEFFA SIMÃO BALLESTEROS, inscrita no CPF nº 276.605.406-53**. Armação dos Búzios, 02/09/2022. Eu, (Milleny de Andrade Cunha Amaral – Escrevente – Mat. 94/21354), digitei e conferi. Eu, (Ana Carla Lima Neves - Substituta - Mat. 94/7604), conferi. **(Custas - isento)**. A Oficiala: Selo eletrônico **EEFX 26919 YZF**. Consulte em https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico

Ana Carla Lima Neves
Substituta
Matr. 94-7604

05 SET 2022

55039 - 06/09/2022 - AV Indisponibilidade ... Lei 6.015/73

AV.17 – 9.532 - INDISPONIBILIDADE: Nesta data, conforme Relatório de Consulta de Indisponibilidade, feita no site da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, no dia 06/09/2022, onde consta o processo nº 00113570820175030184, protocolo nº 202209.0514.02336468-IA-810, Código HASH: 6d47.16e0.824b.5848.5873.cfb2.1685.24ce.3054.8ae2, **prenotado neste RGI sob o 55.039, em 06/09/2022**, fica averbada a indisponibilidade em nome de **EDUARDO BALLESTEROS, inscrito no CPF/MF nº 154.853.827-20**. Armação dos Búzios, 12/09/2022. Eu, (Milleny de Andrade Cunha Amaral - Escrevente - Mat. 94/21354), digitei. Eu, (Ana Carla Lima Neves - Substituta – Mat. 94/7604), conferi. **(Custas – isento)**. A Oficiala: Selo eletrônico **EEGQ 99385 PTY**. Consulte em https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico. Ana Carla Lima Neves
Substituta
Matr. 94-7604

14 SET 2022

55665 - 25/10/2022 - Averbação ... Lei 6.015/73 ... Cancelamento em 03/11/2022

AV.18 – 9.532 - RETIFICAÇÃO: Com fulcro no art. 213, I, "a", da Lei nº 6.015/73, **TORNA-SE SEM EFEITO** a averbação **nº AV.16** supra, por se tratar de um erro material. Armação dos Búzios, 03/11/2022. Eu, (Milleny de Andrade Cunha Amaral - Escrevente - Mat. 94/21354), digitei. Eu, (Ana Carla Lima Neves – Substituta – Mat. 94/7604), conferi. A oficiala:

CONTINUA NO VERSO

DIGITALIZADO
DIGITALIZADO
Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZQ4W8-7NXGL-7QAVC-FSHPF
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

Valide aqui
este documento

Oficio único da Comarca de Armação Dos Buzios / rj-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Cristina de Lourdes Lousada Ribeiro
Responsável pelo Expediente
Avenida Jose Bento Ribeiro Dantas, 2000, Manguinhos, Armacao Dos Buzios / RJ
E-mail: adm@cartoriobuzios.com.br
Telefone: (22)2623-6093

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 9532 / CNM: 092270.2.0009532-86 / Recibo: 297541 / Data da Certidão: 01/08/2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZQ4W8-7NXGL-7QAVC-FSHPF

CNM: 092270.2.0009532-86

OFÍCIO ÚNICO DE ARMAÇÃO DOS BÚZIOS / RJ FICHA Nº 05V

MATRÍCULA 9.532 ARMAÇÃO DOS BÚZIOS - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Vide Protocolo nº 56.982 de 07/12/2022 - Av. Indisponibilidade fls. 225 Lei 6.015/73

AV.19 – 9.532 - INDISPONIBILIDADE: Nesta data, conforme Relatório de Consulta de Indisponibilidade, feita no site da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, no dia 07/12/2022, onde consta os protocolos nº 202212.0613.02478544-IA-309, Processos nº 01013833420175010014, Código HASH: 0be6.5992.1c44.bc9a.0977.56c7.f4d7.6e1a.b025.cd5d, **prenotado neste RGI sob o 55.982, em 07/12/2022,** fica averbada a indisponibilidade em nome de **EDUARDO BALLESTEROS, inscrito no CPF nº 154.853.827-20**. Armação dos Búzios, 20/12/2022. Eu, (Milleny de Andrade Cunha Amaral – Escrevente - Mat. 94/21354), digitei. Eu, (Ana Carla Lima Neves – Substituta – Mat. 94/7604), conferi. **(Custas – isento)**. A Oficiala: Selo eletrônico **EEJF 74816 ZKY**. Consulte em https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico/. Ana Carla Lima Neves Substituta Matr. 94-7604

Vide Protocolo nº 56191 de 21/12/2022 - Av. Indisponibilidade fls. 225 Lei 6.015/73

Vide Protocolo nº 56.384 de 10/01/2023 - consolidação fls. 225 Lei 6.015/73

Vide Protocolo nº 56.397 de 12/01/2023 - Av. INAEP - de BENS fls. 225 Lei 6.015/73

