



Valide aqui  
este documento

**REGISTRO GERAL**

**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DA CAPITAL**  
**REGISTRO DE IMÓVEIS - 10.º OFÍCIO**

MATRÍCULA

275

FICHA

01

Transcrita do Lº 2, fls.138.-

**IMÓVEL** - 75 /6600 do terreno, lote 1 do p.a. 22938, onde figuram os prédios 98/98-A da rua Barão de Mesquita, distrito do Andaraí, a que corresponde o apto 706, medindo o terreno 31,80m de frente, 28,00m nos fundos por 43,80m à direita e 43,30m à esquerda; confronta à direita com o nº 106, de Manoel Maria da Cruz Rangel, à esquerda com o nº 92, de Carlos Lopes de Mendonça, e nos fundos com o lote 2 da Av. Maracanã, do Espº de José Emilio Martins Simões e outros. (Insc. 941.529 - C.L. 6060).

**PROPRIETÁRIO** - João Martins Simões, brasileiro, advogado, e s/m Deolinda Purificacion Costa Martins Simões, argentina, do lar, CIC nº 004.804.957-34, residentes n/cidade, casados pelo regime da comunhão de bens.

**REGISTRO ANTERIOR** - Lº 3-AS, fls.30 nº 40909 d/cartório.

**R-1-PROMESSA DE VENDA** - João Martins Simões e s/mulher, promete ram vender a Emmanoel Waismann, parlamentar e s/mulher, Sultana Waismann, do lar, brasileiros, CIC nº -- 007.783.387, residentes n/cidade, conforme escritura de 28.11.75 do 19º Ofício, Lº 1067, fls.74vº, seus direitos à compra da fração de terreno, pelo valor de CR\$16.000,00 e as benfeitorias existentes do aptº 706, em construção, pelo valor de CR\$26.000,00, tudo pago integralmente. Rio, 30.1.76.

**R-2-PROMESSA DE CESSÃO** - Emmanoel Waismann e s/mulher, prometeram ceder a Agro Pecuária Santa Helena S.A., com sede n/cidade, CGC nº 33.557.125, nos termos da citada escritura de 28.11.75, os direitos decorrentes de promessa de venda objeto do R-1, pelo preço de CR\$20.000,00, bem como prometeram lhe vender as benfeitorias existentes do aptº 706, em construção, pelo preço de CR\$16.000,00, tudo pago integralmente. Rio, 30.1.76.

**R-3-CESSÃO** - Emmanoel Waismann e s/mulher, cederam a Agro Pecuária Santa Helena S.A., conforme escritura de 30.12.75 do 19º Ofício, Lº 1100, fls.7vº, os direitos decorrentes de promessa de venda objeto do R-1, da fração de terreno, pelo valor de CR\$20.000,00, bem como lhes venderam as benfeitorias até 28.11.75 do aptº 706, em construção, pelo valor de CR\$16.000,00. Rio, 4.2.76.

**R-4-1ª HIPOTECA** - o proprietário acima nomeado, da fração de terreno e a Agro Pecuária Santa Helena S.A., proprietária das benfeitorias do aptº 706, em construção, deram-nas em 1ª hipoteca ao Patrimônio Associação de Poupança e Empréstimo Fluminense, com sede em Niterói-RJ, CGC nº 30.138.689/0001, conforme escritura de 30.12.75 do 19º Ofício, Lº 1100, fls.12, garantindo dívida da Agro Pecuária, no valor global de CR\$5.987.262,58 ou 47631,36500 UPC do BNH, a ser paga em 18 meses a contar da data do título, incluídos os juros de 10% a.a. à taxa nominal ou 10,472% a.a., sobre o saldo devedor, elevados de 1% a.a., na im pontualidade. Rio, 4.2.76.

**R-5-2ª HIPOTECA** - os proprietários da fração de terreno e a Agro

**CONTINUA NO VERSO**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AD5RK-T59QU-3DSHD-52KFV>

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

ridigital

onr

Valide aqui  
este documento

## REGISTRO GERAL

MATRICULA

275

FICHA

01

VERSO

Pecuária Santa Helena S.A., proprietária das benfeitorias do apto 706, em construção, deram-nas em 2ª hipoteca a Patrimonio Associação de Poupança e Empréstimo Fluminense, conforme escritura de 11.11.76 do 19º Ofício, Lº 1100, fls.78vº, garantindo dívida da Agro Pecuária Santa Helena S.A., no valor global de CR\$-----R\$3.514.730,40 ou 20.880,00000 UPC do BNH, a ser paga em 11 meses contados da data do título, nele incluído o prazo para a venda de todas as unidades do edifício, aos juros de 10% a.a., e à taxa efetiva anual de 10,472%, elevados de 1% a.a. na impontualidade. Rio, 17.11.76.

