



2025 / 054145
S25070492046D

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

10340 / EQP

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
169.797

FIGURA
01



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

Rio, 20 de outubro de 1989

IMÓVEL APARTAMENTO 806 DO BLOCO 2 do empreendimento a ser construído sob o nº. 310 pela RUA PROJETADA C, com direito a 02 vagas de garagem, na FREGUESIA DE JACAREPAGUÁ, e correspondentes frações ideais, do apartamento de 0,00259, e de cada vaga de garagem, de 0,00018 do respectivo terreno designado por Lote 6 da Quadra III do PA 39.697, que mede em sua totalidade 46,00m de frente, nos fundos mede 16,00m em reta mais 10,64m em curva interna subordinada a um raio de 10,00m mais - 27,00m em reta, limitando com a área destinada a bosques, 123,66m à direita e 105,00m à esquerda, confronta a direita com o lote 7, a esquerda com o lote 5, ambos da Rua C e de propriedade da Desenvolvimento Engenharia Ltda ou sucessores, e nos fundos com a área destinada a bosque.- INSCRIÇÃO NO FRE nº. 1.794.428-1 (MP) e CL nº. 18.304-6.- PROPRIETÁRIA - CLAMA CONSTRUTORA LTDA., com sede nesta cidade, inscrita no CGC nº. 27.934.546/0001-76; e que adquiriu o terreno por compra ao casal de Claudio José Macário, pela escritura de 31/05/89 do 10º Ofício, Livro 4460, às fls. 126, registrada sob o nº. R-4 da matrícula 165.667, em 20/06/89.- INDICADOR REAL - Livro 4-BL, às fls. 64v, nº. 85.571 - Rio de Janeiro, 20 de outubro de 1989.-
O OFICIAL

00169797



Av-01 MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO - Consta Registrado em 30/06/89, sob o nº. R-05 da Matrícula 165.667, o Memorial de Incorporação, dele constando que os apartamentos 2.201 a 2.208 tem dependências na cobertura e que não há prazo de carência.- Rio de Janeiro, 20 de outubro de 1989.-
O OFICIAL

R.02 HIPOTECA - Pelo contrato particular de 05.09.89, prenotado em 29.09.89, sob o nº/444.286, às fls.183, do livro 1-CE, a proprietária CLAMA CONSTRUTORA LTDA, já qualificada, hipotecou o imóvel ao BANCO BRADESCO S/A, com sede em Osasco-SP, CGC nº 60.746.948/0001-12, em garantia da dívida de NCZ\$19.154.907,00, (neste valor incluído outros imóveis) a ser paga em 05.08.92, aos juros de 10,00% ao ano, regendo-se o con-

segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2D339-WERKP-9NCNT-QETCA>



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRICULA

169.797

FICHA

01

VERSO

trato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 20 de outubro de 1989.-----
O Oficial

R.03 PROMESSA DE COMPRA E VENDA - Pela escritura de 09.11.89, do 24º Ofício, livro 13914, fls.73, prenotada em 07.06.90, sob o nº 462.862, às fls.220, do livro 1-CH, CLAMA CONSTRUTORA LTDA, antes mencionada, prometeu vender o imóvel em caráter irrevogável e irretratável a ANDRE - EUGENIO LEONCIO MIRANDA, brasileiro, solteiro, maior, do comércio, - identidade do IFF nº 03774922-3 e CPF nº 528.085.487-53, residente e domiciliado nesta cidade, pelo preço de NCZ\$699.000,00, pagável na forma do título. Rio de Janeiro, 07 de agosto de 1990.x.x.x.x.x.x.x
O Oficial

Av.04 MUDANÇA DE DENOMINAÇÃO - Pelo requerimento de 19.08.91, prenotado em 21.08.91, sob o nº 490.493, às fls.116, do livro 1-CN, instruído por xerox da alteração contratual a CLAMA CONSTRUTORA LTDA, mudou sua denominação para CLÁUDIO MACARIO CONSTRUTORA LTDA. Rio de Janeiro, 16 de outubro de 1991.-----
O Oficial