Vide Protocolo nº 56.435 de 13/01/2023 - Averbação fls. 225 Lei 6.015/73

AV.20 – 9.532- INDISPONIBILIDADE: Pela prenotação nº **56.387** de 12/01/2023, instituído pelo Relatório de Consulta de Indisponibilidade, feito no site da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, no dia 12/01/2023, onde consta os protocolos nº 202301.1110.02508078-IA-021, Processos nº 00118688120155010038, Código HASH: e85e.860c.6cf4.51d7.8f99.1fa4.53c7.9ee5.748f.8c93, fica averbada a indisponibilidade em nome de **EDUARDO BALLESTEROS, inscrito no CPF nº 154.853.827-20**. Averbação concluída aos 23/01/2023, por Milleny de Andrade Cunha Amaral - Mat. 94/21354. A Oficiala: . Selo eletrônico **EEJW 63872 XSW**. Ana Carla Lima Neves Substituta Matr. 94-7604

AV.21 – 9.532 - CONSIGNAÇÃO: Prenotação nº **45.583**, aos 26/11/2019. Fica averbada a **CONSIGNAÇÃO** do resultado do **PROCEDIMENTO DE CONSTITUIÇÃO EM MORA DE DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)** instaurado pelo Credor Fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificado na Matrícula, em desfavor do(s) Devedor(es) Fiduciante(s) **1) EDUARDO BALLESTEROS - CPF: 154.853.827-20; 2) ROSANA NEFFA SIMÃO BALLESTEROS - CPF: 276.605.406-53; 3) MARIA EDUARDA NEFFA SIMÃO - CPF: 111.482.377-55 (ESPÓLIO DE EDUARDO BALLESTEROS); e 4) BERNARDO SIMÃO BALLESTEROS - CPF: 122.310.277-71 (ESPÓLIO DE EDUARDO BALLESTEROS)**, em conformidade com a alienação fiduciária em garantia objeto do registro nº **R.07** supra, que, após realizadas as intimações do(a/as/s) Devedor(a/es/s) Fiduciante(s) acima, transcorreu o prazo sem purgação da mora, na forma da norma do artigo 26, § 7º, da citada Lei nº 9.514/97. Averbação concluída em 01/02/2023, por Jamil Rodrigues de Souza Junior – Mat. 94/7764. A Oficiala: Selo de fiscalização eletrônica nº **EELF 24450 GTA**. Ana Carla Lima Neves Substituta Matr. 94-7604

DIGITALIZADO 02 FEV. 2023

CONTINUA NA PRÓXIMA FICHA

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

Valide aqui
este documento

Oficio único da Comarca de Armação Dos Buzios / rj-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Cristina de Lourdes Lousada Ribeiro
Responsável pelo Expediente
Avenida Jose Bento Ribeiro Dantas, 2000, Manguinhos, Armacao Dos Buzios / RJ
E-mail: adm@cartoriobuzios.com.br
Telefone: (22)2623-6093

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 9532 / CNM: 092270.2.0009532-86 / Recibo: 297541 / Data da Certidão: 01/08/2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZQ4W8-7NXGL-7QAVC-FSHPF

DIGITALIZADO 08 MAR 2023
DIGITALIZADO 06 MAIO 2023

CNM: 092270.2.0009532-86

LIVRO 2
REGISTRO GERAL
MATRÍCULA – 9.532

OFÍCIO ÚNICO DE ARMAÇÃO DOS BÚZIOS / RJ
REGISTRO DE IMÓVEIS
Dr. Albert Danan
Tabelião / Oficial
Av. José Bento Ribeiro Dantas, 2000 - Manguinhos - Armação dos Búzios / RJ
Cep 28.950-000 - Tel: (22) 2623-6093 - e-mail: adm@cartoriobuzios.com.br

FICHA Nº 06

Vide Protocolo nº 56.622 de 07/02/2023 - Penhora. Art. art. 295 Lei 6.015/73

Vide Protocolo nº 56.719 de 23/02/2023 - Indisponibilidade. Art. art. 295 Lei 6.015/73

AV.22 – 9.532 - INDISPONIBILIDADE: Pela prenotação nº **56.719** de 23/02/2023, instituído pelo Relatório de Consulta de Indisponibilidade, feito no site da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, no dia 23/02/2023, onde consta os protocolos nº 202302181202568123-IA-990, Processos nº 01012227920185010049, Código HASH: 1202.0405.93c1.3450.94f7.af9d.c4f3.52fd.149e, fica averbada a indisponibilidade em nome de **EDUARDO BALLESTEROS, inscrito no CPF nº 154.853.827-20**. Averbação concluída aos 07/03/2023, por Milleny de Andrade Cunha Amaral - Mat. 94/21354. A Oficiala: . Selo eletrônico **EELN 47337 LJK**.

