

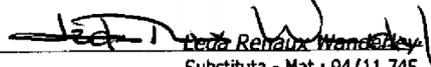
**Registro de Imóveis - Cartório do 11º Ofício**Rua Sete de Setembro, 32 - 4º ANDAR  
CENTRO - RIO DE JANEIRO - RJ**MARIA ESTHER WANDERLEY SILVA**  
Oficial

MATRÍCULA N° 140963

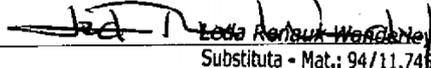
FLS. 1

**IMÓVEL:** Apartamento 103 (em construção) do edifício situado na Rua Uruguai, n° 487, pertencente à freguesia do Engenho Velho, com a fração ideal de 65/4000 do respectivo terreno, que mede: 19,90m de frente, 15,35m de largura na linha dos fundos, onde confronta com o imóvel n° 111 da Rua Andrade Neves, de extensão pelo lado direito 50,00m, confrontando com o prédio 485 da Rua Uruguai, e também com o de n° 483 da mesma rua, e pelo lado esquerdo mede 50,20m, por onde entesta com a Rua Homem de Melo. **PROPRIETÁRIOS:** MARIA GEORGINA GAIO CEPEDA, do lar e seu marido ANTONIO JOSÉ CEPEDA, corretor de imóveis, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta Cidade. **TÍTULO DE PROPRIEDADE:** Livro 3-AG, n° 19009, às folhas 204, deste registro imobiliário. **TÍTULO AQUISITIVO:** Formal de Partilha do espólio de Manoel Jorge Gaio, dado e passado aos 05/04/1957, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara de Órfãos e Sucessões, Cartório do 2º Ofício, desta cidade, contendo a sentença de 11/04/1949, transcrito em 22/06/1957.-----

**AV.1-140963/ÔNUS (PROMESSA DE VENDA):** Consta inscrita em 06/01/1961, no Livro 4-AA, sob o n° 13550, às folhas 256, a escritura de 10/10/1960, do 6º Ofício de Notas, desta Cidade, Livro 1020, às folhas 081, pela qual MARIA GEORGINA GAIO CEPEDA, do lar e seu marido ANTONIO JOSÉ CEPEDA, corretor de imóveis, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta Cidade, prometeram vender o imóvel acima descrito, em caráter Irrevogável e Irretratável, 1) KUNA HERSZEK MESSER, brasileiro naturalizado, comerciante, residente nesta Cidade; 2) MORDKO IZAAK MESSER, brasileiro naturalizado, comerciante, residente nesta cidade; 3) DONATO KULICH, brasileiro, médico, residente nesta Cidade; 4) IZOL FAJWEL MESSER, polonês, engenheiro, residente nesta Cidade; e 5) BORUCH KATZ, brasileiro naturalizado, residente nesta Cidade, na proporção de 30% para o 1º, 20% para os 2º, 3º e 4º e 10% para o 5º promitente. Consta averbado em 28/12/1962, que pelo 1º traslado da escritura de 25/08/1961, do 12º Ofício de Notas, desta Cidade, Livro 1009, às folhas 02v, pela qual verifica-se que foi dada pelos devedores aos credores a mais plena, rasa, geral e irrevogável quitação do recebimento do valor total da Promessa de Venda.-----

Rio de Janeiro, 05 de outubro de 2023. O Oficial:   
Substituta - Mat.: 94/11.745

**AV.2-140963/JUSTIFICATIVA DE ABERTURA DE MATRÍCULA:** A presente matrícula foi aberta nos termos do artigo 1.124 § 1º do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, conforme transcrição constante no Caput.-----

Rio de Janeiro, 05 de outubro de 2023. O Oficial:   
Substituta - Mat.: 94/11.745

**R.3-140963/PENHORA:** Protocolo: 693631 de 26/04/2024. Documento apresentado: Termo de Penhora de 04/04/2024, expedido pela 4ª Vara Cível da Comarca da Capital - RJ, hoje digitalizado. Construção: Penhora sobre o imóvel desta matrícula, por determinação da MM. Juíza de Direito Dra. Fernanda Galliza do Amaral. Ação: Execução de Título Extrajudicial - CPC - Contratos Bancários / Direito Civil. Número do Processo: 0413284-80.2015.8.19.0001. Movida por: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ANA LUCIA, CNPJ n° 68.768.0001/0001/14. Em face de: KUNA HERSZEK MESSER, MORDKO IZAAK MESSER, DONATO KULICH e IZOL FAJWEL MESSER e BORUCH KATZ, que por decisão proferida em 14/11/2018 no processo acima citado, passou a figurar no pólo passivo o ESPÓLIO DE OSMAR DE OLIVEIRA

COUTINHO, CPF/MF n° 618.333.397-20, em virtude do constante na carta de adjudicação ainda não registrada. Valor da dívida: R\$33.199,49. Depositário do bem: ESPÓLIO DE OSMAR DE OLIVEIRA COUTINHO, CPF/MF n° 618.333.397-20, representado por seu inventariante HAMILTON DE OLIVEIRA COUTINHO, CPF/MF n° 108.549.247-87. **Selo Eletrônico:** EESH 66248 ZMG. Rio de Janeiro, 21 de maio de 2024. Ato assinado eletronicamente por João Carlos Alves Sequeiros, Oficial Substituto, Matrícula n° 94/1723-.

Certidão emitida conforme os provimentos CNJ n° 47/2015, CGJ n° 89/2016 e CGJ n° 45/2017, regulamentam a emissão e o uso de certidões eletrônicas pelos serviços extrajudiciais do Estado do Rio de Janeiro. -----  
 Nada mais consta sobre o imóvel acima descrito.- Dou fé.- Rio de Janeiro, 14 de agosto de 2025.- O Oficial.-----

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 todos os eventuais ônus reais, convencionais, citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias que recaem sobre o imóvel. O referido é verdade. De acordo com o Art. 1055, § 1º do CNCGJ, 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 14/08/2025 às 10:00h.- **ASSINADA DIGITALMENTE.** -----

Possui 02 página(s), dela fazendo parte integrante, não podendo ser usada separadamente.

|                       |        |
|-----------------------|--------|
| Emolumentos:          | 108,60 |
| 20% FETJ:             | 21,72  |
| 5% Fundperj:          | 5,43   |
| 5% Funperj:           | 5,43   |
| 5,26% I.S.S.:         | 5,83   |
| 6% Funarpen:          | 6,51   |
| 2% PMCMV:             | 2,17   |
| Selo de Fiscalização: | 2,87   |
| Total:                | 158,56 |

Poder Judiciário - TJERJ  
 Corregedoria Geral de Justiça  
 Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EEYR 10952 DRV**  
 Consulte a validade do selo em:  
<https://www4.tjrj.jus.br/Portal->

Para a validação deste documento através do QR Code, deverá ser utilizado somente o aplicativo validador e-CartórioRJ, disponível na Apple Store ou Google Play.



CERP: 4dd69b4d-f015-4d6b-96b7-2f4514d3eaf4