



2025 / 027485  
S25040403941D

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

401001 / TLS

Valide aqui  
este documento

## REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

282315

FICHA

1

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

03 de junho de 2004.

**IMÓVEL:** Apartamento 502 do prédio em construção situado na Avenida José Luiz Ferraz, nº 250, na Freguesia de Jacarepaguá, com direito a 2 vagas de garagem de uso indistinto no subsolo no pavimento de acesso coberto ou no pavimento de uso comum coberto ou descoberto e correspondente fração de 112,40/23.001,10 para o apartamento do respectivo terreno designado por lote 20 do PAL 42317, que mede em sua totalidade 13,00m de frente em reta mais 55,75m em curva externa subordinada a um raio de 50,00m, 63,00m de fundo, 98,00m a direita e 105,00m à esquerda, confrontando na frente com a Avenida José Luiz Ferraz, no fundo e a esquerda com a área verde 03 do PAL 41952 de propriedade do Município do Rio de Janeiro e a direita com o lote 19 do PAL 42317 de propriedade da Construtora Santa Isabel S/A e outra ou sucessores. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 1962077-2 (MP), CL 16101-8. **PROPRIETÁRIA:** EFER CONSTRUTORES ASSOCIADOS LTDA, CNPJ 40.346.991/0001-83, com sede nesta cidade, que adquiriu por compra ao casal de Ferdinando Valle Magalhães, pela escritura de 17/11/03 do 19º Ofício livro M-226, fl. 152, registrada em 27/11/03 com o número 13 na matrícula 175616. **INDICADOR REAL:** N° 18853 à fl. 57º do livro 4-DJ. Rio de Janeiro, 03 de junho de 2004. O Oficial

00282315



AV - 1 **HIPOTECA:** Consta registrada em 27/11/03 com o nº 14 na matrícula 175616 a **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel dada por EFER CONSTRUTORES ASSOCIADOS LTDA em favor de FERDINANDO VALLE MAGALHÃES, engenheiro, identidade CREA/RJ 7990-D, CPF 007.778.977-68 e sua mulher MARIA ISABEL FERRAZ MAGALHÃES, empresária, identidade IFP 1241453, CPF 091.290.207-86, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens anteriormente a vigência da Lei 6515/77, residente nesta cidade, em garantia da obrigação de entregar as acessões a serem construídas para os outorgados, bem como toda a edificação até 30/03/06, no valor de R\$6.990.700,00

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9VPQS-AKLH7-7NE5U-G23XF>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui  
este documento

## REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

282315

FICHA

1

VERSO

atualizados pela variação do IGP-M da F.G.V. desde junho de 2002, nesse valor incluídos outros imóveis. Rio de Janeiro, 03 de junho de 2004. \_\_\_\_\_  
O Oficial \_\_\_\_\_

AV - 2

**MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:** Consta registrado em 27/11/03 com o número 15 na matrícula 175616 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 21/10/03, dele constando que o prazo de carência é de 180 dias contados da data do arquivamento do Memorial, podendo a incorporadora, nesse prazo, desistir da incorporação, caso não comercialize 70% das unidades; que o empreendimento terá 336 vagas de garagem, sendo 140 vagas numeradas de 1 a 140 no subsolo, 109 vagas numeradas de 1 a 109 no pavimento de acesso cobertas e descobertas e 87 vagas no pavimento de uso comum, sendo 13 cobertas e 74 descobertas, sendo que as vagas de números 81 e 82, 52 e 83 situadas no pavimento de acesso e as de números 139 e 111 no subsolo são privativas aos apartamentos 2301, 2302, 2303 e 2304 na cobertura, aos quais são assegurados **DIREITOS ESPECIAIS** de uso, gozo e fruição exclusivos em caráter perpétuo das áreas de laje e telhados que lhes são imediatamente superiores, exceto as ocupadas pela escada de acesso aos pavimentos inferiores, hall de circulação, casa de máquinas do elevador, caixa d'água superior, compartimento com equipamento de combate a incêndio, compartimento com os barriletes de água e telhado com as respectivas calhas coletoras de águas pluviais, podendo esses titulares procederem obras de modificação, ampliação ou acréscimos nas áreas disponíveis que não as de uso comum acima referidas, após o "habite-se", tudo às suas respectivas expensas, ressalvadas a segurança e a solidez do prédio e o livre acesso àquelas áreas de uso comum. Tratando-se de direito de uso, ainda que em caráter perpétuo, os acréscimos ou ampliações ou modificações porventura realizados não poderão constituir unidade

Segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9VPQS-AKLH7-7NE5U-G23XF>



Valide aqui  
este documento

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

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

282315

FICHA

2

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

Continuação da ficha 1

autônoma independente, ficando essas benfeitorias incorporadas à unidade a qual se liga. Os direitos aqui consubstanciados não poderão sofrer nenhuma restrição por parte dos demais condôminos, atuais ou futuros, do prédio, sendo desnecessárias a anuência dos condôminos. Deverá, também, ser apresentada declaração assinada por profissional qualificado, afirmando que a obra pretendida não comprometerá a solidez e a segurança do edifício. **CUMPRE CERTIFICAR** que da certidão do 9º Ofício de Registro de Distribuição desta cidade, consta a distribuição de executivos fiscais de débitos de IPTU do exercício de 1995 perante os juízos da 1ª e 12ª Varas de Fazenda Pública, tendo os proprietários antecessores à Incorporadora depositado a quantia reclamada e questionado a exigibilidade da obrigação tributária, conforme documentos que integram o Memorial e que da certidão positiva de Tributos e Contribuições Federais administrados pela Secretaria da Receita Federal com efeitos de negativa, emitida em 07/10/03 com nº 6.410.634, constar débitos em nome de Efer Construtores e Associados Ltda, cuja exigibilidade esta suspensão nos termos do artigo 151 do Código Tributário Nacional. Rio de Janeiro, 03 de junho de 2004. -----

O Oficial

AV - 3

(R) 1. ato  
RFG2531 MPC

**CANCELAMENTO:** Pela escritura de 29/04/04, do 17º Ofício, livro 6250, fl. 153, prenotada em 30/04/04 com o nº 965391 à fl. 39v do livro 1-FD e declaratória de 17/05/04 do 17º Ofício, livro 6250, fl. 169 prenotada em 18/05/04 com o nº 968388 à fl. 129v do livro 1-FD, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 14 na matrícula 175616 de **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel, constante da averbação 1, em virtude de quitação dada pelos credores FERDINANDO VALLE MAGALHÃES e sua mulher MARIA ISABEL FERRAZ MAGALHÃES. Rio de Janeiro, 03 de junho de 2004. -----

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9VPQS-AKLH7-7NE5U-G23XF>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui  
este documento

## REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

282315

FICHA

2

VERSO

O Oficial

AV - 4

(R).1 ato  
RGA13390 WOI

**RETIFICAÇÃO:** Foi hoje averbada com o n° 17 na matrícula 175616 a **RETIFICAÇÃO** ao registro 15 de **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** na alínea "J" do Artigo 32 da Lei 4591/64 pelo requerimento de 15/09/04, face a acréscimo de cláusula na convenção de condomínio. Rio de Janeiro, 26 de outubro de 2004.

O Oficial

R - 5

(R).1 ato  
RGI01125 FVC

**HIPOTECA:** Pelo instrumento particular de 01/07/04, prenotada em 27/12/04 com o n° 996187 à fl. 233 do livro 1-FG, fica registrada a **HIPOTECA EM 1° GRAU** do imóvel dada por EFER CONSTRUTORES ASSOCIADOS LTDA em favor de HSBC BANK BRASIL S/A - BANCO MÚLTIPLO, com sede em Curitiba/PR, CNPJ 01.701.201/0001-89, em garantia da dívida no valor de R\$7.923.604,00 (neste valor incluídos outros imóveis), a taxa nominal de juros de 11,3865% ao ano e efetiva de 12,0000% ao ano, com vencimento em 16/01/2007. Rio de Janeiro, 10 de janeiro de 2005.