Ana Carla Lima Neves
Substituta

AV.23 – 9.532 - INDISPONIBILIDADE: Prenotação nº **57.126** de 26/04/2023, instituído pelo Relatório de Consulta de Indisponibilidade, feito no site da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, no dia 26/04/2023, onde consta os protocolos nº 202304.2511.02669548-IA-330 processos nº 01011757520175010038, Código HASH: 9d4e.9363.63f2.4bd1.bb71.36cf.5225.1ffa.20a4.6f19, fica averbada a indisponibilidade em nome de **EDUARDO BALLESTEROS, inscrito no CPF nº 154.853.827-20**. Averbação concluída aos 03/05/2023, por Filipe Queiroz Dias - Mat. 94/18246. Conferido por Milleny de Andrade Cunha Amaral - Mat. 94/21354. Finalizado por Ana Carla Lima Neves – Mat. 94/7604. Selo eletrônico **EEMQ 77742 RFE**.

AV.24 – 9.532 - INDISPONIBILIDADE: Prenotação nº **58.025** de 22/08/2023, instituído pelo Relatório de Consulta de Indisponibilidade, feito no site da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, no dia 22/08/2023, onde consta o protocolo nº 202308.2114.02880956-IA-230 processo nº 01014482420165010027, Código HASH: 1d3d.80ff.30c2.0383.0d6b.fef8.3f48.b31a.4378.1b50, fica averbada a indisponibilidade em nome de **EDUARDO BALLESTEROS, inscrito no CPF nº 154.853.827-20**. Averbação concluída aos 05/09/2023, por Jamil Rodrigues de Souza Junior – Mat. 94/7764. Conferido por Nayara dos Santos Braga da Silva Gomes - Mat. 94/12595. Finalizado por Ana Carla Lima Neves – Mat. 94/7604. Selo eletrônico **EEOR 46385 VAH**.

R.25 – 9.532 - PENHORA: Pela Prenotação nº **58.054** de 24/08/2023. Pelo Termo de Penhora de 01/08/2023, expedida pelo Cartório da 42ª Vara Cível do Rio de Janeiro/RJ, onde consta como Exequente **BANCO SANTANDER BANESPA S.A.**, e outro Executado: **RENOVARE COMERCIO E INDÚSTRIA DE MODAS EIRELI e ESPOLIO DE EDUARDO BALLESTEROS**, Inventariante: ROSANA NEFA SIMÃO BALLESTEROS, Processo nº 0270192-73.2017.8.19.0001, Classe/Assunto: Execução de Título Extrajudicial – CPC – Cédula de Credito Bancário. Fica registrada a **PENHORA** do imóvel, para garantia da dívida no **valor de R$ 4.559.904,33**, ficando nomeado como depositário o(s) executado(s), conforme determinação judicial. Certifico que a base para o cálculo

CONTINUA NO VERSO

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

Valide aqui
este documento

Oficio único da Comarca de Armação Dos Buzios / rj-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Cristina de Lourdes Lousada Ribeiro
Responsável pelo Expediente
Avenida Jose Bento Ribeiro Dantas, 2000, Manguinhos, Armacao Dos Buzios / RJ
E-mail: adm@cartoriobuzios.com.br
Telefone: (22)2623-6093

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 9532 / CNM: 092270.2.0009532-86 / Recibo: 297541 / Data da Certidão: 01/08/2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZQ4W8-7NXGL-7QAVC-FSHPF

OFÍCIO ÚNICO DE ARMAÇÃO DOS BÚZIOS / RJ
MATRÍCULA ARMAÇÃO DOS BÚZIOS - ESTADO DO RIO DE JANEIRO **FICHA Nº** 06V

das custas e emolumentos devidos pelo presente é a do valor atribuído ao bem pelo Poder Público (IPTU - R$ 1.305.566,81). Registro concluído em 18/09/2023, por Jamil Rodrigues de Souza Junior – Mat. 94/7764. Conferido por Nayara dos Santos Braga da Silva Gomes – Mat. 94/12595. Finalizado por Ana Carla Lima Neves – Mat. 94/7604. Selo eletrônico **EEPB 75468 DWB**.

R.26 – 9.532 - PENHORA: Pela Prenotação nº **58.297** de 03/10/2023. Pelo Mandado de Penhora e Avaliação n.º 510011472652 de 21/09/2023, expedida pela 3ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro/RJ, onde consta como Exequente **UNIÃO - FAZENDA NACIONAL**, e como Executado: **EDUARDO BALLESTEROS (ESPÓLIO) e RENOVARE MARKETING DIRETO EIRELI**, Execução Fiscal nº 5012821-44.2021.4.02.5101/RJ. Fica registrada a **PENHORA** do imóvel, para garantia da dívida no **valor de R$ 12.598.854,73**, conforme r. determinação judicial. Imóvel avaliado em 02/10/2023 no valor de R$ 12.000.000,00. Para este registro, não foram recolhidos emolumentos, porém, a averbação do seu cancelamento somente poderá ser efetuada mediante o recolhimento dos emolumentos. Registro concluído em 16/10/2023, por Jamil Rodrigues de Souza Junior – Mat. 94/7764. Conferido por Nayara dos Santos Braga da Silva Gomes – Mat. 94/12595. Finalizado por Ana Carla Lima Neves – Mat. 94/7604. Selo eletrônico **EEPI 39952 MJX**.