R.05 HIPOTECA EM 2º GRAU - Pelo contrato particular de 05.09.91, prenotado em 07.10.91, no Lº 1-CO, nº 494475, fls.17v, e aditamento de 25.11.91, prenotado em 27.11.91, no livro 1-CO, sob o nº 498.381, às fls.214, - CLAUDIO MACÁRIO CONSTRUTORA LTDA, já qualificada, deu o imóvel em hipoteca de 2º grau ao BANCO BRADESCO S/A, com sede em Osasco-SP, CGC nº 60.746.948/0001-12, em garantia da dívida contraída para construção do empreendimento, no valor total de CR\$835.602.240,00 (neste valor incluídos outros imóveis) a ser paga no prazo de 12 meses, vencendo-se a 1ª prestação em 05.08.92, aos juros de 21,71% ao ano, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título.- Rio de Janeiro, 05 de dezembro de 1991.-----

SEGUE NA FICHA 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2D339-WERKP-9NCNT-QETCA>

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

ONR



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

Valide aqui
 este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
 169.797

FICHA
 02



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
 PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DA CAPITAL
 REGISTRO DE IMÓVEIS - 9º OFÍCIO
 continuado da ficha 01

O Oficial

AV.06 RETIFICAÇÃO DE HIPOTECA - Pelo contrato particular de 04/09/92, prenotado em 08/01/93, sob o nº 531714, às fls.94v, do livro 1-CU, fica retificada a hipoteca de 1º grau, face a suplementação do crédito no valor de CR\$7.528.303.131,89, perfazendo o total da abertura do crédito em CR\$7.547.458.038,89, a ser pago em 05/01/93 ao juro de 10% ao ano, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 19 de janeiro de 1993.-----
 O Oficial

Av.07 RETIFICAÇÃO - Pelo instrumento particular de 10.05.1993, prenotado em 24.05.93 sob nº 540.997 às fls. 263 do Lº 1-CV, fica retificado o registro da hipoteca, para constar que o BANCO BRADESCO S/A, concedeu à devedora uma majoração do financiamento concedido pelo instrumento - de 05.09.1989, majorado pelo instrumento de 04.09.92, sendo essa nova majoração do valor de Cr\$37.547.297.077,63, que somado ao total da dívida atinge em 10.05.1993, o valor de Cr\$354.622.834.678,63, cuja liberação pelo credor e o pagamento da dívida pela devedora constam do citado contrato. Rio de Janeiro, 09 de julho de 1993.-----
 O OFICIAL

Av.08 ANUÊNCIA - Os promitentes compradores comparecem no título que serviu para a averbação anterior, representados por CLÁUDIO MACÁRIO CONSTRUTORA LTDA, conforme poderes conferidos nas escrituras de promessa de compra e venda. Rio de Janeiro, 09 de julho de 1993.-----
 O OFICIAL

Av.09 CESSÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS - Pelo contrato particular de 10.05.93 prenotado em 29.06.93, sob o nº 544.079 às fls. 85v do livro 1-CX, CLAUDIO MACÁRIO CONSTRUTORA LTDA, já qualificada, cedeu os seus direitos creditórios da promessa de compra e venda registrada nesta ma-

segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2D339-WERKP-9NCNT-QETCA>



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

169.797

FICHA

02

VERSO

trícula, por Cr\$3.638.633.331,00 valor da época, à GAFISA IMOBILIÁRIA S/A, inscrita no CGC sob nº 61.215.844/0002-25, com sede nesta cidade Rio de Janeiro, 30 de setembro de 1993.

O OFICIAL

Av.10 SUB-ROGAÇÃO - Pelo mesmo título que serviu para a Av.09, a Cessionária GAFISA IMOBILIÁRIA S/A, sub-rogou-se na obrigação de pagar ao credor BANCO BRADESCO S/A, das hipotecas registradas nesta matrícula o saldo da dívida no valor de Cr\$207.552.353.650,00, valor da época, incluídos neste valor outros imóveis hipotecados. Rio de Janeiro, 30 de setembro de 1993.

