

2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

Av. Nilo Peçanha, 26 - 5º andar - Centro - RJ - CEP: 20020-100

Fone: (21) 2533-4180 / 2533-9655 - www.2rgi-rj.com.br

CERTIDÃO Nº 25/021972

Folha: 1

CNM: 088914.2.0086461-91

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

86.461

FICHA

01



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

2º Ofício do Registro de Imóveis

Av. Nilo Peçanha, 26 - 5º andar - Rio de Janeiro - RJ

IMÓVEL: Apartamento **601**, com dependências na cobertura, do edifício, em construção, situado na Rua Custódio Serrão nº 21, e sua correspondente fração ideal de 5/200, do respectivo terreno, que mede: 20,00m de frente pela referida rua; 30,30m à direita, confrontando com o nº 50 da Rua Abelardo Lobo, de Reynaldo Grosso Lefreve; 30,30m à esquerda, confrontando com o nº 25, de Luci Vasconcellos e 20,00m nos fundos, confrontando com os nºs 8 e 14, da Rua Alexandre Ferreira.. Inscrito no FRE sob o nº 0105.253-9 (M.P.), C.L. 06.931-0. **PROPRIETÁRIO:** BANCO CR2 DE INVESTIMENTOS S/A, com sede nesta cidade, na Rua do Mercado nº 11, 17º andar, CNPJ 03.532.415/0001-02, na qualidade de proprietário fiduciário e administrador do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CR2-RJZ I, com sede nesta cidade, na Rua do Mercado nº 11, 17º andar, CNPJ nº 03.724.819/0001-90. **TÍTULO AQUISITIVO:** Ato R-8, da matrícula nº 57.073, em 01.09.2000, figurando como transmitentes Pedro Paulo Vianna Costa e outros, e servindo de título a escritura de compra e venda do 6º Serviço Notarial desta cidade, livro 5702, fl.124, de 17.08.2000. Rio de Janeiro, **06 NOV 2000**

CICERINA DE SOUZA MAGALHÃES
2º Substituto
Matrícula 06 / 3141

AV-1-86.461- CONSIGNAÇÃO: Fica consignado que o referido imóvel não integra o ativo da instituição administradora, não responde direta ou indiretamente por qualquer obrigação da instituição administradora, não compõe a lista de bens e direitos da administradora, para efeitos de liquidação judicial ou extrajudicial, não pode ser dado em garantia de débito de operação da instituição administradora, não é passível de execução por quaisquer débitos de operação da instituição administradora, por mais privilegiados que possam ser, e não pode ser objeto de constituição de ônus reais. Rio de Janeiro, **06 NOV 2000**

CICERINA DE SOUZA MAGALHÃES
2º Substituto
Matrícula 06 / 3141

AV-2-86.461- MEMORIAL: O imóvel integra Memorial de Incorporação Imobiliária, registrado no ato R-10, da matrícula nº 57.073, nesta data encerrada, no qual constam os documentos exigidos para cumprimento do artigo 32, da Lei nº

CONTINUA NO VERSO -

MODELO 12

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEXV 14699 BYA
Consulte a validade do selo em:
<https://www4.tjrj.jus.br/Portal->

Emolumentos:	R\$ 108,60
Fundgrat:	R\$ 2,17
Lei 3217:	R\$ 21,72
Fundperj:	R\$ 5,43
Funperj:	R\$ 5,43
Funarpen:	R\$ 6,51
ISS:	R\$ 5,83
Selo:	R\$ 2,87
Total:	R\$ 158,56

- 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.
- A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na página: <https://validador.e-cartoriorj.com.br>



CERP: 3f2a2c2b-6707-4f67-9be2-10e41508c8e8

Esta certidão eletrônica estará disponível para download pelo período de 30 (trinta) dias após a sua emissão.

