



Valide aqui  
este documento

RUA PINTO GUEDES Nº 140 - APTº 707

## Registro de Imóveis - Cartório do 11º Ofício

RUA SETE DE SETEMBRO, 32 - 4º ANDAR  
CENTRO - RIO DE JANEIRO - RJ

018743

MARIA ESTHER WANDERLEY SILVA  
Oficial

MATRÍCULA Nº 98.648

FLS. 01

**IMÓVEL:** Apartamento nº 707 do edifício a ser construído sob o nº 140 da Rua Pinto Guedes (onde existem os prédios nºs. 136 e 142, ambos a serem demolidos), na freguesia do Engenho Velho, com a fração ideal de 10.591/953758 do respectivo terreno e com direito a uma vaga para estacionamento de veículo, de uso indiscriminado, com a fração ideal de 792/953758 do terreno (Lote 1 do P.A. nº 43.115), medindo na totalidade 34,25m de frente pela Rua Pinto Guedes; nos fundos mede: 21,70m mais 9,95m, aprofundando o terreno mais 13,75m alargando o terreno mais 10,00m, aprofundando o terreno, no sentido dos fundos para a frente mais 8,80m alargando o terreno; 42,70m a direita; a esquerda mede: 36,00m mais 10,00m alargando o terreno mais 11,05m aprofundando o terreno; confrontando à direita com o nº 146 da Rua Pinto Guedes, nos fundos com o nº 132, com parte do lote 128, ambos da Rua Pinto Guedes, parte dos fundos do lote junto e depois do nº 125 da Rua Garibaldi, com terreno da Rua Amoroso Costa nº 26 e com o prédio nº 116 da Rua Marechal Trompowsky, e pelo lado esquerdo com o nº 132 da Rua Pinto Guedes.- Inscrição nº \_\_\_\_\_ - CL -  
**Proprietária:** CONSTRUTORA BULHÕES CARVALHO DA FONSECA S/A, com sede nesta cidade, inscrita no CGC sob o nº 33.070.244/0001-08.- **Título de Propriedade:** Matrícula nº 97.408 - R.3 e R.4, deste Cartório.-----

**AV.1 -** A presente matrícula foi aberta com base nos artigos nºs. 176, 227 e 228 da Lei nº 6.015, de 31/12/73 e artigo 496 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro.- Rio de Janeiro, 15 de julho de 1994.-----

0 Oficial: \_\_\_\_\_

**R.2/MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:** (Protocolo nº 275.170, de 16/05/94) A proprietária, qualificada na matrícula, está promovendo, na totalidade do terreno, a incorporação de um prédio residencial, que após a conclusão receberá o nº 140 da Rua Pinto Guedes, sendo o custo da unidade constante desta matrícula avaliado em CR\$78.646.297,81, ficando portanto, hoje microfilmado neste Cartório, o Memorial de Incorporação Imobiliária com todos os documentos exigidos nas alíneas "A" até "P" do artigo 32 da Lei nº 4.591, de 16/12/64, regulamentada pelo Decreto nº 55.815 e alterações constantes da Lei nº 4.864, de 29/11/65, consoante o memorial descritivo que serviu de título para o presente registro. Não constam das certidões constantes da alínea "B", distribuições impeditivas para este registro.- **Prazo de Carência:** A proprietária e incorporadora declarou, expressamente, não existir prazo de carência para efetivar a incorporação do presente Memorial.- Rio de Janeiro, 15 de julho de 1994.-----

0 Oficial: \_\_\_\_\_

**AV.3/RETIFICAÇÃO:** (Protocolo nº 279.910, de 25/10/94) De acordo com o requerimento datado de 31 de outubro de 1994, certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente nº 61.927, devidamente retificada em 19/10/94 e planta do projeto, hoje microfilmados, fica retificada a matrícula, para tornar certo que o terreno mede 47,20m a direita, e não como constou.- Rio de Janeiro, 03 de novembro de 1994.-----