AV.27 - 9.532 - CANCELAMENTO: Prenotação nº **59.148**, de 20/02/2024. Pelo Ofício nº 510012522667 de 20/02/2024 (Malote Digital 402202412590495), expedido pela 3ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro/RJ, onde consta como exequente **UNIÃO - FAZENDA NACIONAL** em face de **EDUARDO BALLESTEROS (ESPÓLIO) e RENOVARE MARKETING DIRETO EIRELI**, **Processo nº 5012821-44.2021.4.02.5101/RJ**, fica averbado, o **CANCELAMENTO DA PENHORA** do imóvel, registrada sob o nº **R.26** supra, conforme r. determinação judicial. *Justiça Gratuita*. Averbação concluída em 07/03/2024, por Jamil Rodrigues de Souza Junior – Mat. 94/7764. Conferido e Finalizado por Ana Carla Lima Neves – Mat. 94/7604. Selo eletrônico **EERJ 11379 VTT**.

R.28 – 9.532 - PENHORA: Pela Prenotação nº **59.307** de 13/03/2024. Pelo Mandado de Penhora e Avaliação de 11/03/2024, Mandado nº 510012265398, expedido pela 8ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro/RJ, onde consta como Exequente **UNIÃO - FAZENDA NACIONAL**, e como Executado(s): **EDUARDO BALLESTEROS (ESPÓLIO) e RENOVARE MARKETING DIRETO EIRELI**, Execução Fiscal nº 0144457-97.2016.4.02.5101/RJ. Fica registrada a **PENHORA** do imóvel, para garantia da dívida no **valor de R$ 3.584.815,01**, conforme r. determinação judicial. Para este registro, não foram recolhidos emolumentos, porém, a averbação do seu cancelamento somente poderá ser efetuada mediante o recolhimento dos emolumentos. Salvo se vencido na ação. Registro concluído em 22/03/2024, por Milleny de Andrade Cunha Amaral – Mat. 94/21354. Conferido por Jamilton Alves de Souza – Mat.94/9290. Finalizado por Ana Carla Lima Neves – Mat. 94/7604. Selo eletrônico **EERJ 20291 CVI**.

CONTINUA NA PRÓXIMA FICHA

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

Valide aqui
este documento

Oficio único da Comarca de Armação Dos Buzios / rj-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Cristina de Lourdes Lousada Ribeiro
Responsável pelo Expediente
Avenida Jose Bento Ribeiro Dantas, 2000, Manguinhos, Armacao Dos Buzios / RJ
E-mail: adm@cartoriobuzios.com.br
Telefone: (22)2623-6093

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 9532 / CNM: 092270.2.0009532-86 / Recibo: 297541 / Data da Certidão: 01/08/2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZQ4W8-7NXGL-7QAVC-FSHPF

CNM: 092270.2.0009532-86

LIVRO 2
REGISTRO GERAL

OFÍCIO ÚNICO DE ARMAÇÃO DOS BÚZIOS / RJ
REGISTRO DE IMÓVEIS
Av. José Bento Ribeiro Dantas, 2000 - Manguinhos - Armação dos Búzios / RJ
Cep 28.953-814 - Tel: (22) 2623-6093 - e-mail: adm@cartoriobuzios.com.br

FICHA Nº 07

AV.29 – 9.532 - INDISPONIBILIDADE: Prenotação nº **59.502** de 15/04/2024, instituído pelo Relatório de Consulta de Indisponibilidade, feito no site da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, no dia 15/04/2024, onde consta o protocolo nº 202404.1215.03268449-IA-180 processo nº 01011409220175010078, Código HASH: aa27.545a.f0cd.9136.f43f.35c3.3de5.741e.b6a6.b3f4, fica averbada a indisponibilidade em nome de **EDUARDO BALLESTEROS, inscrito no CPF nº 154.853.827-20**. Averbação concluída aos 25/04/2024, por Milleny de Andrade Cunha Amaral - Mat. 94/21354. Conferido por Jamil Rodrigues de Souza Junior – Mat. 94/7764. Finalizado por Ana Carla Lima Neves – Mat. 94/7604. Selo eletrônico **EESF 23682 JIH**.