O Oficial

AV - 6

(R).1 ato  
RIT33527 JNV

**CONSTRUÇÃO:** Pelo requerimento de 14/06/06, prenotado em 14/06/06 com o n° 1068423 à fl. 138v do livro 1-FQ, instruído pela certidão n° 040561 de 01/06/06 da Secretaria Municipal de Urbanismo, fica averbada a **CONSTRUÇÃO** no terreno do imóvel, tendo sido a "habite-se" concedido em 31/05/06. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débito do Instituto Nacional de Seguro Social n° 021042006-17003010 de 22/03/06. Rio de Janeiro, 12 de julho de 2006.

O Oficial

Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9VPQS-AKLH7-7NE5U-G23XF>



Valide aqui  
este documento

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

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

282315

FICHA

3

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

continuação da ficha 2

AV - 7

(R) 1.º ato  
RJ56179 RNJ

**CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 14/11/06, prenotado em 29/11/06 com o nº 1091049 à fl. 54 do livro 1-FT, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 5 de **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel, em virtude de quitação dada pelo credor HSBC BANK BRASIL S/A - BANCO MÚLTIPLO. Rio de Janeiro, 07 de dezembro de 2006.-----

O Oficial

AV - 8

(R) 1.º ato  
RJ59251 BVJ

**CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Foi hoje registrada no Registro Auxiliar com o nº 9481 a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** do edifício, através do instrumento particular de 12/06/06. Rio de Janeiro, 21 de dezembro de 2006.-----

O Oficial

AV - 9

**INDISPONIBILIDADE:** Pela consulta de 10/08/22 a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), prenotada em 10/08/22 com o nº 2069933 à fl. 183 do livro 1-LV, fica averbada a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel, em face de EFER CONSTRUTORES ASSOCIADOS LTDA., CNPJ 40.346.991/0001-83, decidida nos autos da ação oriunda da 44ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro - RJ - Processo nº 00118556420155010044 - Protocolo nº 202203.0716.02039948-I A-710. Rio de Janeiro, 18 de agosto de 2022.-----

O Oficial

EEFK65586 YQS

Eliseu da Silva

6º Oficial Substituto  
CTPS: 54596/0056-RJ

AV - 10

**INDISPONIBILIDADE:** Pela consulta de 10/08/22 a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), prenotada em 10/08/22 com o nº 2069934 à fl. 183 do livro 1-LV, fica averbada a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel, em face de EFER CONSTRUTORES ASSOCIADOS LTDA., CNPJ 40.346.991/0001-83, decidida nos autos da ação oriunda da 55ª Vara do

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9VPQS-AKLH7-7NE5U-G23XF>



Valide aqui  
este documento

## REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0282315-45

MATRÍCULA

282315

FICHA

3

VERSO

Trabalho do Rio de Janeiro RJ - Processo nº  
01019568020165010055 - Protocolo nº 202205.0415.02128306-I  
A-390. Rio de Janeiro, 18 de agosto de 2022.-----  
O Oficial \_\_\_\_\_ EEFK65611 OVS

*Eliseu da Silva*  
8º Oficial Substituto  
CTPS: 54596/0056-RJ

AV - 11 **INDISPONIBILIDADE:** Pela consulta de 15/08/23 a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), prenotada em 16/08/23 com o nº 2142649 à fl.98 do livro 1-MG, fica averbada a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel, conforme ordem de 21/06/23, em face de EFER CONSTRUTORES ASSOCIADOS LTDA., CNPJ 40.346.991/0001-83, decidida nos autos da ação oriunda da 3ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro - RJ - Processo nº 00102481320135010003 - Protocolo nº 202306.2115.02769427-IA-061. Rio de Janeiro, 23 de agosto de 2023.-----

1º Oficial Sub.: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 06743

EEOH16724 CXE

AV - 12 **INDISPONIBILIDADE:** Pela consulta de 15/08/23 a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), prenotada em 16/08/23 com o nº 2142650 à fl.98 do livro 1-MG, fica averbada a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel, conforme ordem de 10/08/23, em face de EFER CONSTRUTORES ASSOCIADOS LTDA., CNPJ 40.346.991/0001-83, decidida nos autos da ação oriunda da 76ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro - RJ - Processo nº 01008083420175010076 - Protocolo nº 202308.1011.02860016-IA-770. Rio de Janeiro, 23 de agosto de 2023.-----