O OFICIAL

Av.11 CANCELAMENTO - Com base no artigo 248 da lei 6015, ficam canceladas a Avs.09 e 10, por terem sido feitas inadvertidamente. Rio de Janeiro, 30 de setembro de 1993.

O OFICIAL

Av.12 MEDIDA CAUTELAR - Pelo ofício nº 300/93 de 15.09.93, prenotado em 16.09.93 no Lº 1-CZ nº 550652, fls. 24, fica averbado que não serão feitos registros ou averbações na presente matrícula, em virtude de determinação do MM. Juízo de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Niterói-RJ, tendo em vista o despacho proferido nos autos do processo nº 16794, em trâmite naquele juízo. Rio de Janeiro, 30 de setembro de 1993.

O OFICIAL

Av.13 CANCELAMENTO DE MEDIDA CAUTELAR -Pelo ofício nº 360/93 de 20.10.1993, assinado pelo MM. Juiz Dr. Edgard Machado Massa da 1ª Vara Cível da Comarca de Niterói-RJ, prenotado em 26.10.1993 sob nº 553.483 às fls. 127 do Lº 1-CZ, fica cancelada a Av.12, face autorização dada pelo MM Juiz da referida Vara. Rio de Janeiro, 11 de novembro de 1993.

segue na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2D339-WERKP-9NCNT-QETCA>



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

Valide aqui
 este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

169.797

FICHA

03



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

continuação da ficha 02

O OFICIAL

Av.14 CESSÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS -Pelo contrato particular de 10.05.93, prenotado em 29.06.93 sob o nº 544.079 às fls. 85v do Lº 1-CX,CLAUDIO MACÁRIO CONSTRUTORA LTDA, já qualificada,cedeu os seus direitos creditórios da promessa de compra e venda registrada nesta matrícula por Cr\$3.638.633.331,00, valor da época, à GAFISA IMOBILIÁRIA S/A, inscrita no CGC sob o nº 61.215.844/0002-25, com sede nesta cidade. Rio de Janeiro, 11 de novembro de 1993.

O OFICIAL

Av.15 SUB-ROGAÇÃO - Pelo mesmo título que serviu para a Av.14, a Cessionária GAFISA IMOBILIÁRIA S/A, sub-roçou-se na obrigação de pagar ao credor BANCO BRADESCO S/A, das hipotecas registradas nesta matrícula o saldo da dívida no valor de Cr\$207.552.353.650,00, valor da época, incluídos neste valor outros imóveis hipotecados. Rio de Janeiro, 11 de novembro de 1993.

O OFICIAL

Av.16 RETIFICAÇÃO - Por determinação do Juízo de Direito da Vara de Registros Públicos, contida no Mandado de 20.12.93, prenotado em 30.12.93 sob o nº 559.449 às fls. 43v do Lº 1-DA, fica retificada a abertura desta matrícula, quanto às medidas do terreno que passam a ser as seguintes: 45,26m de frente; nos fundos mede 26,00m em reta mais 12,60m em curva interna subordinada a um raio de 10,00m, mais 20,65m em 02 segmentos retos de 14,94m e 5,71m; 123,70m à direita e 100,10m à esquerda, permanecendo inalterados os confrontantes. Rio de Janeiro, 17 de janeiro de 1994.

O OFICIAL

segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2D339-WERKP-9NCNT-QETCA>



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
169.797

FICHA
03
VERSO

Av.17 CONSTRUÇÃO - Pelo requerimento de 23.06.97 prenotado em 23.06.97 com o nº 665107 às fls. 277 do Lº 1-DN, instruído por certidão de 13.05.94 - nº 16016 da SMUMA, fica averbado que o imóvel desta matrícula foi construído, tendo sido concedido o habite-se em 13.05.94. Foi apresentada a CND do INSS nº 229108 série G de 27.05.97. Rio de Janeiro, 19 de setembro de 1997.

O OFICIAL

AV - 18 **INDISPONIBILIDADE:** Pelo ofício 48.455-1/06 de 07/07/06 da 3ª Vara Federal de Execução Fiscal, prenotado em 14/07/06 com o nº 1072398 à fl. 281v do livro 1-FQ, fica averbada a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel, decidida nos autos da ação movida por FAZENDA NACIONAL em face de CLAUDIO MACARIO CONSTRUTORA LTDA e outros (Processo nº 98.0058961-9). Rio de Janeiro, 12 de setembro de 2006.