0 Oficial: \_\_\_\_\_



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3JTBG-PPLRD-MSTVL-HZA6S>

**AV.4/MODIFICAÇÃO DE MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:** (Protocolo número 280.266, de 07/11/94) De acordo com o requerimento datado de 04 de novembro de 1994; certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo nº 112.869, de 20/10/94 (licença da obra); jogo de plantas do projeto; quadros I, II, III e IV e minuta da Convenção de Condomínio, hoje microfilmados, o projeto do empreendimento sito na Rua Pinto Guedes, 140 foi modificado, tendo sido acrescido um pavimento (2º Pavimento Garagem), que não existia no projeto original, cujas vagas de garagem que existiam originariamente no Pavimento de Uso Comum, foram deslocadas para o 2º Pavimento Garagem, havendo também uma alteração de número de vagas no 2º Pavimento Garagem, permanecendo inalterado contudo, o número total de vagas de garagem do edifício e a sua vinculação aos apartamentos, da seguinte forma: 42 (quarenta e duas) vagas no Pavimento de Acesso/1º Garagem e 47 (quarenta e sete) vagas no 2º Pavimento Garagem, totalizando 89 (oitenta e nove) vagas.- Rio de Janeiro, 14 de novembro de 1994.-----

0 Oficial: \_\_\_\_\_

**AV.5/DEMOLIÇÃO:** (Protocolo nº 281.365, de 12/12/94) De acordo com o requerimento datado de 12 de dezembro de 1994, certidão do 6º Departamento Regional de Licenciamento e Fiscalização da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente nº 25.796, de 17/01/94, e cópia xerox da CND do INSS nº 278.215, Série "F" - PCND nº 3985/94, de 01/12/94, devidamente autenticada, hoje microfilmados, pelo processo nº 02/332.450/93 foi requerida e concedida licença para a demolição dos antigos prédios nºs. 136 e 142 da Rua Pinto Guedes, cuja aceitação foi concedida em 09/12/93.- A proprietária do imóvel declarou, sob as penas da Lei, se responsabilizar por eventuais débitos relativos à presente demolição, junto ao I.N.S.S.- Rio de Janeiro, 13 de dezembro de 1994.-----

0 Oficial: \_\_\_\_\_

**R.6/HIPOTECA:** (Protocolo nº 282.083, de 03/01/95) De acordo com o Instrumento Particular datado de 23 de dezembro de 1994, e Procuração, hoje microfilmados, a proprietária, qualificada na matrícula, deu o imóvel, juntamente com as demais unidades componentes do edifício, em primeira hipoteca, ao BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A - BANESPA, com sede na Capital do Estado de São Paulo, inscrito no CGC/MF sob o número 61.411.633/0001-87, em garantia de uma dívida total de R\$2.951.013,44, vencível em 23.10.97, a taxa nominal de juros de 12,2842% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 13,0000% ao ano, sendo o prazo de execução das obras, de 22 meses e o vencimento dos juros e seguros no dia 23 de cada mês, e demais cláusulas e condições constantes do título.- Rio de Janeiro, 05 de janeiro de 1995.-----

0 Oficial: \_\_\_\_\_

**AV.7/CESSÃO FIDUCIÁRIA:** (Protocolo nº 283.025, de 07/02/95) De acordo com o Instrumento Particular datado de 23 de dezembro de 1994, objeto do R.6, a proprietária BULHÕES CARVALHO DA FONSECA S.A., qualificada na matrícula, deu, em garantia complementar do empréstimo concedido, ao BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A - BANESPA, acima qualificado, em Cessão Fiduciária, todos os direitos creditórios decorrentes da alienação ou promessa de alienação do empreendimento ou de cada uma de suas unidades.- Rio de Janeiro, 13 de fevereiro de 1995.-----