1º Oficial Sub.: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 06743

EEOH16742 LQU

Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9VPQS-AKLH7-7NE5U-G23XF>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui  
este documento

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

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

282315

FICHA

4

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

CNM: 089425.2.0282315-45

Continuação da ficha 3

AV - 13 **INDISPONIBILIDADE:** Pela consulta de 16/10/23 a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), prenotada em 18/10/23 com o nº 2155499 à fl.259v do livro 1-MH, fica averbada a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel, conforme ordem de 23/09/23, em face de EFER CONSTRUTORES ASSOCIADOS LTDA., CNPJ 40.346.991/0001-83, decidida nos autos da ação oriunda da 21ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro - RJ - Processo nº 02185008919985010021 - Protocolo nº 202309.2319.02944462-IA-220. Rio de Janeiro, 30 de outubro de 2023.-----

1º Oficial Sub.: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 06743

EEPJ50414 KJT

R - 14 **PENHORA:** Pela certidão de 27/09/2023 da 9ª Vara Cível de Niterói/RJ, prenotado em 08/11/23 com o nº 2159400 à fl.100 do livro 1-MI, fica registrada a **PENHORA EM 1º GRAU** do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$46.098,33, decidida nos autos da ação movida por RAMON SILVA em face de EFER CONSTRUTORES ASSOCIADOS LTDA (Processo nº 0130995-08.2014.8.19.0002). Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$46.098,33. Rio de Janeiro, 16 de novembro de 2023.-----

1º Oficial Sub.: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 06743

EEPJ63289 WTK

AV - 15 **INDISPONIBILIDADE:** Pela consulta de 09/01/24 a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), prenotada em 01/02/24 com o nº 2174696 à fl.50v do livro 1-ML, fica averbada a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel, conforme ordem de 07/12/23, em face de EFER CONSTRUTORES ASSOCIADOS LTDA., CNPJ 40.346.991/0001-83, decidida nos autos da ação oriunda da 26ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro - RJ - Processo nº 01008722420225010026 - Protocolo nº 202312.0710.03074180-IA-210. Rio de Janeiro, 08 de  
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9VPQS-AKLH7-7NE5U-G23XF>



Valide aqui  
este documento

## REGISTRO GERAL

CNM: 089425.2.0282315-45

MATRÍCULA

282315

FICHA

4

VERSO

fevereiro de 2024.-----

1º Oficial Sub.: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 06743

EEQX82285 UXI

R - 16 **PENHORA:** Pelo Termo de 12/02/2025 da 4ª Vara Cível da Barra da Tijuca/RJ, prenotado em 14/02/2025 com o nº 2247070 à fl.253 do livro 1-MT, fica registrada a **PENHORA EM 2º GRAU** do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$705.539,62, decidida nos autos da ação movida por MARY CORREA VICTORINO DE OLIVEIRA e outro em face de EFER CONSTRUTORES ASSOCIADOS LTDA. e outro (Processo nº 0198784-95.2012.8.19.0001). Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$705.539,62. Rio de Janeiro, 25 de fevereiro de 2025.-----

1º Oficial Sub.: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 06743

EEWM83244 FAV

**CERTIFICO** que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula nº 282315, 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, 15 de abril de 2025.

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EEXG71408 BFY**  
Consulte a validade do selo em:  
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



### Regimento de Custas Tabela 05.4

Certidão: R\$ 111,47  
Lei 3217/1999 (FETJ): R\$ 21,72  
Lei 4664/2005 (FUNDPERJ): R\$ 5,43  
Lei 111/2006 (FUNPERJ): R\$ 5,43  
Lei 6281/2012 (FUNARPEN): R\$ 6,51  
Lei 6370/2012 (PMCMV): R\$ 2,17  
Lei 691/1984 (ISS): R\$ 5,83  
Valor Total: R\$ 158,56

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9VPQS-AKLH7-7NE5U-G23XF>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr