



Valide aqui  
este documento

RUA AFONSO PENA Nº 23 - APTº 804

## Registro de Imóveis - Cartório do 11º Ofício

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

018733

MARIA ESTHER WANDERLEY SILVA  
Oficial

MATRÍCULA N.º 96.753

FLS. 01

**IMÓVEL:** Apartamento nº 804 do edifício a ser construído sob o nº 23 da Rua Afonso Pena, na freguesia do Engenho Velho, com direito a uma vaga para estacionamento de veículo, de uso indiscriminado, com a fração ideal de 13861/589125 do terreno, sendo 13078/589125 correspondente ao apartamento e 783/589125 à vaga de garagem; medindo o terreno (Lote 1 do P.A. nº 43.290), na totalidade, 16,60m de frente; nos fundos mede 16,60m mais 1,40m, configurando com a medida anterior um ângulo obtuso interno; 55,00m à direita e 59,70m à esquerda; confrontando à direita com o prédio nº 19 da Rua Afonso Pena e com os nºs. 356, 360 e 362 da Rua Hadock Lobo, à esquerda com o nº 25 da Rua Afonso Pena e nos fundos com o nº 14 da Travessa Cruz.- Inscrição nº - CL

- **Proprietários:** 1) ROSA MARIA CORDEIRO DA GRAÇA BESSA PEREIRA, advogada e seu marido JOSÉ CARLOS BESSA DA SILVA PEREIRA, contador, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, inscritos no CPF sob os nºs. 852.076.757-13 e 090.128.427-00, respectivamente; 2) ANA MARIA CORDEIRO DA GRAÇA CORTES, advogada e seu marido ILDEFONSO MARQUES PORTO CORTES, engenheiro naval, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, inscritos no CPF sob os nºs. 326.862.527-15 e 046.409.427-53, respectivamente; 3) VERA MARIA CORDEIRO DA GRAÇA TAVARES DE SOUZA, professora universitária e seu marido SÉRGIO TAVARES DE SOUZA, engenheiro mecânico, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, inscritos no CPF sob os nºs. 037.799.987-34 e 033.514.917-00, respectivamente; 4) CRISTIANA CORDEIRO DA GRAÇA CORTES, brasileira, solteira, maior, estudante, inscrita no CPF sob o nº 001.260.737-16, todos residentes e domiciliados nesta cidade - na proporção de: **24,38%** para o primeiro casal; **48,74%** para o segundo casal; **24,38%** para o terceiro casal e **2,50%** para CRISTIANA CORDEIRO DA GRAÇA CORTES.- **Título de Propriedade:** Matrículas nºs. 85.749 - R.2 e R.3; 79.194 - R.3 e R.4; 92.672 - R.3 e R.4; 92.673 - R.2 e R.3; 92.674 - R.2 e R.3; 86.529 - R.2, R.4 e R.5; 95.254 - R.15 e R.16 e 96.576, deste Cartório.

**AV.1 -** A presente matrícula foi aberta com base nos artigos nºs. 176, 227 e 228 da Lei nº 6015, de 31/12/73.- Rio de Janeiro, 27 de outubro de 1993.-----

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

**AV.2/ÔNUS (Promessa de Venda):** A fração ideal de 13861/589125 do terreno (entre outras) acha-se prometida à venda a CONSTRUTORA BULHÕES CARVALHO DA FONSECA S/A, com sede nesta cidade, CGC nº 33.070.244/0001-08, conforme escrituras de 24/07/92, lavrada em notas do 24º Ofício, desta cidade (Livro 4103, fls.106, ato nº 35) e escritura declaratória de 11/01/93, das mesmas notas (Livro 4133, fls.46, ato nº 23), registradas neste Cartório, nas seguintes matrículas: 85.749 - R.2; 79.194 - R.5; 92.672 - R.5; 91.672 - R.4; 92.674 - R.4; 86.529 - R.6 e 95.254 - R.17.- Rio de Janeiro, 27 de outubro de 1993.-----