0 Oficial: \_\_\_\_\_

**AV.8/CONVENÇÃO:** (Protocolo nº 288.645, de 04/08/95) A Convenção de Condomínio do edifício, apresentada por Instrumento Particular datado de 03/08/95, hoje microfilmado, foi registrada na Ficha Auxiliar nº 230/230v9, sob o número de ordem 3.944 - R.1293.- Rio de Janeiro, 16 de agosto de 1995.-----

0 Oficial: \_\_\_\_\_

Continua na folha 02

onr

Documento assinado digitalmente  
www.registradores.onr.org.br

mtm

GE

saec

Serviço de Atualização  
Estatístico do Censo



Valide aqui  
este documento

RUA PINTO GUEDES Nº 140 - APTº 707

MATRÍCULA Nº 98.648

FLS. 02

**AV.9/ADITAMENTO HIPOTECÁRIO(R.6):** (Protocolo nº 293.696, de 04/01/95) De acordo com o Instrumento Particular datado de 20.12.1995 - CONTRATO Nº 458/94 - ADITIVO Nº 01/95), hoje microfilmado, fica aditado o R.6, para constar o seguinte: 1) Que o valor do crédito originariamente concedido, no valor de R\$2.951.013,44 foi majorado no montante de R\$481.464,05, passando a perfazer o valor nominal total de R\$3.432.477,49; 2) Em virtude da modificação do montante total da abertura de crédito, a DEVEDORA pagará mensalmente, no dia 23 de cada mês, até a integral liquidação da dívida, os seguintes encargos: a) juros à taxa nominal de 12,2842% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 13,0000% ao ano; b) seguro contra riscos de danos físicos no imóvel, mencionado no nº 18 do Quadro Resumo a título de prêmio mensal, nos termos da Apólice de Seguro Habitacional; c) a dívida oriunda deste instrumento e do contrato ora aditado, será resgatada pela DEVEDORA no dia 23.10.1997, pela forma indicada na cláusula 15ª e parágrafos do instrumento ora aditado, sendo que os reajustamentos relativos ao valor mutuado por força deste instrumento e do contrato original dar-se-ão nas mesmas bases e oportunidades definidas na cláusula oitava do instrumento ora aditado.- Ficam expressamente mantidas, para todos os fins e efeitos de direito, as garantias reais e pessoais constituídas através do instrumento ora aditado, as quais passam a assegurar inclusive o integral cumprimento das obrigações assumidas neste aditivo.- Rio de Janeiro, 11 de janeiro de 1996.-----

O Oficial: *mmi*

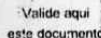
**AV.10 - CONSTRUÇÃO/"HABITE-SE":** (Protocolo nº 301.197, de 21/08/96) De acordo com requerimento datado de 09.08.96, certidão do Quinto Departamento Regional de Licenciamento e Fiscalização da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente - Superintendência de Parcelamento e Edificações da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, nº 26773, de 05.08.96, e CND do INSS nº 740734, Série "G" - PCND nº 2285/96, de 10.09.96, hoje microfilmados, fica averbada a construção do apartamento objeto desta matrícula, para o qual foi concedido o "habite-se" em 02.08.96.- Rio de Janeiro, 23 de setembro de 1996.-----

