LIVRO 2 | REGISTRO GERAL | FICHA: 01

MATRÍCULA Nº 117.022	DATA 10/02/2014	C.L. INSCRIÇÃO

IMÓVEL - Fração ideal de **0,0030286** do respectivo terreno, que corresponderá ao **Apartamento 807** do **Bloco "02", com direito a uma vaga de garagem do Grupo A**, do edifício em construção situado na **RUA HENRIQUE SCHEID Nº 21,** medindo o terreno designado por **Lote 1** de 3ª Categoria do **PA. 48.283**, 34,90m de frente para Rua das Oficinas, mais 7,28m em curva subordinada a um raio interno de 6,00m, concordando com o alinhamento da Rua Henrique Scheid, por onde mede 21,11m; 13,74m de fundo por onde faz testada [illegible] 179,98m à direita em dois segmentos de 119,51m, em curva subordinada a um raio interno de 98,40m, mais 60,47m; 194,585m à esquerda, em 10 segmentos de 19,00m, mais 61,50m, mais 32,75m, mais 11,875m, mais 16,00m, mais 13,00m, mais 2,125m, mais 32,25m, mais 2,125m, mais 3,06m.

PROPRIETÁRIA - **SPE STÁDIO INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA**, com sede nesta cidade, CNPJ n° 09.049.579/0001-51.

TITULO AQUISITIVO – Adquirido de Coconut Groove Inc. conforme escritura de compra e venda do 19° Serviço Notarial desta cidade, livro M-382, Fls. 165, de 18/12/2008, registrada no Livro 2, Ficha 01v, atos R-6 da matrícula 3303-A; ato R-6 da matrícula 3304-A; ato R-8 da matrícula 113-A; ato R-8 da matrícula 122-A; e, ato R-7 da matrícula 16.229-A, todos em 05/02/2009. O Oficial.

Izabel Cristina Bastos Cardoso
Oficial Substituta
Mat. 94/2894

AV.1 – 10/02/2014 - CONSIGNAÇÃO.
Certifico, que esta matrícula foi aberta, face ao MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA, registrado no Livro 2, Ficha 01, no ato R. 2, da matrícula nº 116.573, em 10/02/2014. O Oficial.

Izabel Cristina Bastos Cardoso
Oficial Substituta
Mat. 94/2894

AV. 2 – 10/02/2014 – TERMO DE AFETAÇÃO.
Certifico, que consta averbado nesta data na Matrícula nº 116.573, no ato AV. 3, Termo de Afetação, conforme requerimento de 14/10/2013, instruído por demais documentos probantes que ora se arquivam nesta serventia, e o que conferem os artºs 31-A e 31-B da lei 4591/64 com os dispositivos incluídos pela Lei 10.931, de 02/08/2004, que a proprietária submete à incorporação imobiliária a que se refere o ato R. 2 desta matricula ao regime de afetação, pelo qual o terreno e as acessões, bem como os demais bens e direitos a elas vinculados manter-se-ão apartados do patrimônio da proprietária, constituindo patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação e à entrega das unidades imobiliárias aos adquirentes. O Oficial.

Izabel Cristina Bastos Cardoso
Oficial Substituta
Mat. 94/2894

R. 3 – 20/04/2016 – HIPOTECA – (Prot. 408.701).
Nos termos do instrumento particular de 21/01/2016, **SPE STÁDIO INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA**, já qualificada, deu o imóvel objeto desta matrícula em hipoteca de 1º grau, ao **BANCO BRADESCO S/A**, com sede em Osasco/SP, CNPJ 60.746.948/0001-12, em garantia da abertura de crédito no valor de R$67.436.627,58, tendo como devedora hipotecante **SPE STÁDIO INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA**, já qualificada, e como interveniente a construtora e fiadora **CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, CNPJ 30.092.068/0001-09, com sede nesta cidade, com vencimento da 1ª prestação em 20/02/2018, ao término da obra definido no Cronograma Físico-Financeiro e de Desembolso do Empreendimento, pagáveis na forma do título, e demais cláusulas e condições constantes do mesmo. O Oficial.

Izabel Cristina Bastos Cardoso
Oficial Substituta
Mat. 94/2894

(CONTINUA NO VERSO)

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: FERNANDO PEREIRA - CPF/CNPJ: ***.892.418-** DATA: 30/10/2026 16:40:18

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA Nº. 117.022	FICHA - 01 - VERSO

AV. 4 – 06/02/2017 - RETIFICAÇÃO - (Artº 213, § 1º da Lei nº 6.015/73).
Certifico, em retificação ao "caput" desta matrícula que fica retificada a media do último segmento do lado esquerdo do terreno objeto desta matrícula para **3,96m** e não como constou. O Oficial.