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

**R.3/MEMORIA DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA:** (Protocolo nº 268.036, de 10/09/93) A promitente compradora CONSTRUTORA BULHÕES CARVALHO DA FONSECA S/A, qualificada na AV.2, está promovendo, na totalidade do terreno, a incorporação de um prédio

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SM9TN-ATCC6-A79XU-UU5LD>



onr

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

saec

Sistema de Assinatura  
Eletrônica



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SM9TN-ATCC6-A79XU-UU5LD>

prédio residencial, que após a conclusão receberá o nº 23 da Rua Afonso Pena, sendo o custo da unidade constante desta matrícula avaliado em CR\$3.395.945,00, 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 4591, de 16/12/64, regulamentada pelo Decreto nº 55.815 e alterações constantes da Lei nº 4864, 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 incorporadora declarou, expressamente, não existir prazo de carência para efetivar a incorporação do presente Memorial.- Rio de Janeiro, 27 de outubro de 1993.-----

0 Oficial

**R.4/HIPOTECA:** (Protocolo nº 271.255, de 27/12/93) De acordo com o Instrumento Particular datado de 10 de dezembro de 1993, hoje microfilmado, os proprietários, qualificados na matrícula, deram o imóvel, juntamente com as demais unidades componentes do edifício, em primeira hipoteca, ao BANCO DE CRÉDITO REAL DE MINAS GERAIS S/A, com sede em Juiz de Fora, Estado de Minas Gerais, inscrito no CGC/MF sob o número 21.562.962/0001-04, em garantia de uma dívida total de CR\$407.729.096,00, contraída pela empresa CONSTRUTORA BULHÕES CARVALHO DA FONSECA S/A, com sede nesta cidade, inscrita no CGC sob o nº 33.070.244/0001-08, vencível em 10/06/96, à taxa nominal de juros de 12,2800% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 12,9952% ao ano, e demais cláusulas e condições constantes do referido título.- Rio de Janeiro, 29 de dezembro de 1993.-----

0 Oficial

**AV.5/RE-RATIFICAÇÃO DE HIPOTECA:** (Protocolo nº 275.543, de 27/05/94) De acordo com o Instrumento Particular de aditamento datado de 10 de maio de 1994, hoje microfilmado, o item 08 do Quadro Resumo integrante do Contrato Particular de Abertura de Crédito, com garantia hipotecária e outras Avenças celebrado em 10/12/93, que deu origem ao R.4, foi alterado, passando a vigorar com os seguintes valores e datas: **08 - Parcelas de liberações em cruzeiros reais:**

NOME DA ETAPA	V A L O R	DATA DA LIBERAÇÃO
Já executada	CR\$ 357.411.805,01	1ª a 4ª parcela já liberada
5ª lib.	CR\$ 24.047.201,42	10.05.94
6ª lib.	CR\$ 35.873.349,53	10.06.94
7ª lib.	CR\$ 61.641.182,00	10.07.94
8ª lib.	CR\$ 61.505.459,19	10.08.94
9ª lib.	CR\$ 74.549.452,92	10.09.94
10ª lib.	CR\$ 92.226.951,53	10.10.94
11ª lib.	CR\$ 146.906.329,36	10.11.94
12ª lib.	CR\$ 103.356.262,31	10.12.94
13ª lib.	CR\$ 108.951.428,85	10.01.95
14ª lib.	CR\$ 110.637.711,77	10.02.95
15ª lib.	CR\$ 95.495.886,97	10.03.95
16ª lib.	CR\$ 76.039.688,38	10.04.95
17ª lib.	CR\$ 76.259.684,01	10.05.95
18ª lib.	CR\$ 120.030.720,34	10.06.95
19ª lib.	CR\$ 106.913.708,01	10.07.95
20ª lib.	CR\$ 75.300.104,84	10.08.95
21ª lib.	CR\$ 66.911.823,38	10.09.95
22ª lib.	CR\$ 93.308.235,65	10.10.95
23ª lib.	CR\$ 91.810.891,94	10.11.95
24ª lib.	CR\$ 71.767.852,27	10.12.95
25ª lib.	CR\$ 105.968.281,65	10.01.96
26ª lib.	CR\$ 99.563.200,60	10.02.96
27ª lib.	CR\$ 55.934.606,73	10.03.96

