



2025 / 033851

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR.
CERTIDÃO

333708 / GGI

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

239.920

FICHA

01

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

10 de fevereiro de 1999

IMÓVEL

LOJA 211 do bloco 05 de empreendimento comercial denominado "BAYSIDE SHOPPING", a ser construído com o nº 3.120 pela Avenida das Américas, na FREGUESIA DE JACAREPAGUÁ, e a correspondente fração ideal de 0,004113 do terreno, designado por lote 01 do PAL 37.178 que mede na totalidade 85,20m de frente pela Avenida das Américas, mais 15,70m em curva interna subordinada a um raio de 10,00m concordando com o alinhamento da Rua Senador Generoso Ponce, por onde mede -- 67,00m em reta, mais 17,46m em curva interna subordinada a um raio de 10,00m concordando com o alinhamento da Rua Cabo Harry Hadlick, nos fundos mede 54,25m pela Rua Cabo Harry Hadlick, mais 17,00m aprofundando o terreno, mais 27,70m e 87,70m à esquerda; confronta à esquerda com terrenos da Cia. Progresso da Barra ou sucessores e -- nos fundos, parte com a Rua Cabo Harry Hadlick e parte com o lote 15 do PAL 29.669 de Gustavo de Souza Soares ou sucessores. - Inscrição no FRE nº 1233839-8 (MP) e CL nº 09547-1.- PROPRIETÁRIOS: ANTÔNIO SANCHES GALDEANO, industrial, casado pelo regime da comunhão de bens, com CARMEN REY GALDEANO, do lar, brasileiros, identidades do IFP nºs 394.849 e 1.003.779 e CPF nº 003.646.147-49, residentes nesta cidade, que adquiriram o terreno, parte por compra ao casal de GUSTAVO DE ARAÚJO SOARES, pela escritura de 16.08.1978 do 3º Ofício Lº 2722, fls 65, registrada com o nº R.01, na matrícula 37.663, em 12.09.1978, parte por compra a Companhia Comercial e Imobiliária Miramar, pela escritura de 02.03.1978, do 7º Ofício, livro 2230, fls 39, registrada com o nº 04, na matrícula 24.933, em 20.04.1978, parte por compra ao casal de Manoel Dutra Nunes, pela escritura de 23 de maio de 1978 do 3º Ofício, livro 2711, fls 112, registrada com o nº 05 na matrícula 34.098, em 07.07.1978, parte por compra a Cervejarias Reunidas Skol-Caracú S/A, pela escritura de 23.05.1979, do 10º Ofício, livro 2949, fls 28, registrada com o nº 02 na matrícula 37.303, em 06.06.1979, parte por compra a Antônio Augusto de Araujo Soares, pela escritura de 22.03.1978, do 10º Ofício, livro 2794, fls 135, registrada com o nº 01 na matrícula 34.025, em 12.05.1978 e -- parte por compra a Alcione-Administração e Empreendimentos Ltda., pe

segue no verso

00239920

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NSUFW-4SEGS-HRLUM-Y6S6W>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

239.920

FICHA

01

VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NSUFW-4SEGS-HRLUM-Y6S6W>

la escritura de 14.11.1978, do 10º Ofício, Lº 2881, fls 03, registrada com o nº 05 na matrícula 10.008, em 27.11.1978. INDICADOR REAL: Lº 4-CM, nº 129.469, fls 160v. Rio de Janeiro, 10 de fevereiro de 1999.

O OFICIAL

Av.01

PROMESSA DE COMPRA E VENDA: Foi registrada em 27.05.1994 com o número 03 na matrícula 62.837 a escritura de promessa de compra e venda do 10º Ofício, livro 5032, fls 186 de 17.09.1993, em favor de PRESIDENTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede nesta cidade, CGC nº 40.404.105/0001-20, pelo preço, na época, de CR\$151.657.682,61, incluídos neste valor outros imóveis. Rio de Janeiro, 10 de fevereiro de 1999.

