



Valide aqui  
este documento

CNM: 088583.2.0103377-94

RUA MARIZ E BARROS Nº 1001 - SALA 702

## Registro de Imóveis - Cartório do 11º Ofício

RUA SETE DE SETEMBRO, 32 - 4º ANDAR  
CENTRO - RIO DE JANEIRO - RJ

019633

MARIA ESTHER WANDERLEY SILVA  
Oficial

MATRÍCULA Nº 103.377

FLS. 01

**IMÓVEL:** sala nº 702 do edifício a ser construído sob o nº 1001 da Rua Mariz e Barros (onde existiram os prédios nºs. 1001 e 1009), na freguesia do Engenho Velho, com a fração ideal de 10/1000 do respectivo terreno, medindo em sua totalidade: 15,00m de frente e fundos, por 60,00m de extensão em ambos os lados; confrontando à direita com o nº 975, à esquerda com o nº 1021, ambos da Rua Mariz e Barros, e aos fundos com a Vila João Arlindo, com entrada pelo nº 1025, também, da Rua Mariz e Barros.- Inscrição nº 2064497-7 - CL 06155-6.- **Proprietárias:** 1) MARCELLINO MARTINS IMOBILIÁRIA LTDA., com sede nesta cidade, inscrita no CGC sob o nº 33.520.438/0001-50; 2) B. ROCHLIN ENGENHARIA LTDA., com sede nesta cidade, inscrita no CGC sob o nº 33.742.677/0001-54; e, 3) BOA ESPERANÇA S/A, com sede nesta cidade, inscrita no CGC/MF sob o número 34.269.662/0001-83 - na proporção de 50% para a primeira; 25% para a segunda e 25% para a terceira.- **Título de Propriedade:** R.3 das matrículas nºs. 94.506, 94.507, 94.508, 94.509 e 94.511; e R.6 das matrículas nºs. 72.230, 72.240, 72.250, 72.260 e 72.270; e matrícula nº 103.327, todas deste Cartório.-----

**AV.1** - A presente matrícula foi aberta com base nos artigos nºs. 176, 227 e 228 da Lei nº 6.015, de 31.12.73 e artigo 496 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro.- Rio de Janeiro, 14 de junho de 1996.-----

O Oficial: *mtm*

**AV.2/ÔNUS (Promessa de Venda):** A fração de 10/1000 do terreno (entre outras) acha-se prometida à venda a CONSTRUTORA BANDEIRANTES LTDA., com sede nesta cidade, inscrita no CGC sob o nº 42.154.104/0001-09, conforme escritura de 12.03.96, lavrada em notas do 9º Ofício, desta cidade (livro 2409, fls. 099 - Ato nº 026), registrada sob o nº 6 nas matrículas nºs. 94.506, 94.507, 94.508, 94.509 e 94.511 e sob o nº 9 nas matrículas nºs. 72.230, 72.240, 72.250, 72.260 e 72.270, deste Cartório, em 07.05.96.--- Rio de Janeiro, 14 de junho de 1996.-

O Oficial: *mtm*

**AV.3 - MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:** O imóvel objeto desta matrícula faz parte do Memorial de Incorporação Imobiliária, registrado neste Cartório, na matrícula nº 103.327, sob o nº 2, nesta data.- Rio de Janeiro, 14 de junho de 1996.-----

O Oficial: *mtm*

**AV.04/CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** (Protocolo nº 308.019, de 06/03/97) A Convenção de Condomínio do Edifício, apresentada por escritura de 10.06.96, lavrada em notas do 9º Ofício, desta cidade (Livro 2413, fls. 166 - Ato 060), foi registrada neste Cartório, na Ficha Auxiliar nº 4.415 - R.1, nesta data.- Rio de Janeiro, 21 de março de 1997.-----

O Oficial: *mtm*

Continua no verso -----





Valide aqui  
este documento

CNM: 088583.2.0103377-94

**R.5/COMPRA E VENDA:** (Protocolo nº 310.195, de 05/05/97) De acordo com a escritura de 05 de março de 1997, lavrada em notas do 9º Ofício, desta cidade (Livro 2433, fls. 160 - ato 61), as proprietárias, qualificadas na matrícula, efetivando a venda prometida através da escritura de 12.03.96, das mesmas notas (Livro 2409, fls. 099 - Ato 026), mencionada na AV.2, venderam a fração ideal de 10/1000 do terreno, correspondente à sala objeto desta matrícula pelo preço de R\$7.200,00, a CONSTRUTORA BANDEIRANTES LTDA., com sede nesta cidade, inscrita no CGC/MF sob o nº 42.154.104/0001-09.- O imposto de transmissão foi pago em 11.11.96 pela guia nº 369.228.- Rio de Janeiro, 12 de maio de 1997.-----