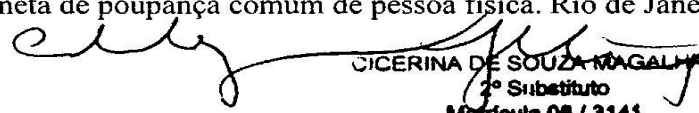
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
86.461	01 VERSO

4.591, de 16.12.1964, do Decreto 55.815 de 08.03.1965 e Provimento 6/75 da Corregedoria Geral da Justiça de 29.12.1975, inclusive os alvarás de construção da Secretaria Municipal de Urbanismo, da Prefeitura desta cidade, de nºs 165.834 e 165.963, com validade até 16.06.2002, dele constando as seguintes restrições: p/extração da guia: **a1)**. ART do Prpa; **b)**. Até início das obras: **b2)**. Decreto 9680/90 (placa de obras); **b3)**. Art do Preo; **b4)**. Atender ao art. 441 da LOM fundações concluídas em 18 meses; **b5)**. Atender ao art. 3º da Portaria U/SPE/COTED 90/87; **c)**. Pª 1ª laje: **c1)**. Decreto 8417/89 - § 2º do artigo 5º (comunicação da conclusão da 1ª laje); **c2)**. Sondagens e fundações – item § 4º do art. 72 do RLF; **c3)**. Laudo e plantas visadas pelo CBERJ; **c4)**. Projeto visado pelo GEM quanto ao duplicador; **c4.1)**. Croquis dos elevadores; **c5)**. PAL de remembramento/desmembramento; **d)**. Pº Habite-se/ aceitação: **d1)**. Varandas – item 2.1.4.1. do Decreto 10426/91:declaração; **d2)**. Memorando do Preo pº piscinas; **d3)**. Artigo 1º da Lei 938/89 – sinaleiras; **d4)**. Comprovar plantio de 14 árvores; **d5)**. Certidão de ISS; **d6)**. Concessionárias – certidão e declaração de Preo; **d7)**. 1. Luz e água; **d7)**. 2. Esgoto; **d7)**. 3. Gás; **d7)**. 4. Telefone; **d7)**. 5. Água potável; **d7)**. 6. Águas pluviais; **e)**. Certificados: **e1)**. CBERJ; **e2)**. Elêvadores; **f)**. Parques e Jardins (declarações); **f1)**. Decreto 10426/91: 14 mudas (ATE); **f2)**. Lei 1193/88 (arborização do passeio). Foram apresentadas Certidões Negativas de Débito nºs 074202000-17603001, expedida em 03.07.2000, pelo INSS, em nome do Banco CR2 de Investimentos S/A e 081562000-17603001 expedida em 25.07.200, pelo INSS, em nome do Fundo de Investimento Imobiliário CR2 – RJZ I. Das certidões, que integram o referido Memorial, não constam distribuições.

CONDIÇÕES: Fica fixado em 180 dias a contar da data do registro do Memorial, o prazo de carência para a efetivação da incorporação. Caso, no aludido prazo, não consiga o incorporador comercializar, no mínimo, 80% das unidades autônomas do edifício em construção, poderá ele desistir do empreendimento. Na hipótese de tal desistência, o incorporador restituirá aos adquirentes as importâncias por eles pagas, acrescidas dos valores que se teriam adicionado a essas quantias se elas tivessem sido depositadas em caderneta de poupança comum de pessoa física. Rio de Janeiro,

06 NOV 2000


CICERINA DE SOUZA MAGALHÃES
2º Substituto
Matrícula 08 / 3141

CONTINUA NA FICHA Nº 02

REGISTRO GERAL

MATRICULA

86.461

FICHA

02



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

2º Ofício do Registro de Imóveis

Av. Nilo Peçanha, 26 - 5º andar - Rio de Janeiro - RJ

AV-3-86.461- CONSIGNAÇÃO: Fica também consignado, que no terreno onde está sendo construído o edifício, ainda existe o prédio nº 21 da Rua Custódio Serrão, a ser demolido. Rio de Janeiro, **06 NOV 2000**

CICERINA DE SOUZA MAGALHÃES
2º Substituto
Matrícula 06 / 3141

AV-4-86.461- VAGAS DE GARAGEM: Constou do Memorial que as 48 vagas sendo 25 no subsolo e 23 no pavimento de acesso, das quais 11 pelo sistema duplicador "easy parking", todas em locais individuais e indeterminados, livres ou não, constituem partes e coisas de propriedade e uso comum dos condôminos e será objeto de regulamento específico a utilização dos locais de estacionamento de veículos, ficando, porém ajustado que: Não haverá direito a reserva ou escolha de locais de estacionamento ou áreas de estacionamento pelo sistema duplicador "easy parking", e livres ou não, de modo que os mesmos serão ocupados conforme a ordem de chegada. Rio de Janeiro, **06 NOV 2000**

