



2025 / 015743
S25020767314D

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

103528 / VMM

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

183.729-A

FICHA

01



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DA CAPITAL
REGISTRO DE IMÓVEIS - 9º OFÍCIO

30 de março de 1994

IMÓVEL Apartamento 203 do bloco 1 do edifício a ser construído sob o nº 45, pela Rua Joaquim Pinheiro, na freguesia de Jacarepaguá, com direito a 01 vaga na garagem, e correspondente fração de 136/10.000 do respectivo terreno que mede em sua totalidade 30,00m de frente, 31,00m de fundos, 72,00m à direita e 80,00m à esquerda, confrontando nos fundos com o Rio Sangrador, à direita e à esquerda com terrenos da Cia. de Expansão Territorial ou sucessores. INSCRIÇÃO NO FRE SOB Nº 0179838-8 (MP) CL Nº 4867-8. PROPRIETÁRIA: FRANCISCO XAVIER EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA, com sede nesta cidade, inscrita no CGC sob nº 30.286.231/0001-74, que adquiriu o terreno por compra feita a Francisco Xavier Incorporação e Participações Ltda, conforme escritura de 12.12.1991 do 12º Ofício, livro 2681, fls. 71, registrada em 28.01.1992 sob o nº 11 na matrícula 135081. INDICADOR REAL - Lº 4-BX nº 107705, fls. 183. Rio de Janeiro, 27 de maio de 1992. Hoje atualizada. Rio de Janeiro, 30 de março de 1994.

O OFICIAL _____

0183729A



Av.01 MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO - Foi hoje registrado sob o nº 12 na matrícula 135081, o memorial de incorporação, dele consta que não há prazo de carência. Rio de Janeiro, 27 de maio de 1992. Hoje atualizada. Rio de Janeiro, 30 de março de 1994.

O OFICIAL _____

R-02 HIPOTECA EM 1º GRAU - Pela escritura de 17.03.1992 do 12º Ofício, livro 2691, fls. 131, prenotada em 29.04.1992 no livro 1-CQ nº 510202, fls. 210v, FRANCISCO XAVIER EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA, antes citada, deu o imóvel em hipoteca de 1º grau, o imóvel desta matrícula à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília-DF, CGC sob o nº 00360305/0001-04, em garantia do financiamento destinado à construção do empreendimento, no valor total de Cr\$2.403.057.300,00, a ser pago no prazo máximo de 180 dias, contados da primeira expedição do habite-se ou data prevista no cronograma para conclusão das obras, - segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J9DQX-YKLPE-USBAH-2CVSU>



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

MATRICULA

183.729-A

FICHA

01

VERSO

conforme ocorra primeiro uma ou outra condição, incidindo juros compensatórios, pagos mensalmente pelo método hamburguês, à taxa nominal de 15,00% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 16,0754%. O prazo do contrato é de 20 meses, a contar de 17.03.1992 e compreende o período para conclusão das obras aqui fixado em 14 meses, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. -- Rio de Janeiro, 27 de maio de 1992. Hoje atualizada. Rio de Janeiro, 30 de março de 1994.

O OFICIAL

Av.03 CONSTRUÇÃO - Pelo requerimento de 20.07.1993, prenotado em 20.07.93 sob o nº 545614 às fls. 14lv do Lº 1-CX, instruído com certidão de 16.07.1993 nº 20801 da SMUMA, fica averbado que o imóvel desta matrícula está construído, tendo sido concedido o habite-se em 16.07.1993. Foi apresentado o CND nº 436949 de 16.06.1993. Rio de Janeiro, 27 de julho de 1993. Hoje atualizada. Rio de Janeiro, 30 de março de 1994.

O OFICIAL

Av.04 CANCELAMENTO DE HIPOTECA - Pelo instrumento particular de 01.09.1993 prenotado em 30.09.1993 sob o nº 551993 às fls. 73 do Lº 1-CZ, fica cancelado o R-02, face quitação dada pela credora Caixa Econômica Federal. Rio de Janeiro, 16 de dezembro de 1993. Hoje atualizada. Rio de Janeiro, 30 de março de 1994.