O Oficial: PS

**AV.6/RECUO E REMANESCENTE:** (Protocolo nº 314.355, de 08/08/97) De acordo com o Ofício nº 196 U/SPE-2, de 06.08.97 do Serviço de Termos e Certidões de Projetos, certidão da Divisão de Termos da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente - Superintendência de Parcelamento e Edificações nº 64794 de 05.08.97, contendo o Termo de Recuo nº 95, de 01.08.97, lavrado às fls. 67/68vº do Livro nº 71 da Superintendência do Patrimônio, e planta do imóvel, hoje microfilmados, o terreno sofreu um recuo de 45,00m², necessário à execução do PAA 6.791, passando a figurar com as seguintes medidas remanescentes: 15,00m de frente e fundos, por 57,00m de ambos os lados.- Rio de Janeiro, 11 de setembro de 1997.-

O Oficial: Doje

**R.07/PROMESSA DE VENDA:** (Protocolo nº 315.872, de 15/09/97) De acordo com a escritura de 28 de outubro de 1996, lavrada em notas do 9º Ofício, desta cidade (Livro 2428, fls. 071 - Ato 032), re-ratificada por outra de 13.10.97, das mesmas notas (Livro 2448, fls. 165 - Ato 52), a proprietária CONSTRUTORA BANDEIRANTES LTDA., com sede nesta cidade, CGC/MF nº 42.154.104/0001-09, prometeu vender o imóvel pelo preço de R\$49.800,00, pagável na forma estabelecida no título, a RIO IMAGEM LTDA., com sede nesta cidade, CGC/MF nº 00.769.105/0001-00, sendo o contrato celebrado em caráter irrevogável e irretratável.- Rio de Janeiro, 27 de outubro de 1997.-----

O Oficial: PS

**R.08/CISÃO DO DIREITO E AÇÃO:** (Protocolo nº 327.773 de 11.08.98):- De acordo com requerimento de 10.08.98, cópia de Alteração Contratual autenticada, de 31.01.98, hoje microfilmados, e Instrumento Particular de 30.01.97, registrado na JUCERJA sob nº 0838929 em 11 de março de 1997 e arquivado neste Cartório em 17.10.97, as empresas GUAIANÁS EMPREENDIMENTOS LTDA. e GUAJÁ EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede n/cidade, CGC/MF nºs 32.201.931/0001-44 e 32.201.956/0001-48, respectivamente, adquiriram o direito e ação sobre o imóvel desta matrícula, na proporção de 50% para cada uma, em virtude de cisão, pelo valor de R\$49.800,00, figurando como transmitente a CONSTRUTORA BANDEIRANTES LTDA, com sede n/cidade, CGC/MF 42.154.104/0001-09. Conforme Certificados Declaratórios de nºs 0293/97 e 0301/97, expedidos pela Secretaria Municipal de Fazenda em 22.5.97 e, arquivados neste Cartório em 17.10.97, não houve incidência de ITBI sobre a presente.- Rio de Janeiro, 25 de agosto de 1998.-----

O Oficial: hne

**AV.09/RETIFICAÇÃO:** Com base no § 1º do art. 213 da Lei 6.015/73, e documentos que deram origem ao R.8, fica o mesmo retificado quanto à sua natureza que é **Cisão** e, para tornar certo que pelos documentos ali mencionados, as empresas GUAIANÁS EMPREENDIMENTOS LTDA. e GUAJÁ EMPREENDIMENTOS LTDA, adquiriram a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, na proporção de 50% para cada uma, em virtude de cisão da transmitente CONSTRUTORA BANDEIRANTES LTDA, todas ali qualificadas, e não como constou.-Rio de Janeiro, 25 de agosto de 1998.

O Oficial: hne

CONTINUA FOLHA 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JACKN-4G9F5-EBJW2-4FLRM>

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

mtm

mtm

S

S

103377





Valide aqui  
este documento

CNM: 088583.2.0103377-94

RUA MARIZ E BARROS N. 1001 - SALA 702

MATRÍCULA N.º 103.377

FLS. 02

**AV-10-CONSTRUÇÃO (HABITE-SE) (protocolo 329182 - 17.9.98)** De acordo com requerimento de 14.9.1998, instruído pela certidão da Prefeitura desta Cidade nº 27562 e CND do INSS nº 164950, Série I, PCND número 03846/98, de 11.9.1998, hoje microfilmados, o "habite-se" para a unidade objeto desta matrícula foi concedido em 25 de agosto de 1998 (habite-se total). Rio de Janeiro, 30 de setembro de 1998.-