CICERINA DE SOUZA MAGALHÃES
2º Substituto
Matrícula 06 / 3141

AV-5-86.461- DEMOLIÇÃO: Nos termos do requerimento de 06.11.2000, instruído pela Certidão nº 015809, expedida em 19.10.2000 pela Secretaria Municipal de Urbanismo da Prefeitura desta cidade e Certidão Negativa de Débito nº 076242000-17603002, expedida em 30.10.2000 pelo INSS, protocolados sob o nº 314.529, em 06.11.2000, fica averbada a demolição do prédio nº 21 da Rua Custódio Serrão, que ainda existia no terreno onde está sendo construído o edifício, cujas obras foram aceitas em 27.09.2000. Rio de Janeiro, **17 NOV 2000**

CICERINA DE SOUZA MAGALHÃES
2º Substituto
Matrícula 06 / 3141

CONTINUA NO VERSO

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

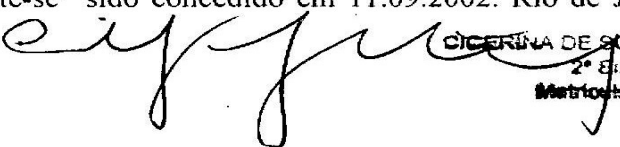
86.461

FICHA

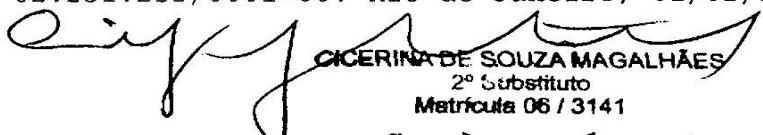
02

VERSO

AV-6-86.461- CONSTRUÇÃO: Nos termos do requerimento de 14.10.2002, instruído pela Certidão nº 014000, expedida em 11.09.2002, pela Secretaria Municipal de Urbanismo, da Prefeitura desta cidade e pela Certidão Negativa de Débito nº 085512002-17003030, expedida em 26.09.2002 pelo INSS, protocolados sob o nº 338.220, em 15.10.2002, fica averbada a construção do imóvel, tendo o seu "habite-se" sido concedido em 11.09.2002. Rio de Janeiro, 25 DE OUTUBRO DE 2002.


CICERINA DE SOUZA MAGALHÃES
2º Substituto
Matrícula 06 / 3141

R-7-86.461- TÍTULO: Compra e venda. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura do 23º Ofício de Notas desta cidade, livro 8341, fl. 101, de 29.12.2004, protocolada sob o nº 362.884, em 11.01.2005. **VALOR:** R\$141.600,00. **TRANSMISSÃO:** Guia nº 996.631, em 22.12.2004. **TRANSMITENTE:** Banco CR2 de Investimentos S/A, na qualidade de proprietário fiduciário e administrador do Fundo de Investimento Imobiliário CR2-RJZ I, já qualificados na matrícula. **ADQUIRENTE:** CSETE CONSULTORIA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede na Praça Astério Alves de Mendonça nº 71, grupo 102A-parte, Rio Bonito-RJ, CNPJ nº 02.231.253/0001-00. Rio de Janeiro, 01/02/2005.


CICERINA DE SOUZA MAGALHÃES
2º Substituto
Matrícula 06 / 3141

AV-8-86.461- ALTERAÇÃO À MATRÍCULA: Nos termos do documento mencionado no ato precedente, fica alterada a matrícula para constar que o imóvel está inscrito no FRE sob o nº 3.009.503-8, C.L. 06.931-0. Rio de Janeiro, 01/02/2005.