-6-PROMESSA DE CESSÃO - Agro Pecuária Santa Helena S.A., CGC nº 33.557.125/0001-76, prometeu ceder a Adhemar José Alves, brasileiro, desquitado, militar, CIC nº 031.83.867-87, residente n/cidade, nos termos da escritura de 27.9.7 do 14º Ofício, Lº 3117, fls.1, os direitos decorrentes do R-1, R-3, à compra da fração de terreno, pelo valor de CR\$84.610,16, bem como promete lhe vender o aptº 706, em construção, pelo valor de CR\$605.389,84, tudo pagável na forma do título, e que o aptº está inscrito no FRE sob o nº 0412518 e C.L. 6638. Rio, 19.12.77.

V-7-CONSTRUÇÃO - nos termos da petição de 16.3.78 e certidão do DED, no terreno foi construído um prédio que tocou o nº 98 pela rua Barão de Mesquita, aptº 706. Habite-se em 5.3.78. Rio, 28.3.78.

V-8-DESLIGAMENTOS DE HIPOTECA DOS R-4 e R-5 - nos termos das escrituras de 31.3.78 e 6.4.79 do 1º Ofício, Lºs 724 e 2802, fls.153 e 114, por autorização do credor das hipotecas dos R-4 e R-5, ficam as mesmas canceladas. Rio, 9.8.79.

-9-CESSÃO E VENDA - Agro Pecuária Santa Helena S.A., CGC nº 33.557.125/0001-76, cedeu a Adhemar José Alves, brasileiro, desquitado, militar, CIC nº 031.483.867-87, residente n/cidade, nos termos das mesmas escrituras de 31.3.78 e 6.4.79, - os direitos decorrentes do R-3, à compra da fração de terreno pelo valor de CR\$281.870,16, bem como lhe vende o aptº 706, pelo valor de CR\$454.936,86. Rio, 9.8.79.

-10-COMPRA - Adhemar José Alves, desquitado, comprou a fração de terreno, a que corresponde o aptº 706, dos proprietários da matrícula, conforme as citadas escrituras de 31.3.78 e 6.4.79, pelo valor de CR\$67,56. Rio, 9.8.79.

-11-1ª HIPOTECA - Adhemar José Alves, desquitado, deu o imóvel - em 1ª hipoteca à Patrimonio Associação de Poupança e Empréstimo Fluminense, com sede em Niterói-RJ, CGC nº 00.138.689/0001-86, conforme as referidas escrituras de 31.3.78 e 6.4.79, garantindo dívida de CR\$454.936,86 ou 1908,9328 UPC do BNH, e mais 10% de pena convencional, sujeito a correção monetária prevista no PES, a ser paga em 180 prestações mensais, vencendo-se a 1ª em 30.4.78, no valor de CR\$7.266,35, aos juros de 10% a.a. e taxa efetiva de 10,471% a.a. elevados de 3% a.m., na impon-tualidade. Rio, 9.8.79.

CONTINUA NA FICHA Nº 2



Valide aqui  
este documento

## REGISTRO GERAL



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DA CAPITAL  
REGISTRO DE IMÓVEIS - 10.º OFÍCIO

MATRÍCULA

275

FICHA

02

CNM: 088542.2.0000275-39

AV-12-CÉDULA HIPOTECÁRIA - o credor do R-11, emitiu cédula hipotecária nº nº 680, série A, em seu favor, representativa do seu crédito. Rio, 9.8.79.

AV-13-CANCELAMENTO DA AV-12- nos termos do inst. particular de 17.8.84, por autorização dada pela credora da cédula da AV-12, fica a mesma cancelada. Rio, 11.6.86.

AV-14-CANCELAMENTO DO R-11- nos termos do citado inst. particular de 17.8.84, por quitação dada pela credora da hipoteca do R-11, fica a mesma cancelada. Rio, 11.6.86.