O OFICIAL

Av.02

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO: Foi registrado em 01.02.1996 com o nº 07 na matrícula 62.837, o memorial de incorporação dele constando que o prazo de carência é de 180 dias dentro do qual a incorporadora poderá desistir do empreendimento caso não aliene 70% das unidades projetadas e que as 63 vagas localizadas no subsolo e as 57 vagas localizadas no pavimento térreo são de uso comum dos condôminos. Rio de Janeiro, 10 de fevereiro de 1999.

O OFICIAL

Av.03

MUDANÇA DE DENOMINAÇÃO: Pelo requerimento de 26.10.98 prenotado em 30.10.1998 com o nº 718.923, às fls 123 do livro 1-DU, instruído -- por certidão da JUCERJA a PRESIDENTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., mudou sua denominação para SÃO FERNANDO PATRIMONIAL LTDA. Rio de Janeiro, 10 de fevereiro de 1999.

O OFICIAL

Av.04

RETIFICAÇÃO DE MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO: Foi hoje registrada com o segue na ficha 2

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR.
CERTIDÃO

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
239.920	02

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
continuação da ficha 01

nº 08 na matrícula 62.837, a retificação do memorial de incorporação, conforme requerimento de 17.08.1998, nas alíneas "D", "E", "G", "H", "I", "J", "L" e "P" do artigo 32 da Lei 4.591/64, face a modificações havidas no projeto arquitetônico, passando o empreendimento a ter 260 vagas de garagem, sendo 198 vagas no subsolo e 62 vagas no 1º pavimento (térreo) descoberto, as quais não se vinculam a qualquer unidade sendo destinadas ao uso comum dos condôminos. - Rio de Janeiro, 10 de fevereiro de 1999.-----
O OFICIAL

Av.05 CONSTRUÇÃO: Pelo requerimento de 07.10.1998, prenotado em 09.10.98 com o nº 716.777, às fls 45v, do Lº 1-DU, instruído por certidão da SMUMA nº 19.327 de 02.10.1998, fica averbado que o imóvel desta matrícula foi construído, tendo sido concedido o "habite-se" em 29 de setembro de 1998. Foi apresentada a CND do INSS da série "I", número 171.093, de 07.10.1998.- Rio de Janeiro, 10 de fevereiro de 1999
O OFICIAL

R.06 COMPRA E VENDA: Pela escritura de 29/03/99, do 1º Ofício, livro 4459, às fls.81, prenotada em 12/04/99, com o nº 735089, às fls.108, do livro 1-DX, ANTONIO SANCHES GALDEANO e sua mulher CARMEN REY GALDEANO, venderam o imóvel à SÃO FERNANDO PATRIMONIAL LTDA, antes citada, pelo preço de CR\$151.657.682,61 à época neste valor incluindo outros imóveis. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 532137 em 05/11/98.- Rio de Janeiro, 28 de abril de 1999.-----
O OFICIAL

R.07 COMPRA E VENDA: Pela escritura de 28.02.2000 do 1º Ofício, livro 4506, - fls.172, prenotada em 03.05.2000 com o nº 780.505 às fls.249 do livro 1-ED, SÃO FERNANDO PATRIMONIAL LTDA, antes qualificada, vendeu o imóvel a FERES FRAIHA NETO, engenheiro, identidade do IFP nº 01631646-5, CPF nº 256.201.187-20, casado pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da lei 6515/77 com MARIA REGINA DE CARVALHO FRAIHA, professora,-

SEGUE NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NSUFW-4SEGS-HRLUM-Y6S6W>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

239.920

FICHA

02

VERSO

identidade do IFP nº 024811127, CPF nº 275.397.177-34, brasileiros, residentes nesta cidade, pelo preço de R\$48.000,00.-o imposto de transmissão foi pago pela guia nº 635.514 em 14.02.2000.-Rio de Janeiro, 10 de maio de 2000.-----