WALTER CHAVES
Oficial Substituto
Mat. 94/2920

AV. 5 – 06/02/2017 - RETIFICAÇÃO - (Artº 213, § 1º da Lei nº 6.015/73).
Certifico, que a retificação acima, refere-se à **MEDIDA**, e não media como constou. O Oficial.

WALTER CHAVES
Oficial Substituto
Mat. 94/2920

AV. 6 – 20/07/2017 – CONSTRUÇÃO – (Prot. 421.757).
Certifico nos termos do requerimento de 04/07/2017, instruído pela certidão 23/0151/2017, da Secretaria Municipal de Urbanismo, Infraestrutura e Habitação – Coordenadoria Geral de Licenciamento e Fiscalização, datada de 30/06/2017, que foi concedida licença de construção de grupamento residencial multifamiliar sem cronograma, com 30.507,73m² de área total; coube a designação de **PREDIO Nº 21**, pela **RUA HENRIQUE SCHEID**, **Bloco 01** com 12 (doze) unidades residenciais do 1º pavimento ao 14º pavimento, designadas como 101/112, 201/212, 301/312, 401/412, 501/512, 601/612, 701/712, 801/812, 901/912, 1001/1012, 1101/1112, 1201/1212, 1301/1312 e 1401/14012 e **Bloco 02** com 10 (dez) unidades residenciais do 1º pavimento ao 14º pavimento, designadas como 101/110; 201/210, 301/310, 401/410, 501/510, 601/610, 701/710, 801/810, 901/910, 1001/1010, 1101/1110, 1201/1210, 1301/1310 e 1401/14010, tendo o grupamento **314 vagas de garagem**; o **"HABITE-SE"** foi concedido em **29/06/2017**. O Oficial.

Izabel Cristina Bastos Cardoso
Oficial Substituta
Mat. 94/3894

AV. 7 – 20/07/2017 – CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO – (Prot. 418.521).
Certifico, que foi registrada hoje no Livro 3-B, Ficha 01, sob o nº 4910, a CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO do edifício situado na **RUA HENRIQUE SCHEID Nº 21**, do qual faz parte dentre outras a unidade objeto desta matrícula. O Oficial.

Izabel Cristina Bastos Cardoso
Oficial Substituta
Mat. 94/3894

AV. 8 – 02/05/2019 – CANCELAMENTO DE TERMO DE AFETAÇÃO – (Prot. 439.641).
Certifico que, nos termos do requerimento de 21/02/2019, fica cancelado o termo de afetação objeto do ato **AV-2**. O Oficial.

WALTER CHAVES
Oficial Substituto
Mat. 94/2920

AV. 9 – 02/05/2019 – INSCRIÇÃO E CL – (Prot. 439.641).
Certifico que, nos termos do requerimento de 21/02/2019, instruído pelo IPTU do exercício de 2018, que nesta data, ficam lançados, o **CL 07.347-8** e a **INSCRIÇÃO 3.366.174-5** do imóvel objeto desta matrícula. O Oficial.

WALTER CHAVES
Oficial Substituto
Mat. 94/2920

AV. 10 – 02/05/2019 – CANCELAMENTO DE HIPOTECA – (Prot. 439.640).
Fica cancelada a hipoteca de que trata o ato R-3, nos termos do instrumento Particular de compra e venda e pacto adjeto de alienação fiduciária do Itaú Unibanco S/A, datado de 17/12/2018, com autorização do Banco Bradesco S/A. O Oficial.

WALTER CHAVES
Oficial Substituto
Mat. 94/2920

(CONTINUA NA FICHA 2)

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

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

SOLICITADO POR: FERNANDO PEREIRA - CPF/CNPJ: ***.892.418-** DATA: 30/10/2026 16:40:18

.onr | Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis

CNM: 093617.2.0117022-98

SEXTO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

Comarca da Capital - RJ.

LIVRO 2 | REGISTRO GERAL | FICHA: 02

MATRÍCULA Nº 117.022	DATA 10/02/2014	CL 07.347-8 INSCRIÇÃO 3.366.174-5

CONTINUAÇÃO DA FICHA 01 DA MATRÍCULA Nº 117.022, LIVRO 2.