O Oficial

**R.11/COMPRA E VENDA:** (Protocolo nº 471.116 de 09/05/2008) De acordo com escritura de 24/04/2008 do 9º Ofício de Notas desta Cidade, Livro 2665, Fls.111, Ato 36, 1- GUAIANÁS EMPREENDIMENTOS LTDA e 2- GUAJÁ EMPREENDIMENTOS LTDA, qualificadas no ato R.8, **VENDERAM O IMÓVEL** desta matrícula pelo preço de R\$49.800,00 a RIO IMAGEM LTDA, com sede nesta Cidade, inscrita no CNPJ sob o nº 00.769.105/0001-00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 1167602 em 27/02/2008. Rio de Janeiro, 02 de junho de 2008. -----IP

O Oficial

**R.12-103377/COMPRA E VENDA:** (Protocolo nº 515632 de 28/10/2010) De acordo com a escritura de 15/10/2008 do(a) 23º Ofício de Notas/RJ (Livro nº ST-1030, folha(s) nº 042/043 e ato nº 018), RIO IMAGEM LTDA, com sede em nesta cidade, inscrita no CNPJ sob o nº 00.769.105/0001-00, **vendeu(ram) o imóvel desta matrícula** a CLAUDIO SILVA FARIA, brasileiro, médico, inscrito no CPF/MF sob o nº 761.013.477-53, casado sob o regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6515/77, com MONICA MELLO DUARTE PINTO, residentes e domiciliados nesta cidade, **pelo preço de R\$50.000,00.** O Imposto de Transmissão foi pago pela guia nº 1.321.466 em 10/10/2008. -----  
Rio de Janeiro, 19 de novembro de 2010. O Oficial:

**R.13-103377/PENHORA:** Protocolo: 705235 de 04/02/2025. Documentos apresentados: Ofício nº 485/2024/OF de 28/01/2025, expedido pela 33ª Vara Cível da Comarca da Capital, e Termo de Penhora de 28/01/2025, hoje digitalizados. **Construção: Penhora sobre o imóvel desta matrícula**, por determinação do MM. Juiz de Direito Dr. Andre Aíex Baptista Martins. **Ação:** Procedimento Sumário (CADASTRO OU CONVOCAÇÃO ATÉ 17.03.2016) - Condomínio; Despesas Condominiais / Condomínio em Edifício; Direitos e Deveres do Condômino / Condomínio em Edifício. Número do **Processo:** 0431973-75.2015.8.19.0001. **Movida por:** CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO BANDEIRANTE DIAS LEME, CNPJ nº 02.851.543/0001-48. Em face de: CLÁUDIO SILVA FARIA, CPF/MF nº 761.013.477-53. **Valor da dívida:** R\$205.089,04. **Depositário do bem:** CLÁUDIO SILVA FARIA, CPF/MF nº 761.013.477-53. **Selo Eletrônico:** EEWS 19565 VCZ. Rio de Janeiro, 27 de fevereiro de 2025. Ato assinado eletronicamente por Leonardo Sequeiros Pereira, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/4670-. - - -

**Os 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 extrajudiciais do Estado do Rio de Janeiro.**-----

De acordo com o Art. 1055, § 1º do CNCGJ/RJ, essa certidão consigna **as prenotações efetuadas até o dia anterior à data de sua expedição**, bem como os registros ou averbações. Essa certidão foi confeccionada em 16/10/2025 às 15:28h.-----

#### CERTIDÃO - 11º REGISTRO DE IMÓVEIS

Certifico e dou fé, que a presente cópia é reprodução autêntica e fiel da Ficha-Matrícula a que se refere, extraída nos termos do Art. 19 § 1º da Lei 6.015 de 31/12/1973, dela constando a situação jurídica, todos os eventuais ônus reais, indisponibilidades, citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias que recaem sobre o imóvel. O referido é verdade.

Emolumentos: R\$ 108,60

Rio de Janeiro, 16/10/2025.

20% FETJ: R\$ 21,72

5% Fundperj: R\$ 5,43

5% Funperj: R\$ 5,43

5,26% I.S.S.: R\$ 5,83

6% Funarpen: R\$ 6,51

2% PMCMV: R\$ 2,17

Selo Fiscal: R\$ 2,87

**Total: R\$ 158,56**

**ASSINADO DIGITALMENTE**  
Eunice do R. da Silva (Escrivente), Matr. 94/13872  
Iraelson F. da Silva (Escrivente), Matr. 94/21754  
Ismael M. F. dos Anjos (Escrivente), Matr. 94/20837  
Marcos Andre da S. Ribeiro (Escr.), Matr. 94/14737

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo Eletrônico de Fiscalização

EEZO 88546 PZB



Consulte a validade do selo em:  
<https://www.tjrj.jus.br>

Recibo nº 497085 da Certidão nº 25/019633. Recebemos a quantia de R\$158,56, de FABIOLA PORTO PORTELLA, pela emissão da presente certidão, solicitada em 16/10/2025. Recibo emitido por quem assinou a certidão.-----

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JACKN-4G9F5-EBJW2-4FLRM>



ds

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