CICERINA DE SOUZA MAGALHÃES
2º Substituto
Matrícula 06 / 3141

CONTINUA NA FICHA Nº 3

CNM: 088914.2.0086461-91

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

86461

FICHA

3

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
SERVIÇO REGISTRAL NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

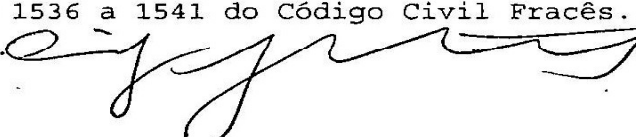
2º Ofício do Registro de Imóveis

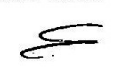
Av. Nilo Peçanha, 26 - 5º andar - Rio de Janeiro - RJ

R-9-86.461- TÍTULO: Compra e venda. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura do 18º Ofício de Notas desta cidade, livro 6782, fl. 59, de 01.03.2005, protocolada sob o nº 393.055, em 28.09.2007. **VALOR:** R\$240.000,00. **TRANSMISSÃO:** Guia nº 1.088.239, em 01.03.2005. **TRANSMITENTE:** Csete Consultoria Empreendimentos e Participações Ltda, já qualificada no ato R-7. **ADQUIRENTE:** DANIEL MAURICE ANDRÉ PERES, brasileiro, engenheiro, CPF nº 375.520.827-04, casado pelo regime da separação de bens, com Regine Gisele Peres, residente e domiciliado nesta cidade. Rio de Janeiro, 12/02/2008.


OGERINA DE SOUZA MAGALHÃES
2º Substituto
Matrícula 06 / 3141

AV-10-86.461- PACTO ANTENUPCIAL: Nos termos do requerimento de 21.11.2007, instruído pela Tradução nº 25331, de 15.01.2004, do Pacto Antenupcial assinado em 13.03.1980, perante o Senhor Henri Goldmann, Chefe de Chancelaria do Consulado Geral da França no Rio de Janeiro, Brasil, devidamente registrada no 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, desta cidade, sob o nº 884929, em 14.11.2007, protocolados sob o nº 394.611, em 21.11.2007, fica averbado o pacto antenupcial celebrado entre DANIEL MAURICE ANDRÉ PERES e RÉGINE GISELE JEHL, que após o casamento passou a adotar o nome REGINE GISELE PERES, pelo qual convencionaram o regime da separação de bens, tal como estabelecido pelos artigos 1536 a 1541 do Código Civil Francês. Rio de Janeiro, 12/02/2008.

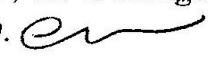

OGERINA DE SOUZA MAGALHÃES
2º Substituto
Matrícula 06 / 3141

 CONTINUA NO VERSO 

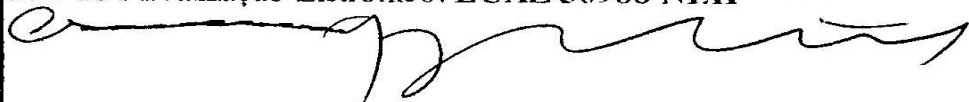
CNM: 088914.2.0086461-91

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 86461	FICHA 3
VERSO	

AV-11-86461 - MODIFICAÇÃO E ACRÉSCIMO: Nos termos do requerimento de 05/09/2019, instruído pela Certidão de Aceitação nº 01/0371/2019 expedida em 15/08/2019, pela Subsecretaria de Urbanismo, Secretaria Municipal de Urbanismo da Prefeitura desta cidade, protocolados sob o nº 519767, em 10/09/2019, fica averbado que o imóvel recebeu obras de modificação com acréscimo de área de 30,98m², com os favores da LC 99/2009, cuja aceitação foi concedida em 15/08/2019. **Constaram da certidão as seguintes informações complementares:** Com parecer favorável do IPHAN, sem exame de eventual ofensa e direitos de terceiros, que poderão buscar a tutela judicial caso julguem-se lesados pelas obras em questão, mediante pagamento de contrapartida e de acordo com a declaração de Análise Técnica do dec. 40.617/2015. Área coberta de acréscimo no pavimento de dependências (duplex) legalizada com os favores da LC 99/2009 e LC 157/2015 = 30,98m². **Averbação feita com fundamento no Provimento 41/2013, da Corregedoria Geral da Justiça deste Estado.** Rio de Janeiro, 26/09/2019. 