Ficam ratificadas todas as demais cláusulas e condições do contrato ora aditado.- Rio de Janeiro, 06 de junho de 1994.-----

0 Oficial

Continua na folha 02

Documentos assinados digitalmente  
www.registradores.onr.org.br  
saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Companhia



Valide aqui este documento

RUA AFONSO PENA Nº23 - APTº 804

MATRÍCULA N.º 96.753

FLS. 02

**AV.6/VISTORIA:** (Protocolo nº 287.089, de 23/06/95) Em cumprimento ao Mandado de 09/06/95, do MM. Juiz Dr. Carlos José Martins Gomes, da Vara de Registros Públicos; e, de acordo com o Laudo de Vistoria elaborado pela perita Dra. Teresa Penna e Costa Moutinho dos Reis, o imóvel desta matrícula foi vistoriado, passando a ter os seguintes característicos e confrontações: 16,88m de frente; nos fundos mede 15,27m mais 0,21m reduzindo o terreno, mais 1,59m; à direita mede 20,20m mais 0,25m alargando o terreno, mais 19,16m mais 17,41m, e 59,96m à esquerda; confrontando à direita com o prédio nº 19 da Rua Afonso Pena e com os nºs. 356 e 360 da Rua Haddock Lobo, à esquerda com o prédio nº 25 da Rua Afonso Pena, e nos fundos com o nº 14 da Travessa Cruz.- Rio de Janeiro, 30 de junho de 1995.-----

0 Oficial: *Mme*

**AV.7/ADITAMENTO AO MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:**(Protocolo nº 289.399, de 24/08/95) De acordo com dois requerimentos datados de 23 de agosto de 1995, hoje microfilmados, fica aditado o Memorial de Incorporação objeto do R.3, com relação à alínea "I", para constar o seguinte: Aos apartamentos 1001 a 1004 situados no último pavimento com dependências na cobertura, ficarão assegurados o direito ao uso, gozo e fruição em caráter perpétuo e exclusivo das áreas de laje e telhado que lhes são respectiva e imediatamente superiores, exceto as ocupadas pelas casas de máquinas dos elevadores, caixas d'água, casas de máquinas, nelas podendo construir benfeitorias, desde que aprovadas pelas autoridades competentes.- Rio de Janeiro, 20 de setembro de 1995.-----

0 Oficial: *Mme*

**AV.8/CONVENÇÃO:** (Protocolo nº 289.229, de 21/08/95) A Convenção de Condomínio do edifício, apresentada por Instrumento Particular datado de 17/08/1995, hoje microfilmado, foi registrada na Ficha Auxiliar nº 4.010 - R.1, nesta data.- Rio de Janeiro, 04 de outubro de 1995.-----

0 Oficial: *Mme*

**AV.9/ "HABITE-SE":** (Protocolo nº 296.183 de 27.03.96) De acordo com requerimento datado de 27.03.96, Certidão da Prefeitura desta Cidade nº 26.602, do 5º Departamento Regional de Licenciamento e Fiscalização, datada de 08.03.96, e CND do INSS nº 240528 - Série "G", PCND nº 568/96, datada de 27.03.96, hoje microfilmados, o "habite-se" para o imóvel objeto desta matrícula, foi concedido em 07.03.96.- Rio de Janeiro, 01 de abril de 1996.-----