AV.30 – 9.532 - INDISPONIBILIDADE: Prenotação nº **59.687** de 10/05/2024, instituído pelo Relatório de Consulta de Indisponibilidade, feito no site da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, no dia 10/05/2024, onde consta o protocolo nº 202405.1009.03321081-IA-021 processo nº 01010696220185010076, Código HASH: 7ec9.7a6d.8382.8408.4f59.3ebc.3bab.e9b9.6c70.f184, fica averbada a indisponibilidade em nome de **EDUARDO BALLESTEROS, inscrito no CPF nº 154.853.827-20**. Averbação concluída aos 24/05/2024, por Jéssica Duarte Trindade Marins - Mat. 94/21354. Conferido por Jamil Rodrigues de Souza Junior – Mat. 94/7764. Finalizado por Ana Carla Lima Neves – Mat. 94/7604. Selo eletrônico **EESP 28264 SCO**.

AV.31 – 9.532 - RERRATIFICAÇÃO: Pela prenotação nº **59.998** de 02/07/2024. Pela Decisão expedida pela 8ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro, em 01/07/2024, fica averbada a **RERRATIFICAÇÃO** do registro **R.28** supra, para fazer constar que a penhora recaia sobre os direitos aquisitivos do imóvel, nos termos do art. 835, inc. XII do CPC, sendo nomeada depositária **Rosana Neffa Simões Ballesteros – CPF/MF nº 276.605.406-53**, o que ficou fazendo parte integrante e complementar daquele(s) aludido(s) Título(s), o que possibilitou, por conseguinte, o registro daquele(s) referido(s) ato(s), para todos os fins legais e de direito. Averbação concluída aos 05/07/2024, por Milleny de Andrade Cunha Amaral - Mat. 94/21354. Conferido e Finalizado por Ana Carla Lima Neves – Mat. 94/7604. Selo eletrônico **EETI 73444 SBJ**.

AV.32 – 9.532 - CONSIGNAÇÃO: Pela prenotação nº **58.666**, de 28/11/2023. Fica averbada a **CONSIGNAÇÃO** do resultado do **PROCEDIMENTO DE CONSTITUIÇÃO EM MORA DE DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)** instaurado pelo Credor Fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificado na Matrícula, em desfavor do(s) Devedor(es) Fiduciante(s) **EDUARDO BALLESTEROS**, e sua mulher **ROSANA NEFFA SIMÃO BALLESTEROS**, já qualificados na Matrícula, em conformidade com a alienação fiduciária em garantia objeto do registro nº **R.07** e averbações **AV.08** e **AV.09** supra, que, após realizadas as Notificações Negativas do(a/as/s) Devedor(a/es/s) Fiduciante(s) acima, foram realizadas as publicações dos Editais, Publicações nºs 1384/2024 de 18/06/2024, 1385/2024 de 19/06/2024, 1386/2024 de 20/06/2024, transcorreu o prazo

CONTINUA NO VERSO

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

Valide aqui
este documento

Oficio único da Comarca de Armação Dos Buzios / rj-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Cristina de Lourdes Lousada Ribeiro
Responsável pelo Expediente
Avenida Jose Bento Ribeiro Dantas, 2000, Manguinhos, Armacao Dos Buzios / RJ
E-mail: adm@cartoriobuzios.com.br
Telefone: (22)2623-6093

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 9532 / CNM: 092270.2.0009532-86 / Recibo: 297541 / Data da Certidão: 01/08/2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZQ4W8-7NXGL-7QAVC-FSHPF

CNM: 092270.2.0009532-86

OFÍCIO ÚNICO DE ARMAÇÃO DOS BÚZIOS / RJ
ARMAÇÃO DOS BÚZIOS - ESTADO DO RIO DE JANEIRO FICHA Nº 07v

sem purgação da mora, na forma da norma do artigo 26, § 7º, da citada Lei nº 9.514/97. Averbação concluída em 12/07/2024, por Milleny de Andrade Cunha Amaral - Mat. 94/21354. Conferido e Finalizado por Ana Carla Lima Neves – Mat. 94/7604. Selo eletrônico **EETI 73721 FHG**.

AV.33 – 9.532 - INDISPONIBILIDADE: Pela prenotação nº **60.253** de 02/08/2024, instituído pelo Relatório de Consulta de Indisponibilidade, feito no site da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, no dia 02/08/2024, onde consta os protocolos nº 202407.2323.03465873-IA-880, Processos nº 01011409220175010078, Código HASH: 6565.b381.d09f.a6ee.8efd.0060.82bc.99e0.f6d3.4138, fica averbada a indisponibilidade em nome de **EDUARDO BALLESTEROS, inscrito no CPF/MF nº 154.853.827-20**. Averbação concluída em 12/08/2024, por Milleny de Andrade Cunha Amaral - Mat. 94/21354. Conferido por Jamil Rodrigues de Souza Junior – Mat. 94/7764. Finalizado por Ana Carla Lima Neves – Mat. 94/7604. Selo eletrônico **EETV 79476 PPZ**.