Selo de Fiscalização Eletrônico: ECXZ 56988 NEH

Cecília de Souza Magalhães
2ª Substituta
Mat. 94/14760

R-12-86461 - TÍTULO: Doação. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura do 15º Ofício de Notas desta cidade, livro 4274-E, fl. 10, de 20/05/2021, protocolada sob o nº 534389, em 26/05/2021. **VALOR:** R\$1.300.000,00. **TRANSMISSÃO:** Guia nº 2021-2-045874-6-00, em 22/04/2021. **DOADOR:** DANIEL MAURICE ANDRE PERES, engenheiro, CNH nº 00660643982, DETRAN/RJ, CPF nº 375.520.827-04, assistido de sua mulher Regine Gisele Peres, do lar, identidade nº 03.868.337-1, DETRAN/RJ, CPF nº 096.603.557-77, casados pelo regime da separação de bens, brasileiros, residentes e domiciliados na Avenida do Pepe nº 1.004, aptº 503, Barra da Tijuca, nesta cidade, CEP 22.620-171, já qualificados no ato AV-10. **DONATÁRIA:** CRISTIANE DE ALBUQUERQUE PARISI,

Continua na Próxima Ficha...

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

86461

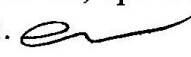
FICHA

4

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
SERVIÇO REGISTRAL NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CNM: 088914.2.0086461-91

2º Ofício do Registro de Imóveis
Av. Nilo Peçanha, 26 - 5º andar - Rio de Janeiro - RJ

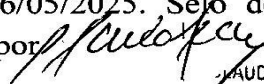
brasileira, solteira, designer, Passaporte nº FY405694, SR/DPF/RJ, CPF nº 825.610.107-59, residente e domiciliada na Rua Custódio Serrão nº 21, aptº 601, Lagoa, nesta cidade, CEP 22.470-230. Rio de Janeiro, 07/06/2021. 

Selo de Fiscalização Eletrônico: EDPR 56753 UUY

Cicerina de Souza Magalhães
2º Substituto
Mat. 94/14760

R-13-86461 - TÍTULO: Penhora. **FORMA DO TÍTULO:** Termo de Penhora expedido em 07/04/2025, pelo Juízo de Direito da 7ª Vara Cível da Comarca da Capital-RJ, extraído dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 0831867-04.2022.8.19.0001, proposta pelo CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO LAGOA BEST RESIDENCE SERVICE em face de CRISTIANE DE ALBUQUERQUE PARISI, funcionando como depositário a executada, protocolado sob o nº 583612, em 15/04/2025. **VALOR:** R\$152.457,54. **DEVEDORA(S):** CRISTIANE DE ALBUQUERQUE PARISI, CPF nº 825.610.107-59, já qualificada no ato R-12. **CREDOR(ES):** CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO LAGOA BEST RESIDENCE SERVICE, CNPJ nº 05.381.178/0001-43, situado na Rua Custódio Serrão nº 21, nesta cidade. Ato conferido e praticado pelo Oficial Substituto matrícula nº 94/14760, através da aposição do selo eletrônico, na forma do art. 1169, § 6º do CNCGJ/TJ. Rio de Janeiro, 06/05/2025. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEUL 89466 YLQ.

Subscrito por

CLAUDIO NOGUEIRA ABAURRE
3º Substituto
Mat 94/3763

2º OFICIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

Av. Nilo Peçanha, 26 - 5º andar - Centro - RJ - CEP: 20020-100

Fone: (21) 2533-4180 / 2533-9655 - www.2rgi-rj.com.br

CONTINUAÇÃO DA CERTIDÃO Nº 25/021972 - ANNA

Certifico que a presente certidão, composta de 8 páginas(s), é reprodução autêntica da matrícula nº **86461**, sendo o último ato o **R-13**, extraída conforme o disposto no § 1º do art. 19, da Lei 6015 de 1973, dela constando a situação jurídica, bem como todos os eventuais ônus, registros de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, ou indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel. Rio de Janeiro, 07 de agosto de 2025. Busca efetuada até 06 de agosto de 2025. A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente pelo Oficial Substituto Virginia L. Erbiste da Gama, matrícula nº 94/1527.

Consulte a autenticidade desta certidão no site validador.e-cartoriorj.com.br

Provimentos CNJ nº 47/2015, CGJ nº 89/2016 e CGJ nº 45/2017, regulamentam a emissão e o uso de certidões eletrônicas pelos serviços de registro de imóveis do Estado do Rio de Janeiro.