O Oficial: *Fdm*

**AV.11/ADITAMENTO HIPOTECÁRIO(R.6/AV.9):** (Protocolo nº 323.629, de 17/04/98) De acordo com o Instrumento Particular datado de 19.03.1998 - ADITIVO Nº 002/98, hoje microfilmado, ficam aditados os Atos R.6 (Hipoteca - Contrato nº 458/94) e AV.9 (Aditivo nº 01), para constar o seguinte: foi concedido à Devedora CONSTRUTORA BULHÕES CARVALHO DA FONSECA S/A, um prazo de 60 (sessenta) meses, a contar de 23/10/97, para liquidação integral de suas obrigações, sendo 01 (hum) mês de carência e 59 (cincoenta e nove) meses de amortização, passando dessa forma, o vencimento final, previsto no aditivo nº 01, para 23/10/2002, obrigando-se a DEVEDORA a amortizar o saldo devedor em 59 (cincoenta e nove) prestações mensais e consecutivas, em moeda corrente, calculadas pela Tabela Price-TP, a primeira com vencimento em 23/12/97, incidindo-se sobre a dívida juros de 13% ao ano - taxa efetiva. O documento ora averbado fica fazendo parte integrante para todos os fins e efeitos de direito, do contrato aditado e aditivo posterior, que continuam em pleno vigor e subsistentes em todos os seus termos, cláusulas, itens, condições e garantias e em tudo o que não foi expressamente alterado pelo aditivo em causa.- Rio de Janeiro, 29 de abril de 1998.-----

O Oficial: *PZ*

**AV.12/CAUÇÃO:** De acordo com o documento que deu origem ao Ato AV.11, para segurança do integral cumprimento de todas as obrigações assumidas no contrato originário e no referido aditivo, a DEVEDORA deu ao BANESPA, em CAUÇÃO, os direitos creditórios decorrentes de todos os Contratos de Promessa de Venda e Compra de Unidades Imobiliárias, provenientes do empreendimento objeto do financiamento; caução essa, que somente passará a ter eficácia na hipótese de inadimplência qualquer obrigação da DEVEDORA, sendo ora constituída, portanto, sob condição suspensiva, nos termos do artigo 118 do Código Civil Brasileiro. Enquanto não



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3JTBG-PPLRD-MSTVL-HZA6S>

mtrv

0 Official:

AV.13/ADITAMENTO HIPOTECÁRIO(R.6, AV.9, AV.11 e AV.12): (Protocolo nº 378.924 de 15-02-2002) De acordo com os requerimentos datados de 26-12-2001 e 05-02-2002, e aditivo ao Instrumento Particular de Contrato de Abertura de Crédito, datado de 21-09-2001, hoje microfilmados, fica aditada a hipoteca constante dos atos R.6, AV.9, AV.11 e AV.12, para constar que não tendo sido possível a liquidação do contrato ora aditado, na forma anteriormente acordada e após diversas tratativas, a DEVEDORA propôs e o BANESPA aceitou a liquidação do saldo devedor de acordo com as seguintes condições: 1) Que o saldo devedor da dívida objeto do presente Contrato, ora aditado, apurado em 23.06.2001, nele incluídos e principal, encargos em atraso e acessórios previstos contratualmente, com mora e multa de 2% (dois por cento), perfaz o montante de R\$2.244.941,46; 2) Que em virtude do disposto na cláusula anterior, é concedida à DEVEDORA, neste ato, na melhor forma e para todos os fins e efeitos de direito, um prazo de 40 (quarenta) meses, a contar de 23-06-2001, para liquidação integral do saldo devedor apurado, passando, dessa forma, o vencimento final, previsto no aditivo nº 02, para 23.10.2004. A atualização do saldo devedor permanecerá sendo efetuada mediante aplicação do mesmo coeficiente de atualização utilizado para a remuneração básica aplicável aos depósitos de poupança, devida na mesma data e com periodicidade contratual estipulada para pagamento das prestações, aplicando-se o critério "Pro Rata Die" para o evento que não coincida com aquela data; 3) A Devedora obriga-se a amortizar o saldo devedor em 40 (quarenta) prestações mensais e consecutivas, em moeda corrente, calculadas pela Tabela Price-TP, a primeira com vencimento em 23-07-2001; permanecendo válida a Caução objeto do ato AV.12; e 4) Sobre a dívida incidirá juros de 10% ao ano - Taxa Efetiva; continuando em pleno vigor todas as demais cláusulas, termos, itens, condições e garantias da hipoteca objeto do R.6, e seus aditivos (AV.9 e AV.11), não expressamente alterados por este aditivo. Demais cláusulas e condições, as constantes no Título. Rio de Janeiro, 08 de março de 2002.-----