O Oficial

AV - 19 **INDISPONIBILIDADE:** Pelo ofício 950/06 de 01/08/06 da 4ª Vara Federal de Execução Fiscal, prenotado em 10/08/06 com o nº 1076147 à fl. 117 do livro 1-FR, fica averbada a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel, decidida nos autos da ação movida por FAZENDA NACIONAL em face de CLAUDIO MACARIO CONSTRUTORA LTDA (Processo nº 96.0029126-9). Rio de Janeiro, 12 de setembro de 2006.

O Oficial

R - 20 **PENHORA:** Pelo mandado de 20/07/06, da 12ª Vara de Fazenda Pública, prenotado em 19/09/06 com o nº 1081951 à fl. 26 do livro 1-FS, fica registrada a **PENHORA EM 1º GRAU DOS DIREITOS** à compra do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$5.196,39, decidida nos autos da ação de execução fiscal movida pelo MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO (Processo número 2004.120.046954-5). Para este registro não foram

Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2D3339-WERKP-9NCNT-QETCA>

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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





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

Valide aqui
 este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
 169797

FICHA
 4

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

continuação da ficha 3

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 decisão normativa da Corregedoria Geral da Justiça, no processo nº 28.882/97, publicada no Diário Oficial de 09/07/97. Rio de Janeiro, 28 de setembro de 2006. -----
 O Oficial _____

AV - 21 **RECONHECIMENTO DE LOGRADOURO:** Pelo Decreto nº N-16461 de 03/02/98, fica averbado o **RECONHECIMENTO DE LOGRADOURO** de RUA JORNALISTA HENRIQUE COSDEIRO, antes conhecida por Rua Projetada C. Rio de Janeiro, 28 de setembro de 2006. -----
 O Oficial _____

(R).1 ato
 RJC82350 TXT

AV - 22 **CANCELAMENTO:** Pelo ofício nº 49.0232-0/11 de 16/05/11 da 4ª Vara Federal de Execução Fiscal, prenotado em 02/06/11 com o nº 1368096 à fl. 126 do livro 1-HF, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 19 de **INDISPONIBILIDADE** do imóvel, por determinação judicial (Processo nº 96.0029120-9), sem o recolhimento dos emolumentos. Rio de Janeiro, 21 de junho de 2011. -----
 O Oficial _____

(R).1 ato
 RRM57220 NLH

AV - 23 **CANCELAMENTO:** Pelo ofício nº 048.0587-9/12 de 25/07/12 da 3ª Vara Federal de Execuções Fiscais, prenotado em 26/07/12 com o nº 1453014 à fl. 179 do livro 1-HQ, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 18 de **INDISPONIBILIDADE** do imóvel,

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2D339-WERKP-9NCNT-QETCA>

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

169797

FICHA

4

VERSO

por determinação judicial (Processo nº 98.0058961-9 - 0058961-33.1998.4.02.5101). Rio de Janeiro, 03 de setembro de 2012.

O Oficial

(R).i ato
RT060843 BZP

R - 24

ARRESTO: Pelo ofício nº 598/2019 de 17/12/2019 da 40ª Vara Cível/RJ, prenotado em 07/01/20 com o nº 1903254 à fl.186 do livro 1-LA, fica registrado o **ARRESTO EM 1º GRAU** do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$117.481,80, decidido nos autos da ação movida por ANDRÉ EUGÊNIO LEÔNICIO MIRANDA em face de CLAUDIO MACÁRIO CONSTRUTORA LTDA é ótró (Prócessó nº 0003666-17.1994.8.19.0001). Rio de Janeiro, 27 de janeiro de 2020.

O Oficial

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

EDHL90559 ZAG

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula nº 169797, 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, 16 de julho de 2025.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEYU24894 OTW
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 (FUNPERJ): 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/2D339-WERKP-9NCNT-QETCA>