AV.34 – 9.532 - INDISPONIBILIDADE: Pela prenotação nº **60.254** de 02/08/2024, instituído pelo Relatório de Consulta de Indisponibilidade, feito no site da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, no dia 02/08/2024, onde consta os protocolos nº 202407.2420.03469342-IA-480, Processos nº 00115479120155010023, Código HASH: 6565.b381.d09f.a6ee.8efd.0060.82bc.99e0.f6d3.4138, fica averbada a indisponibilidade em nome de **EDUARDO BALLESTEROS, inscrito no CPF/MF nº 154.853.827-20**. Averbação concluída em 12/08/2024, por Milleny de Andrade Cunha Amaral - Mat. 94/21354. Conferido por Jamil Rodrigues de Souza Junior – Mat. 94/7764. Finalizado por Ana Carla Lima Neves – Mat. 94/7604. Selo eletrônico **EETV 79477 KOW**.

AV.35 – 9.532 - INDISPONIBILIDADE: Pela prenotação nº **60.255** de 02/08/2024, instituído pelo Relatório de Consulta de Indisponibilidade, feito no site da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, no dia 02/08/2024, onde consta os protocolos nº 202407.2315.03464919-IA-690, Processos nº 01004021820165010021, Código HASH: 6565.b381.d09f.a6ee.8efd.0060.82bc.99e0.f6d3.4138, fica averbada a indisponibilidade em nome de **EDUARDO BALLESTEROS, inscrito no CPF/MF nº 154.853.827-20**. Averbação concluída em 12/08/2024, por Milleny de Andrade Cunha Amaral - Mat. 94/21354. Conferido por Jamil Rodrigues de Souza Junior – Mat. 94/7764. Finalizado por Ana Carla Lima Neves – Mat. 94/7604. Selo eletrônico **EETV 79478 KBX**.

AV.36 – 9.532 - EXISTÊNCIA DE AÇÃO: Pela prenotação nº **59.931** de 21/06/2024. Pela Certidão de Admissão do Recebimento da Execução – Pessoa (Física ou Jurídica), expedida pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais – Belo Horizonte, datada de 05/10/2021, processo

CONTINUA NA FICHA Nº 08

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

Valide aqui
este documento

Oficio único da Comarca de Armação Dos Buzios / rj-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Cristina de Lourdes Lousada Ribeiro
Responsável pelo Expediente
Avenida Jose Bento Ribeiro Dantas, 2000, Manguinhos, Armacao Dos Buzios / RJ
E-mail: adm@cartoriobuzios.com.br
Telefone: (22)2623-6093

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 9532 / CNM: 092270.2.0009532-86 / Recibo: 297541 / Data da Certidão: 01/08/2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZQ4W8-7NXGL-7QAVC-FSHPF

CNM: 092270.2.0009532-86

LIVRO 2
REGISTRO GERAL

OFÍCIO ÚNICO DE ARMAÇÃO DOS BÚZIOS / RJ
REGISTRO DE IMÓVEIS — FICHA Nº 03
Av. José Bento Ribeiro Dantas, 2000 - Manguinhos - Armação dos Búzios / RJ
Cep 28.953-814 - Tel: (22) 2623-6093 - e-mail: adm@cartoriobuzios.com.br

nº 5161661-32.2016.8.13.0024, nos termos do art. 828 do CPC, onde consta como exequente(s) **PREVIDENCIA USIMINAS – CNPJ 16.619.488/0001-70 e OUTRO** e como executado(s) **EDUARDO BALLESTEROS - CPF/MF nº 154.853.827-20 e OUTRO**, fica averbada a citação da **EXISTÊNCIA DA AÇÃO** antes referida junto aquele r. Juízo, cujo valor atribuído à causa de **R$ 494.407,06**. Averbação concluído em 16/08/2024, por Jamil Rodrigues de Souza Junior – Mat. 94/7764. Conferido e Finalizado por Ana Carla Lima Neves – Mat. 94/7604. Selo eletrônico **EEUD 31773 KBT**.

AV.37 – 9.532 - EXISTÊNCIA DE AÇÃO: Pela prenotação nº **60.130** de 18/07/2024. Pela Certidão de Admissão do Recebimento da Execução – Pessoa (Física ou Jurídica), expedida pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais - Belo Horizonte, datada de 08/09/2021, processo nº 5085624-61.2016.8.13.0024, nos termos do art. 828 do CPC, onde consta como exequente(s) **CIDADE – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO – FII – CNPJ 18.874.965/0001-79 e OUTROS** e como executado(s) **EDUARDO BALLESTEROS**, fica registrada a citação da **EXISTÊNCIA DA AÇÃO** antes referida junto aquele r. Juízo, cujo valor atribuído à causa de **R$ 249.450,96**. Registró concluído em 09/09/2024, por Jamil Rodrigues de Souza Junior – Mat. 94/7764. Conferido e Finalizado por Ana Carla Lima Neves – Mat. 94/7604. Selo eletrônico **EEUD 32509 NIA**.