IMÓVEL - Apartamento 807 do **Bloco "02", com direito a uma vaga de garagem do Grupo A**, do edifício situado na **RUA HENRIQUE SCHEID Nº 21.**

R. 11 – 02/05/2019 – COMPRA E VENDA – (Prot. 439.640).
Por Instrumento Particular de compra e venda e pacto adjeto de alienação fiduciária do Itaú Unibanco S/A, datado de 17/12/2018, que fica arquivado, **SPE STÁDIO INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA**, já qualificada, vendeu o imóvel desta matrícula pelo valor de R$389.000,00, sendo R$73.544,82 com recursos próprios, R$11.455,18 com recursos da conta vinculada ao FGTS e R$304.000,00 através do financiamento concedido pelo credor, a **LEONARDO SOARES LYRA**, brasileiro, separado judicialmente, dentista, CPF nº 084.050.597-33, residente e domiciliado nesta cidade; tendo o imposto de transmissão sido recolhido através da guia nº. 2.223.609, em 03/12/2018. O Oficial.

WALTER CHAVES
Oficial Substituto
Mat. 94/2920

R. 12 – 02/05/2019 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – (Prot. 439.640).
Pelo Instrumento Particular datado de 17/12/2018, **LEONARDO SOARES LYRA**, já qualificado, na qualidade de devedor fiduciante, pelo valor de R$307.420,00, alienou fiduciariamente o imóvel desta matrícula para o **Itaú Unibanco S/A**, com sede em São Paulo – SP, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, em garantia do pagamento da dívida desse mesmo valor, que deverá ser paga em 360 prestações mensais e sucessivas no valor de R$3.158,02, vencendo a primeira em 17/01/2019, sendo a taxa nominal de juros e os reajustes monetários e encargos constantes do contrato, constando ainda, o prazo de carência de 30 dias para efeito de intimação do devedor fiduciante e que para efeito de Leilão (Artº 24, VI, Lei 9514/97), foi atribuído ao imóvel o valor de R$389.000,00, e demais cláusulas e condições, constantes do título. O Oficial.

WALTER CHAVES
Oficial Substituto
Mat. 94/2920

AV. 13 – 25/04/2022 – CONSTITUIÇÃO EM MORA DO DEVEDOR(FIDUCIANTE) – (Prot. 473.301).
Conforme ofício nº 245139/2022 da **Itaú Unibanco S/A** de 10/03/2022, prenotado em 10/03/2022, instruído por Certidão Positiva do 2º Oficio de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 12/04/2022, fica averbada com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** do fiduciante **LEONARDO SOARES LYRA,** anteriormente qualificado, realizada 11/04/2022, nos termos do Art. 26 da Lei 9514/97, para pagamento no prazo de 15(quinze) dias contados da data da intimação, dos encargos vencidos e não pagos referente ao contrato de financiamento com garantia de alienação fiduciária, registrado sob o ato R-12. **Selo de Fiscalização Eletrônica nº EEAY 69476 FDA.** O Oficial.

Alexandre Jorge Ferreira
Responsável pelo Expediente
Mat. 94/22299

(CONTINUA NO VERSO)

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

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

SOLICITADO POR: FERNANDO PEREIRA - CPF/CNPJ: ***.892.418-** DATA: 30/10/2026 16:40:18

.onr Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA Nº 117.022	FICHA 2 VERSO

AV - 14 - M - 117022 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **497883**, aos **16/02/2024**. Pelo requerimento de 15/02/2024, formulado pelo credor, e conforme documentos hoje arquivados, foi solicitada ao Registro de Imóveis e feita pelo Registro de Títulos e Documentos a intimação pessoal do devedor **LEONARDO SOARES LYRA**, já qualificado, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicados editais em 27/05/2024, 28/05/2024 e 29/05/2024, na forma do art. 26, §4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 02/07/2024, por Luan Oliveira (23146). Selo de fiscalização eletrônico nº EETJ 96888 TMV.