O Official:

lsp

AV.14/ADITAMENTO HIPOTECÁRIO: (Protocolo nº 424769 de 16.05.2005): De acordo com o instrumento particular, com força de escritura pública, datado de 23.07.2002, aditivo nº 004/02, hoje microfilmado, e em conformidade com as normas legais e regulamentares vigentes para Sistema Financeiro da Habitação-BNH, as partes de comum acordo resolvem aditar o instrumento particular, datado de 21.09.2001, referente à hipoteca (Ato R.6), contrato nº 458/94, bem como seus aditivos, para constar às alterações que se seguem:- a) Que o valor do saldo devedor da dívida do Contrato ora Aditado, apurado em 23.07.2002, nele incluídos o principal, encargos em atraso e acessórios previstos contratualmente, com mora e multa de 10%, perfaz o montante de R\$2.537.291,29; b) Que em virtude do disposto na cláusula anterior, é concedido à devedora, neste ato, na melhor forma e para todos os fins e efeitos de direito, um prazo de 60 meses, a contar de 23.06.2002, para liquidação integral do saldo devedor apurado, passando, dessa forma, o vencimento final, previsto no aditivo nº 03, para 23.05.2007; c) A atualização do saldo devedor permanecerá sendo efetuada mediante aplicação do mesmo coeficiente de atualização utilizado para a remuneração básica aplicável aos depósitos de poupança pessoa física, devida na mesma data e com periodicidade contratual estipulada para pagamento das prestações, aplicando-se o critério "Pro Rata Die" para evento que não coincida com aquela data; d)

Continua às fls.03

உயர்வு

Servicio de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui  
este documento

RUA PINTO GUEDES Nº 140 - APARTAMENTO 707

MATRÍCULA Nº 98.648

FLS. 03

d) A devedora obriga-se a amortizar o saldo devedor em 56 prestações mensais e consecutivas, em moeda corrente, calculadas pelo Sistema de Amortização Constante - SAC, sendo a 1ª com vencimento em 23.10.2002; **permanecendo válida a CAUÇÃO averbada nesta matrícula;** e e) Sobre a dívida incidirá juros de 10% a.a. - taxa efetiva. Demais cláusulas e condições, as constantes do instrumento particular que serviu de título para este Ato, que faz parte integrante e inseparável o instrumento particular pelo presente aditado, e **supratitivo**, não se constituindo em novação contratual.- Rio de Janeiro, 27 de maio de 2005.-----AP

O Oficial: \_\_\_\_\_

**AV.15/INDISPONIBILIDADE DE BENS:** (Protocolo nº 459.199 de 27.08.2007) De acordo com o Aviso 375/2007 de 04.07.2007 da Corregedoria Geral da Justiça/RJ, publicado no Diário Oficial de 06.08.2007, e assinado pelo Desembargador Luiz Zveiter, hoje microfilmado, tendo em vista os termos do Ofício nº 770/2007/OF de 12.06.2007, da lavra da Exma. Sra. Dra. Ana Lucia Soares Pereira Mazza, MM. Juíza de Direito da 42ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ (N/REF. Proc. Nº 2007.160479 CJ), nos autos da Ação de Execução de Título Judicial (**Processo nº 1999.001.169649-8**), **foi decretada a indisponibilidade dos bens da CONSTRUTORA BULHÕES CARVALHO DA FONSECA S/A, CNPJ nº 33.070.244/0001-08, não podendo de qualquer forma direta ou indireta, alienar ou onerar o imóvel desta matrícula.** Rio de Janeiro, 18 de setembro de 2007.-----LSP