AV.38 – 9532 - INDISPONIBILIDADE: Pela prenotação nº **60.702** de 07/10/2024, instruído pelo Relatório de Consulta de Indisponibilidade, feito no site da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, no dia 07/10/2024, onde consta o protocolo nº 202410.0413.03622085-IA-100, Processo nº 01014482420165010027, Código HASH: 217b.4185.d8d1.a5d4.4aee.7428.3852.d062.b953.e841, fica averbada a indisponibilidade em nome de **EDUARDO BALLESTEROS, inscrito no CPF/MF nº 154.853.827-20**. Averbação concluída em 23/10/2024, por Milleny de Andrade Cunha Amaral - Mat. 94/21354. Conferido e Finalizado por Ana Carla Lima Neves – Mat. 94/7604. Selo eletrônico **EEUX 97295 HAD.**

AV.39 – 9.532 - AJUIZAMENTO DA EXECUÇÃO: Pela prenotação nº **60.222** de 31/07/2024, instruído pela Certidão de Admissão do Recebimento da Execução, expedida em 23/07/2024 pelo Cartório da 6ª Vara Cível da Comarca de Contagem/MG, fica averbado o **AJUIZAMENTO DA EXECUÇÃO** de Título Extrajudicial, Processo nº 5029309-08.2017.8.13.0079, tendo como Exequente(s): **ITAUPOWER SHOPPING - CNPJ/MF nº 05.599.839/0001-01**, e como Executado(s): **ROSANA NEFFA SIMÃO BALLESTEROS, CPF/MF nº 276.605.406-53, EDUARDO BALLESTEROS, CPF/MF nº 154.853.827-20**, cujo valor da causa é R$ 203.170,48, averbação esta, feita nos termos do art. 615-A do Código de Processo Civil Brasileiro. Averbação concluída em 19/12/2024, por Milleny de Andrade Cunha Amaral - Mat. 94/21354.

CONTINUA NO VERSO

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

Valide aqui
este documento

Oficio único da Comarca de Armação Dos Buzios / rj-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Cristina de Lourdes Lousada Ribeiro
Responsável pelo Expediente
Avenida Jose Bento Ribeiro Dantas, 2000, Manguinhos, Armacao Dos Buzios / RJ
E-mail: adm@cartoriobuzios.com.br
Telefone: (22)2623-6093

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 9532 / CNM: 092270.2.0009532-86 / Recibo: 297541 / Data da Certidão: 01/08/2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZQ4W8-7NXGL-7QAVC-FSHPF

CNM: 092270.2.0009532-86

OFÍCIO ÚNICO DE ARMAÇÃO DOS BÚZIOS / RJ **FICHA Nº** 03v

ARMAÇÃO DOS BÚZIOS - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Conferido e Finalizado por Ana Carla Lima Neves – Mat. 94/7604. Selo eletrônico **EEVW 94170 TML.**

AV.40 – 9.532 - INDISPONIBILIDADE: Pela prenotação nº **61.892** de 03/04/2025, instituído pelo Relatório de Consulta de Indisponibilidade, feito no site da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, no dia 03/04/2025, onde consta o protocolo nº 202503.3013.03924161-IA-116, Processo nº 0100452-94.2016.5.01.0069, Código HASH: au32f108sd, fica averbada a indisponibilidade em nome de **EDUARDO BALLESTEROS, inscrito no CPF nº 154.853.827-20**. Armação dos Búzios, 15/04/2025. Eu, _____ (Camila da Silva Fontes - Escrevente - Mat. 94/13763), digitei. Eu, _____ (Jamil Rodrigues de Souza Junior – Substituto – Mat. 94/7764), conferi. A Oficiala: _____. Selo eletrônico **EEXL 56570 HVC.**

Ana Carla Lima **Neves**
Substituta
Matr. 94-7604

AV.41 – 9.532 - DADOS CADASTRAIS NA SPU: Prenotação nº **60.351** de 16/08/2024, instruído pela Informação Eletrônica ("internet") de Dados Cadastrais emitida pela Secretaria do Patrimônio da União – SPU em 13/06/2025, ficam averbados os atuais **DADOS CADASTRAIS** do imóvel na SPU – Secretaria do Patrimônio da União, que são os seguintes: **RIP nº 5813.0103178-72; Regime de Utilização: Aforamento; Informações gerais**: GRPU – Rio de Janeiro / **Situação**: em uso / **Conceituação**: Marinha / **Número do Processo**: 10154.108809/2023-83; **Características técnicas**: **Natureza do terreno**: Urbano / **Fração do terreno**: **1,00/15,00**; **Área Terreno Total**: 14.996,00m² / **Área Terreno União**: - 3.107,50m² / Situado em Ilha - Não Informado / **Situação da Área**: Regularização Fundiária - Não Informado / Área declarada pela prefeitura de interesse social - Não Informado / **Endereço Oficial da Prefeitura**: Avenida de Geribá, 139, Casa 06, Condomínio Porto Gravatas, Armação dos Búzios, CEP: 28900-000 – Cabo Frio, RJ; **Testadas**: Logradouro: 009050 – Geriba DE - Trecho: 00 – Buzios / Logradouro: 000013 – Geriba - Trecho: 00 – Buzios / **Responsável**: CPF/MF: ***853827-** / **Nome**: **Eduardo Ballesteros**. **Benfeitorias**: O Imóvel não possui Benfeitorias para Consulta / **Utilizações**: **Regime**: AFORAMENTO / **Taxa**: 0,60% / **Área Utilizada**: 3.107,50m² / **Início da Utilização**: **24/08/1989**. Armação dos Búzios, 29/07/2025. Eu, _____ (Camila da Silva Fontes - Escrevente - Mat. 94/13763), digitei. Eu, _____ (Ana Carla Lima Neves – Substituta – Mat. 94/7604), conferi. A Oficiala: _____. Selo eletrônico **EEYV 50301 SPM.**

Ana Carla Lima Neves
Substituta
Matr. 94-7604

AV.42 – 9.532 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº **60.351**, de 16/08/2024. Pelo requerimento de 05/08/2024, fica averbada a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** do imóvel, **em nome do(a) Credor(a)/Fiduciário(a) CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificado, tendo em vista que o(a/s) **Devedor(es) Fiduciante(s): EDUARDO**

CONTINUA NA FICHA Nº 09

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

Valide aqui
este documento

Oficio único da Comarca de Armação Dos Buzios / rj-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Cristina de Lourdes Lousada Ribeiro
Responsável pelo Expediente
Avenida Jose Bento Ribeiro Dantas, 2000, Manguinhos, Armacao Dos Buzios / RJ
E-mail: adm@cartoriobuzios.com.br
Telefone: (22)2623-6093

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 9532 / CNM: 092270.2.0009532-86 / Recibo: 297541 / Data da Certidão: 01/08/2025.

CNM: 092270.2.0009532-86

LIVRO 2
REGISTRO GERAL

OFÍCIO ÚNICO DE ARMAÇÃO DOS BÚZIOS / RJ
REGISTRO DE IMÓVEIS
FICHA Nº 69
Av. José Bento Ribeiro Dantas, 2000 - Manguinhos - Armação dos Búzios / RJ
Cep 28.953-814 - Tel: (22) 2623-6093 - e-mail: adm@cartoriobuzios.com.br

BALLESTEROS., já qualificado, mesmo depois de intimado por edital para pagar a dívida no prazo de 15 dias, contados da data da sua intimação, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. Foi apresentado e aqui arquivado o Imposto de Transmissão recolhido em 23/12/2022, conforme Certidão de Quitação de ITBI nº 1440/2025, expedida pela Secretaria Municipal de Finanças e Arrecadação da Prefeitura de Armação dos Búzios/RJ em 06/03/2025, Protocolo nº 13324/2022, Guia nº 2196, no valor de R$ 275.000,00. Observação: O registro foi feito sem a emissão da CND da SPU e sem o pagamento do Laudêmio, por força de antecipação de tutela deferida nos autos da Ação Civil Pública promovida pelo Ministério Público Federal contra a União Federal (Processo nº 2008.51.02.001657-5), em curso perante o MM. Juízo da 4ª Vara Federal de Niterói/RJ. CAT nº 006751237-20, RIP: nº 5813.0103178-72. Certifico que a base para o cálculo das custas e emolumentos devidos pelo presente é a do valor atribuído pelo Poder Público (ITBI - R$ 11.000.000,00). Armação dos Búzios, 29/07/2025. Eu, _____ (Camila da Silva Fontes - Escrevente - Mat. 94/13763), digitei. Eu, _____ (Ana Carla Lima Neves – Substituta – Mat. 94/7604), conferi. A Oficiala: _____ Selo eletrônico **EEYV 50302 CCG.**

Ana Carla Lima Neves
Substituta
Matr. 94-7604

AV.43 - 9.532 - CANCELAMENTO: Pela mesma prenotação que serviu para a averbação nº **AV.42** supra, fica averbado o **CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel objeto(s) do(s) registro(s) **nº R.07** supra, nos termos do art. 1.488 da CNJ/RJ, alterado pelo Prov. 87/2022. Armação dos Búzios, 29/07/2025. Eu, _____ (Camila da Silva Fontes - Escrevente - Mat. 94/13763), digitei. Eu, _____ (Ana Carla Lima Neves – Substituta – Mat. 94/7604), conferi. A Oficiala: _____ Selo eletrônico **EEYV 50313 YJS.**

Ana Carla Lima Neves
Substituta
Matr. 94-7604

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZQ4W8-7NXGL-7QAVC-FSHPF

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