0 Oficial *Mme*

**AV.10/ADITAMENTO E RE-RATIFICAÇÃO DE HIPOTECA:** (Protocolo numero 301.130, de 20/08/96) De acordo com o Instrumento Particular datado de 10 de maio de 1996, hoje microfilmado (ADITAMENTO, RE-RATIFICAÇÃO, CONFISSÃO DE DÍVIDA, MÚTUO COM GARANTIA HIPOTECÁRIA E OUTRAS AVENÇAS DE Nº 12.000.073/12/93), constante do Ato R.4, firmado em 10.05.96, pelas partes Contratantes, qualificadas na hipoteca de primeiro grau, registrada em 29 de dezembro de 1993, o débito hipotecário existente, no valor de R\$2.747.269,16, é convertido em financiamento da atual dívida de R\$4.514.996,22, garantida pela permanência da hipoteca antes referida (incluindo as demais unidades do edifício), cujo financiamento obedece as seguintes condições: **Data da conversão do débito em financiamento:** 10.06.96. Taxa dos juros na amortização: efetiva 12,9952% a.a. e nominal 12,2800% a.a.. Sistema de Amortização: Sistema Francês de Amortização (TP). Prazo de amortização: 60 meses. **Reajuste das prestações:** mensalmente, na data do vencimento do encargo, mediante aplicação de índice idêntico ao utilizado para o reajustamento dos depósitos de poupança livre mantidos nas instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo.- Data de vencimento da primeira prestação: 10.07.96.- Taxa de Abertura de Crédito (15%): R\$54.945,38. Seguro mensal de da-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SM9TN-ATCC6-A79XU-UU5LD>



.ONR  
 Documento assinado digitalmente  
 www.registradores.onr.org.br  
 mtm  
 GE  
 saec  
 Serviço de Atendimento ao Cidadão



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SM9TN-ATCC6-A79X-UU5UL>

nos físicos: R\$1.084,50. Valor estimado da primeira prestação: R\$61.500,92. Valor estimado do anexo total: R\$62.585,42.- Permanecem inalteradas as demais cláusulas do contrato ora aditado.- Rio de Janeiro, 13 de setembro de 1996.----

mtm

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

**AV.11/CESSÃO DE CRÉDITO:** (Protocolo nº 340.606 de 20.07.99) De acordo com o requerimento datado de 24.06.99 e instrumento particular de 26.03.99, hoje microfilmados, o credor BANCO DE CRÉDITO REAL DE MINAS GERAIS S/A, qualificado no ato R.4, cedeu seus direitos creditórios relativos a hipoteca constante nos atos R.4, AV.5 e AV.10, pelo preço de R\$ 109.915,48 ao **ESTADO DE MINAS GERAIS**, entidade pública, com sede na Praça da Liberdade s/nº, em Belo Horizonte-MG, representado pelo seu mandatário, BANCO DE DESENVOLVIMENTO DE MINAS GERAIS S/A - BDMG, empresa pública estadual, com sede em Belo Horizonte-MG, inscrito no CGC nº 38.486.817/0001-94. Rio de Janeiro, 29 de julho de 1999.-----

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

lsp

**AV.12/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. N° 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.13/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. N° 2007.160479 CJ), fica **CANCELADA A INDISPONIBILIDADE** constante do ato AV.12, referente ao Processo nº 1999.001.169649-8. Rio de Janeiro, 07 de outubro de 2008.-----FHR

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

**AV.14-96753/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 de 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: \_\_\_\_\_

CONTINUA NA FOLHA 03



CSLBR

saec

Serviço de Assessoria  
Eletrônica Consolidado

Doc. 1199/2008/OF

www.registratrab.br



Valide aqui este documento

COMPLEMENTAÇÃO PARA A CERTIDÃO DA MATRÍCULA Nº 96753. RUA AFONSO PENA Nº 23 APARTAMENTO 804

Consta prenotado sob o nº 594613, em 13/05/2016, o título de Baixa do Gravame de Indisponibilidade, através do ofício nº: 354/2016/OF da 7ª Vara Empresarial/RJ, processo n º: 0120915-37.2004.8.19.0001 (2004.001.122791-2), 20/04/2016.

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 CNGCJ, 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 15:00h.

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.

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

EEUO 21128 LXF



Consulte a validade do selo em https://www.trj.jus.br

Table with 2 columns: Item and Value. Items include Emolumentos, 20% FETJ, 5% Fundperj, 5% Funperj, 5,26% I.S.S., 6% Funarpen, 2% PMCMV, Selo Fiscal, and Total. All values are 0,00.

Rio de Janeiro, 09/10/2024.

ASSINADO DIGITALMENTE

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

Recibo nº 464869 da Certidão nº 24/018733. 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.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/SM9TN-ATCC6-A79XU-UU5LD

onr

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

saac

Serviço de Atuação em
Eletrônica Computacional