O Oficial: \_\_\_\_\_

**AV.16/CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE:** (Protocolo nº 478.798 de 26/09/2008) De acordo com o Aviso 567/2008 de 23/09/2008 da Corregedoria Geral da Justiça/RJ, publicado no Diário Oficial de 24/09/2008, às Fls. 78, e assinado pelo Exmo. Sr. Dr. Desembargador Luiz Zveiter, Corregedor-Geral da Justiça deste Estado, hoje microfilmado, tendo em vista os termos do Ofício nº 1199/2008/OF, de 22/08/2008, da lavrada do Exmo. Sr. Dr. Gustavo Quintanilha Telles de Menezes, Juiz de Direito da 42ª Vara Cível desta cidade (N/REF. Proc. Nº 2007.160479 CJ), fica **CANCELADA A INDISPONIBILIDADE** constante do ato AV.15, referente ao Processo nº 1999.001.169649-8. Rio de Janeiro, 07 de outubro de 2008.-----FHR

O Oficial: \_\_\_\_\_

**AV.17-98648/INDISPONIBILIDADE:** (Protocolo nº 532132 de 18/10/2011) Por determinação do MM. Juiz de Direito Dr. Cezar Augusto Rodrigues Costa, contida no Ofício nº 969/2011/OF expedido pela 7ª Vara Empresarial, hoje microfilmado, fica averbada a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel desta matrícula, face Ação de Falência, requerida pelo Liquidante Judicial da Central de Liquidantes Judiciais do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, Administrador Judicial da Massa Falida de **CONSTRUTORA BULHÕES CARVALHO DA FONSECA S.A., referente ao Processo nº 0120915-37.2004.8.19.0001 (2004.001.122791-2).**-----

Rio de Janeiro, 31 de outubro de 2011. O Oficial: \_\_\_\_\_

selo eletrônico no verso





Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3JTBG-PPLRD-MSTVL-HZA66>

Os 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 extrajudiciais do Estado do Rio de Janeiro.

De acordo com o Art. 1055, § 1º do CNCJ, essa certidão consigna as prenotações efetuadas até o dia anterior à data de sua expedição, bem como os registros ou averbações. Essa certidão foi confeccionada em 09/10/2024 às 15:42h.

#### CERTIDÃO - 11º REGISTRO DE IMÓVEIS

Certifico e dou fé, que a presente cópia é reprodução autêntica e fiel da Ficha-Matrícula a que se refere, extraída nos termos do Art. 19 § 1º da Lei 6015 de 31/12/1973, dela constando a situação jurídica, todos os eventuais ônus reais, indisponibilidades, citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias que recaem sobre o imóvel. O referido é verdade.

|               |      |
|---------------|------|
| Emolumentos:  | 0,00 |
| 20% FETJ:     | 0,00 |
| 5% Fundperj:  | 0,00 |
| 5% Funparj:   | 0,00 |
| 5,26% I.S.S.: | 0,00 |
| 6% Funarpen:  | 0,00 |
| 2% PMCMV:     | 0,00 |
| Selo Fiscal:  | 0,00 |
| Total:        | 0,00 |

Rio de Janeiro, 09/10/2024.

#### ASSINADO DIGITALMENTE

Eunice do R. da Silva (Escrivente), Matr. 94/13872  
Israelson F. da Silva (Escrivente), Matr. 94/21754  
Ismael M. F. dos Anjos (Escrivente), Matr. 94/20837  
Marcos Andre da S. Ribeiro (Escr.), Matr. 94/14737

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo Eletrônico de Fiscalização

EEUO 21138 JAV



Consulte a validade do selo em:  
<https://www.tjri.jus.br>

Recibo nº 464880 da Certidão nº 24/018743. Recebemos a quantia de R\$ 0,00 de PH ALVES SOL IND ADVOCACIA, pela emissão da presente certidão, solicitada em 09/10/2024. Recibo emitido por quem assinou a certidão.

onr

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Sistema de Assinatura  
Eletrônica do Conselho  
de Registros do Estado do Rio de Janeiro