O OFICIAL

R.08 **COMPRA E VENDA:** Pela escritura de 26.01.2001 do 18º Ofício, Livro 6528 ES, folhas 112, prenotada em 30.01.2001 com o nº 817.832 às folhas 95 - do Livro 1-EI, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por **FERES FRAIHA NETO** e sua mulher **MARIA REGINA DE CARVALHO FRAIHA** em favor de **CHRISTIAN D'AVILLA DE FREITAS**, brasileiro, solteiro, maior, estudante, identidade do IFP nº 11756234-8 e CPF nº 052.789.317-01, residente e domiciliado nesta cidade, pelo preço de R\$50.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 706.543 em 26.01.2001. Rio de Janeiro, 07 de fevereiro de 2001. -----

O Oficial

AV.09 **INSCRIÇÃO FISCAL:** Pela escritura que serviu para o registro 08, fica a verbado o número 2958627-8, CL 09547-1 de **INSCRIÇÃO FISCAL** do imóvel, para efeitos do imposto predial/territorial. Rio de Janeiro, 07 de fevereiro de 2001. -----

O Oficial

R - 10 **PENHORA:** Pelo mandado de 28/02/08, da 12ª Vara de Fazenda Pública, prenotado em 28/10/08 com o nº 1202934 à fl. 183 do livro 1-GI, fica registrada a **PENHORA EM 1º GRAU** do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$1.920,35, decidida nos autos da ação de execução fiscal movida pelo **MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO** em face de **CHRISTIAN D'AVILLA DE FREITAS** (Processo número 2007.001.186003-3). Para este registro não foram recolhidos emolumentos, porém a averbação de seu cancelamento só poderá ser efetuada com o

Segue na ficha 3

(R).1 ato
RNM69524 FQ0

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NSUFW-4SEGS-HRLUM-Y6S6W>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR.
CERTIDÃO

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
239920	3

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

continuação da ficha 2

recolhimento dos emolumentos de ambos os atos, calculados na data da apresentação do Mandado/Ofício da averbação de cancelamento, conforme decisão normativa da Corregedoria Geral da Justiça, no processo nº 29.682/97, publicada no Diário Oficial de 09/07/97. Rio de Janeiro, 12 de novembro de 2008.-----

O Oficial

[Assinatura]

R - 11

COMPRA E VENDA: Pela escritura de 09/12/08 do 18º Ofício, livro 6998-ES, fl. 039, prenotada em 11/12/08 com o nº 1210538 à fl. 157 do livro 1-GJ, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por CHRISTIAN D'AVILLA DE FREITAS, em favor de HELENA GONÇALVES COELHO, brasileira, viúva, do lar, identidade IFP 02456189-6, CPF 038.930.047-00, residente em Cabo Frio RJ, pelo preço de R\$60.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 1331154 em 28/11/08. **CONDIÇÃO:** A ADQUIRENTE TEM CIÊNCIA DA PENHORA REGISTRADA COM O Nº 10. Rio de Janeiro, 15 de janeiro de 2009.-----

O Oficial

[Assinatura]

AV - 12

CANCELAMENTO: Pelo ofício nº 1910/09 de 09/07/09 da 12ª Vara de Fazenda Pública, prenotado em 07/08/09 com o nº 1247591 à fl. 291 do livro 1-GO, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro nº de **PENHORA EM 1º GRAU** do imóvel, por determinação judicial (Processo nº 2007.001.185003-3). Rio de Janeiro, 18 de agosto de 2009.-----

O Oficial



[Assinatura]

R - 13

COMPRA E VENDA: Pela escritura de 23/03/12, do 19º Ofício, livro M-459, fl. 99, prenotada em 30/03/12, com o nº 1428893, à fl. 212, do livro 1-HN, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por HELENA GONÇALVES COELHO, em

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NSUFW-4SEGS-HRLUM-Y6S6W>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

239920

FICHA

3

VÉRSO

(R).1 ato
RSY41339 AK

.favor de PETRA ARQUITETURA, CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, CNPJ 28.338.283/0001-03, com sede nesta cidade, pelo preço de R\$225.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 1666585 em 23/03/12. Rio de Janeiro, 25 de abril de 2012.-----