O OFICIAL

R.05 COMPRA E VENDA - Pelo título citado na Av.04, FRANCISCO XAVIER EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA, antes citada, vendeu o imóvel a ORLANDO LEPORACE, brasileiro, solteiro, encarregado de segurança patrimonial, identidade do IFP nº 02331486-7 e CPF nº 339.783.367/15, maior, residente nesta cidade, por CR\$4.899.500,00. O ITBI foi pago pela guia nº 173870 em 10.09.1993. Rio de Janeiro, 16 de dezembro de 1993. Hoje atualizada. Rio de Janeiro, 30 de março de 1994.

segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J9DQX-YKLPPE-USBAH-2CVSU>



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

Valide aqui
 este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
 183.729-A

FICHA
 02



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
 PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DA CAPITAL
 REGISTRO DE IMÓVEIS - 9º OFÍCIO
 CNM 0589782-2-0183729-50
 continuação da ficha 1

O OFICIAL

R-06 HIPOTECA EM 1º GRAU - Pelo título mencionado na Av.04, o adquirente - hipotecou o imóvel à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, antes citada, em garantia da dívida no valor de CR\$3.429.550,00, pagável no prazo de 240 meses, em prestações mensais e sucessivas, calculadas pelo PES/CP-SFA, - cada uma no valor de CR\$39.375,93, vencendo-se a 1ª a 30 dias da data do título, aos juros de 10,5% ao ano, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 16 de dezembro de 1993. Hoje atualizada. Rio de Janeiro, 30 de março de 1994.

O OFICIAL

R - 7 **PENHORA:** Pelo mandado de 31/08/15 da 4ª Vara Cível de Jacarepaguá - RJ, prenotada em 16/09/15 com o nº 1659127 à fl. 93v do livro 1-IS, fica registrado a **PENHORA EM 1º GRAU** do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$82.113,15, decidida nos autos da ação movida por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL PINHEIROS em face de ORLANDO LEPORACE (Processo nº 0004461-47.2004.8.19.0203). Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$82.113,15. Rio de Janeiro, 28 de setembro de 2015.

O Oficial

Glória Maria Rocha de Carvalho
 2º Oficial Substituto
 Matr.: 06/3174-RJ

EBDG07084 SDW

R - 8 **PENHORA:** Pelo termo de 07/07/2023 da 2ª Vara Cível de Jacarepaguá/RJ, prenotado em 21/02/2024 com o nº 2177272 à fl.143 do livro 1-ML, fica registrada a **PENHORA EM 2º GRAU** do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$133.603,43, decidida nos autos da ação movida por

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J9DQX-YKLPE-USBAH-2CVSU>

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

CNM: 089425.2.0183729-50

MATRICULA
183729A

FICHA
VERSO

CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL PINHEIROS em face de ESPÓLIO DE ORLANDO LEPORACE (Processo nº 0000842-50.2020.8.19.0203). Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$133.603,43. Rio de Janeiro, 29 de fevereiro de 2024.

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

EERG64983 BJJ

AV - 9

CESSÃO DE CRÉDITO: Pela escritura de 31/03/2014 do 1º Ofício de Brasília-DF, livro 3633-E, fl.1, prenotada em 05/03/2024 com o nº 2180012 à fl. 241V do livro 1-ML, fica averbada a **CESSÃO DE CRÉDITOS** feita pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL em favor de EMPRESA GESTORA DE ATIVOS, com sede em Brasília-DF, CNPJ 04.527.335/0001-13, oriundos da hipoteca registrada com o nº 6 pelo preço de R\$111.570,98. Rio de Janeiro, 20 de março de 2024.

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

EERP38116 DYQ

Certifico, que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula a que se refere, extraída nos termos do artº 19, §1º da Lei nº 6.015/1973, 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; do que dou fé. Rio de Janeiro, 27 de fevereiro de 2025. Girardi Andrade dos Santos, deu busca no Indicador Real, Rogério da Silva Martins, deu busca no Indicador Pessoal, quanto às indisponibilidades, eu Marcelo Silva Mello, digitei e Eric Sander de Queiroz Pedro, conferiu. Cumpre certificar que, constam prenotados com os nºs 2197667, requerimento de 22/04/2024 (cancelamento de hipoteca); e 2247600, ofício de 07/07/2023 da 2ª Vara Cível (Penhora). O Oficial:-
Rio de Janeiro, 27 de fevereiro de 2025.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEWM88596 BOC
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



Regimento de Custas Tabela 05.4

Certidão: R\$ 105,32
Lei 3217/1999 (FETJ): R\$ 20,52
Lei 4664/2005 (FUNDPERJ): R\$ 5,13
Lei 111/2006 (FUNPERJ): R\$ 5,13
Lei 6281/2012 (FUNARPEN): R\$ 6,15
Lei 6370/2012 (PMCMV): R\$ 2,05
Lei 691/1984 (ISS): R\$ 5,50
Valor Total: R\$ 149,80

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J9DQX-YKLP-USBAAH-2CVSU>



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

