



2025 / 072412
S25090525064D

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

207716 / VMM

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

189.265

FICHA

01



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

13 de abril de 1993

IMÓVEL Apartamento 105 do edifício a ser construído sob o nº 191 pela Av - "A", na freguesia de Jacarepaguá, com direito a uma vaga na garagem, e correspondente fração ideal de 0,004869 do terreno, designado por lote 1 da quadra V do PA 39697, que mede 20,00m de frente em reta - mais 22,32m em curva externa subordinada a um raio de 56,00m, 15,70m de fundos em curva interna subordinada a um raio de 10,00m mais 33,00m em reta, limitando com área destinada a bosques, 56,00m à direita, - limitando com área destinada a bosques e 63,40m à esquerda, confrontando com o lote 2 de Wita - Administração e Participação Ltda. INSCRIÇÃO NO FRE Nº 1666614-MP CL Nº 9547. PROPRIETÁRIA: MAXI - RIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta cidade, CGC 2817472/0001-80, adquirido em maior porção por compra ao Espólio de Moises José Szkurnik, conforme escritura de 30.08.91 do 8º Ofício, Lº 2123, - fls. 178, registrada em 10.12.92 sob nº 18 na matrícula 142656. INDICADOR REAL - Lº 4-CB nº 110.587 fls. 67v Rio de Janeiro, 13 de abril de 1993.

O OFICIAL

Av.01 MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO -Consta registrado em 09.02.93 sob nº 19 na matrícula 142656, o memorial de incorporação do empreendimento, a ser construído, dele constando a existência de dependências nos pavimentos pares e local para estacionamento de automóveis de visitantes com 44 vagas. Rio de Janeiro, 13 de abril de 1993.

O OFICIAL

R-02 HIPOTECA- Pelo contrato particular de 17.02.93, prenotado em 11.03.93 sob nº 535615 às fls. 292v do Lº 1-CU, a proprietária, hipotecou o imóvel ao BANCO BRADESCO S/A, com sede em Osasco-SP, CGC 60746948/0001-12, em garantia da dívida de Cr\$149.591.399.580,00 (nela incluídos outros imóveis), pagável no prazo de 60 meses, calculadas pela Tabela Price, vencendo-se a 1ª prestação em 17.12.95, aos juros de 10% ao ano, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 13 de abril de 1993.

segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3AKRH-U8HCH-PANJ4-69WFT>

00189265



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



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRICULA
189.265

FICHA
01

VERSO

O OFICIAL:

R-03 HIPOTECA EM 2º GRAU - Pelo contrato particular de 18.08.1993, prenotado em 23.09.1993 sob o nº 551.132 às fls. 41v do livro 1-CZ, a proprietária MAXI - RIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, hipotecou em 2º grau o imóvel desta matrícula ao BANCO BRADESCO - S/A, já citado, em garantia da dívida no valor de CR\$646.863.300,24, estando nele incluídos outros imóveis, aos juros de 10% ao ano - taxa nominal e efetiva, e 2,28% ao ano de comissão e concessão de crédito, durante a fase de produção, e de 10% ao ano - taxa nominal e efetiva, e 6,67% ao ano de comissão de concessão de crédito, durante a fase de retorno, pagável em 60 meses, pelo Sistema de Amortização da Tabela - Price, vencendo-se a primeira prestação em 17/12/1995, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 27 de outubro de 1993.

O OFICIAL

Av.4 RETIFICAÇÃO - Pelo instrumento particular de 17.03.1995, prenotado em 09.05.1995 sob nº 595810 às fls. 165v do Lº 1-DE, fica retificado o título objeto do R-3 (hipoteca em 2º grau), quanto ao cronograma das liberações das parcelas do empréstimo, que passam a ser as constantes do instrumento objeto desta, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 23 de maio de 1995.

O OFICIAL

AV.05 RE-RATIFICAÇÃO DE HIPOTECA EM 2º GRAU: Pelo contrato particular datado de 18.12.95, prenotado em 08.03.96, com o nº 621.799, às fls. 208, do livro 1-DH, fica retificada a hipoteca de 2º grau objeto do R.03, quanto ao valor, prazo e juros, a fim de constar que a dívida passou a ser de R\$13.193.744,88 e o prazo foi prorrogado, para 17.06.96 e as prestações mensais e sucessivas, calculadas pelo SA/TP pelos juros

Segue na ficha 02.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3AKRH-U8HCH-PANJ4-69WFT>

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



Valide aqui
este documento

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

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

189.265

FICHA

02

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

Continuação da ficha 01.

de 16,67% ao ano (nominal) e 18% ao ano (efetiva) regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 03 de junho de 1996.-----
O OFICIAL

AV.06 CONSTRUÇÃO - Pelo requerimento de 11.03.96, prenotado em 18.03.96, com o nº 622.590, fls 237, do livro 1-DH, instruído por certidão da SMUMA nº 16870 de 08.03.96, fica averbada a construção do imóvel objeto desta matrícula, tendo sido concedido o habite-se parcial para o prédio em 06.03.96. Foi apresentada a CND nº 253501 de 30.03.96. Rio de Janeiro, 27 de junho de 1996.-----
O OFICIAL:

R.07 PROMESSA DE COMPRA E VENDA: Pela escritura de 19.04.1996 do 14º Ofício livro 4159, fls.029, prenotada em 04.05.2000 com o nº 780.612 às fls. 252v do livro 1-ED, e escritura de 15.05.2000 do 13º Ofício, livro - 2767, fls.147, prenotada em 18.05.2000 com o nº 782.769 às fls.30v do livro 1-EE, MAXI RIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, antes qualificada, prometeu vender o imóvel em caráter irrevogável e irretratável a RODOLPHO BARCELLOS XAVIER, aposentado, identidade do IPF nº 2501444, - CPF nº 047.830.347-53, casado pelo regime da comunhão parcial de bens (na vigência da lei 6515/77) com MARIA FERNANDA DE SOUZA SAMPAIO XAVIER, professora, identidade do IPF nº 2553677, CPF nº 495.750.317-68, brasileiros, residentes nesta cidade, pelo preço de R\$73.644,00.-Rio de Janeiro, 26 de maio de 2000.-----
O OFICIAL

R - 8

(R) 1.º ato
RJ74221 OIG

PENHORA: Pelo mandado de 20/07/06, da 12ª Vara de Fazenda Pública, prenotado em 23/03/07 com o nº 1106852 à fl. 24 do livro 1-FV, fica registrada a **PENHORA EM 1º GRAU DOS DIREITOS** à compra do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$4.897,44, decidida nos autos da ação de
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3AKRH-U8HCH-PANJ4-69WFT>

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



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

189265

FICHA

2

VERSO

execução fiscal movida pelo MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO (Processo número 2004.120.047074-2). Para este registro não foram 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 29.882/97, publicada no Diário Oficial de 09/07/97. Rio de Janeiro, 04 de abril de 2007.-----

O Oficial

AV - 9

(R). 1 ato
RJ74222 MDF

RECONHECIMENTO DE LOGRADOURO: Pelo Decreto nº N-16461 de 03/02/98, fica averbado o **RECONHECIMENTO DE LOGRADOURO** da AVENIDA AFONSO ARINOS de Melo Franco, antes conhecida por Avenida A. Rio de Janeiro, 04 de abril de 2007.-----

O Oficial

R - 10

PENHORA: Pelo ofício nº 3588/2019 de 28/11/2019 da 12ª Vara da Fazenda Pública/RJ, prenotado em 19/12/2019 com o nº 1901363 à fl.118 do livro 1-LA, fica registrada a **PENHORA EM 2º GRAU** do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$10.689,11, decidida nos autos da ação de execução fiscal movida pelo MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO (Processo número 0205428-64.2006.8.19.0001). Para este registro não foram 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 disposto no § 2º do artigo 38 da Lei estadual 3350/99, modificado pela lei 6370/12. Rio de Janeiro, 02 de janeiro de 2020.-----

Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3AKRH-U8HCH-PANJ4-69WFT>

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



Valide aqui
este documento

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

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

189265

FICHA

3

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

Continuação da ficha 2

O Oficial

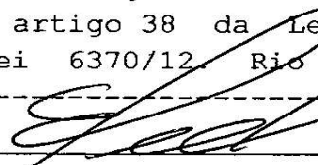

Gloria Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

EDGT05716 JFZ

R - 11

PENHORA: Pelo Ofício nº 776803/2021 de 31/08/2021 da 12ª Vara de Fazenda Pública do Rio de Janeiro/RJ, prenotado em 06/12/21 com o nº 2022058 à fl. 261V do livro 1-LP, fica registrada a **PENHORA EM 3º GRAU** do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$13.580,38, decidida nos autos da ação de execução fiscal movida pelo MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO (Processo nº 0122277-88.2015.8.19.0001). Para este registro não foram 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 disposto no § 2º do artigo 38 da Lei estadual 3350/99, modificado pela lei 6370/12. Rio de Janeiro, 13 de dezembro de 2021.-----

O Oficial


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

EDZI27448 URY

R - 12

PENHORA: Pela certidão de 18/10/2021 da 5ª Vara Cível da Barra da Tijuca/RJ, prenotado em 02/08/22 com o nº 2068468 à fl.130v do livro 1-LV, fica registrada a **PENHORA EM 4º GRAU** do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$192.453,68, decidida nos autos da ação movida por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ATLANTYS DUPLEX SERVICE em face de CARLOS ALBERTO D AGOSTINI MIRIANI e outra (Processo nº 0000750-16.2004.8.19.0209). Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$192.453,68. Rio de Janeiro, 10 de agosto de 2022.-----

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3AKRH-U8HCH-PANJ4-69WFT>



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

189265

FICHA

3 VERSO

O Oficial

EEFK58112 RZU

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

R - 13

PENHORA: Pelo ofício nº 132049/2022 de 04/10/2022 da 12ª Vara da Fazenda Pública/RJ, prenotado em 01/11/2022 com o nº 2087482 à fl.214 do livro 1-LZ fica registrada a **PENHORA EM 5º GRAU** do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$16.588,73, decidida nos autos da ação de execução fiscal movida pelo MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO (Processo número 0247296-31.2020.8.19.0001). Para este registro não foram 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 disposto no § 2º do artigo 38 da Lei estadual 3350/99, modificado pela lei 6370/12. Rio de Janeiro, 09 de novembro de 2022.-----

O Oficial

EEHG10111 LFO

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

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula nº 189265, 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, 17 de setembro de 2025.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEZO09144 LJE
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/3AKRH-U8HCH-PANJ4-69WFT>

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