ALEXANDRE JORGE FERREIRA
Escrevente Substituto
Mat. [illegible]

AV - 15 - M - 117022 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº 520364, aos **22/10/2025.** Pelo requerimento de 07/11/2025, formulado pelo credor, e conforme documentos hoje arquivados, foi solicitada ao Registro de Imóveis e feita pelo Registro de Títulos e Documentos a intimação pessoal do devedor **LEONARDO SOARES LYRA,** já qualificado, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicados editais em 23/03/2026, 24/03/2026 e 25/03/2026, na forma do art. 26, §4°, e 26-A, da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 13/05/2026, por Luan Oliveira (23146). Selo de fiscalização eletrônico nº EFCT 08510 LPP.Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 -

AV - 16 - M - 117022 - CADASTRO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO E ÁREA CONSTRUÍDA: Prenotação nº **526141**, aos **29/04/2026.** De acordo com o disposto no Art. 440-AQ, II, IV, a, 2 do Provimento 149/2023 CNJ de 03/09/2023 c/c Art. 5º da Instrução Normativa RFB nº 2.275/2025, e com base na certidão do Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais, emitida em 30/04/2026, fica averbado que o imóvel desta matrícula está inscrito no Cadastro Imobiliário Brasileiro sob o nº **BC4HHP6-J** e que o imóvel possui **64m²** de área construída. Averbação concluída aos 03/06/2026, por Joao Ribeiro (22419). Selo de fiscalização eletrônico nºEFDI 36825 FTE.Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 - - - - -

AV - 17 - M - 117022 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº **526141**, aos **29/04/2026.** Pelo requerimento de 20/05/2026, hoje arquivado, e verificado o cumprimento do art. 26, §7°, da Lei 9514/97, **CONSOLIDA-SE A PROPRIEDADE** do imóvel desta matrícula em nome do ITAÚ UNIBANCO S/A, já qualificado, ficando o mesmo com a obrigação de promover leilão público do imóvel dentro de 60 dias contados da data do registro (art. 27 da Lei 9514 de 20/11/1997). Valor declarado do imóvel: **R$ 389.000,00.** Base de cálculo do imposto de transmissão: **R$ 389.000,00,** guia nº 2.949.889. Averbação concluída aos 03/06/2026, por Joao Ribeiro (22419). Selo de fiscalização eletrônico nºEFDI 36826 LBZ.Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 - - - - - - - -

AV - 18 - M - 117022 - CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **526141,** aos **29/04/2026.** Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do ato R-12 desta matrícula, face à autorização dada pelo credor, no requerimento do AV-17. Averbação concluída aos 03/06/2026, por Joao Ribeiro (22419). Selo de fiscalização eletrônico nºEFDI 36827 CBD.Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 - - - - - - - - - - - - - - -

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

CONTINUA NA FOLHA 3

SOLICITADO POR: FERNANDO PEREIRA - CPF/CNPJ: ***.892.418-** DATA: 30/10/2026 16:40:18

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

SEXTO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

Comarca da Capital - RJ.

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA

LIVRO 2

MATRÍCULA Nº:	CNM:	FICHA Nº:
117.022	093617.2.0117022-98	03

AV - 19 - M - 117022 - PRIMEIRO LEILÃO: Prenotação nº **531495**, aos **24/09/2026**. De acordo com o requerimento datado de 23/09/2026 e 30/09/2026, hoje arquivado, verifica-se que foi feito em 08/09/2026, **1º leilão negativo**. Averbação concluída aos 14/10/2026, por Jorge Aquino (22050). Selo de fiscalização eletrônica nºEFEX 49211 SIT.Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 -

AV - 20 - M - 117022 - SEGUNDO LEILAO: Prenotação nº **531495**, aos **24/09/2026**. De acordo com o requerimento datado de 23/09/2026 e 30/09/2026, hoje arquivado, verifica-se que foi feito em 15/09/2026, **2º leilão negativo**. Averbação concluída aos 14/10/2026, por Jorge Aquino (22050). Selo de fiscalização eletrônica nºEFEX 49212 ZOT.Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 -

AV - 21 - M - 117022 - TERMO DE QUITAÇÃO: Prenotação nº **531495**, aos **24/09/2026**. De acordo com Termo de Quitação por instrumento particular de 23/09/2026 e 30/09/2026, em virtude dos leilões negativos, objetos de AV-19 e AV-20 o(a) ITAU UNIBANCO S.A., com sede em SÃO PAULO - SP, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, consolidou em seu favor e de forma definitiva, a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, motivo pelo qual, dá plena, geral e irrevogável quitação à dívida em favor de **LEONARDO SOARES LYRA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 084.050.597-33. Averbação concluída aos 14/10/2026, por Jorge Aquino (22050). Selo de fiscalização eletrônica nºEFEX 49213 WXV. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 - - - - - - - - - - -

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

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

SOLICITADO POR: FERNANDO PEREIRA - CPF/CNPJ: ***.892.418-** DATA: 30/10/2026 16:40:18