O Oficial

R - 14

PENHORA: Pela certidão de 28/08/2019 da 39ª Vara Cível do Rio de Janeiro/RJ, prenotada em 21/10/2019 com o nº 1889699 à fl.298v do livro 1-JX, fica registrada a **PENHORA EM 1º GRAU** do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$32.175,21, decidida nos autos da ação movida por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CHEVERNY em face de PETRA ARQUITETURA CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA (Processo nº 0049243-37.2002.8.19.0001). Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$32.175,21. Rio de Janeiro, 25 de outubro de 2019.-----

O Oficial

Gloria Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

EDEN78560 WTL

R - 15

PENHORA: Pelo Termo de 27/02/2020 da 1ª Vara Cível da Barra da Tijuca/RJ, prenotado em 03/09/20 com o nº 1931868 à fl.19 do livro 1-LE, fica registrada a **PENHORA EM 2º GRAU** do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$65.657,90, decidida nos autos da ação movida por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO BAYSIDE SHOPPING em face de PETRA ARQUITETURA CONSTRUÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA (Processo nº 0019441-87.2018.8.19.0209). Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$65.657,90. Rio de Janeiro, 11 de setembro de 2020.-----

Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NSUFW-4SEGS-HRLUM-Y6S6W>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR.
CERTIDÃO

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
239920	4

CNM: 089425.2.0239920-63
9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Continuação da ficha 3

O Oficial

[Assinatura]
Eliseu da Silva
8º Oficial Substituto
CTPS: 54596/0056-RJ

EDMT84725 JVU

R - 16

PENHORA: Pelo ofício PJe-JT de 29/03/2022 da 33ª Vara do Trabalho/RJ, prenotado em 01/04/22 com o nº 2044532 à fl.170 do livro 1-LS, fica registrada a **PENHORA EM 3º GRAU** do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$138.188,25, decidida nos autos da ação movida por JOÃO BATISTA HENRIQUE em face de PETRA ARQUITETURA CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS EIRELI-ME (Processo nº 0100734-75.2018.5.01.0033). Rio de Janeiro, 08 de abril de 2022.-----

O Oficial

[Assinatura]
Eliseu da Silva
8º Oficial Substituto
CTPS: 54596/0056-RJ

EEBR95468 QTY

R - 17

PENHORA: Pelo mandado nº 482268/2021 de 01/06/2021 da 12ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital/RJ, prenotado em 01/06/2023 com o nº 2127391 à fl.149 do livro 1-ME,, fica registrada a **PENHORA EM 4º GRAU** do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$35.512,22, decidida nos autos da ação de execução fiscal movida pelo MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO (Processo número 0310271-26.2019.8.19.0001). Para este registro não foram recolhidos emolumentos, porém a averbação de seu cancelamento só poderá ser efetuada com o recolhimento dos emolumentos de ambos os atos, calculados na data da apresentação do Mandado/Ofício da averbação de cancelamento, conforme disposto no § 2º do artigo 38 da Lei estadual 3350/99, modificado pela lei 6370/12. Rio de Janeiro, 12 de junho de 2023.-----

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087

EEMM52427 JQK

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NSUFW-4SEGS-HRLUM-Y6S6W>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
	VERSO

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula nº 239920, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei 6.015/73, 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 reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior.

Rio de Janeiro, 13 de maio de 2025.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEXQ59930 LQE
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



Regimento de Custas Tabela 05.4

Certidão: R\$ NIIL
Lei 3217/1999 (FETJ): R\$ 0,00
Lei 4664/2005 (FUNDPERJ): R\$ 0,00
Lei 111/2006 (FUNPERJ): R\$ 0,00
Lei 6281/2012 (FUNARPEN): R\$ 0,00
Lei 6370/2012 (PMCMV): R\$ 0,00
Valor Total: R\$ 0,00

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NSUFW-4SEGS-HRLUM-Y6S6W>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