AV-15-DIVÓRCIO - nos termos da petição de 11.8.88 e xerox da certidão da 8ª Circunscrição do Registro Civil, por sentença de 30.1.84 do Juízo da 1ª Vara de Família, o estado civil do adquirente do R-10, foi convertido em divórcio. Rio, 28.9.88.

AV-16-CASAMENTO - nos termos da petição de 3.5.88 e certidão da 8ª Circunscrição do Registro Civil, o adquirente do R-10, casou-se em 24.10.85 pelo regime da separação total de bens com Elsene Leonina de Brites, conforme pacto no Lº 3, fls.133 nº 1011, passando ela a assinar-se "Elsene de Brites Alves". Rio, 28.9.88.

AV-17-ALTERAÇÃO DE MATRÍCULA - nos termos da escritura de 4.2.88 do 14º Ofício, Lº SB-32, fls.141, o aptº 706, está inscrito no FRE sob o nº 1.451.348. Rio, 28.9.88.

R-18-COMPRA - Luiz Martins Vieira, brasileiro, funcionário público inativo, casado pelo regime da comunhão de bens com Dea Paiva Martins Vieira, CIC nº 026.000.567-34, residente em n/cidade, comprou o imóvel de Adhemar José Alves, assistido de s/m Elsene de Brites Alves, brasileira, do lar, conforme a citada escritura de 4.2.88, pelo valor de CZ\$2.900.000,00. Rio, 28.9.88.

**R-19-275-PENHORA** - o imóvel foi penhorado nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial - CPC - Despesas Condominiais/Condomínio em Edifício, processo nº 0300684-82.2016.8.19.0001, movida por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO JOSÉ SIMÕES, e outros, em face de Espólio de LUIZ MARTINS VIEIRA, CPF nº 026.000.567-34, e outros, para garantia da importância de R\$94.767,12, e mais os acréscimos legais, por determinação da Juíza Dr<sup>ª</sup>. Natascha Maculan Adum Dazzi, sendo nomeado depositário o atual possuidor do bem, conforme Ofício nº 466/2024/OF, da 49ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ, de 11/11/2024, prenotado sob o nº 381496 em 16/12/2024, e Decisão de 20/03/2024, da referida vara, ambos assinados eletronicamente pela Juíza supracitada. Selo de fiscalização eletrônico EEVA 03323 DPW. Rio, 24/01/2025. O Oficial.

Claudinel V. de Freitas  
Esc. Substituto - Mat. 94/1705

CONTINUA NA PÁGINA 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AD5RK-T59QU-3DSHD-52KFV>

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

onr



Valide aqui  
este documento

## REGISTRO GERAL

CNM: 088542.2.0000275-39

MATRÍCULA

275

FIGHA

02

VERSO

**R-20-275-PENHORA DOS DIREITOS HEREDITÁRIOS** - os direitos hereditários à aquisição do imóvel foram penhorados nos autos de Procedimento Comum - Despesas Condominiais/Condomínio em Edifício, processo nº 0267191-75.2020.8.19.0001, movida pelo Condomínio do Edifício Pio XII, CNPJ nº 04.194.272/0001-20, em face de ANGELA MARIA MARTINS CHEREM, CPF nº 600.641,537-20, e outro, para garantia da importância de R\$144.099,65, e mais os acréscimos legais, por determinação do Juiz Dr. Mauro Nicolau Junior, sendo nomeada depositária a executada, conforme Certidão da 48ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ, de 25/06/2025, prenotada sob o nº 385075 em 08/07/2025, assinada eletronicamente pela Responsável pelo Expediente, Simone Sleiman Razuck, por ordem do juiz supracitado. Selo de fiscalização eletrônico EEYZ 68456 XZP. Rio, 05/09/2025. O Oficial.

**Marize do N. Gonçalves**  
**Esc. Substituta - Mat. 94/1697**

Certifico que consta apresentado o talão 429457-Termo de Penhora da 22ª Vara Cível/RJ de 18/09/2025. Dou fé. O Oficial.

**ESTADO RIO DE JANEIRO - CIDADE DO RIO DE JANEIRO**  
**Travessa do Paço, 23 Sala 1103**

**CERTIDÃO** - Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica do original, 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 útil anterior. Custas: **R\$158,56**

**Rio de Janeiro, 27/11/2025**

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EEZY 60676 CZE**



Consulte a validade do selo em:  
<http://www.4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AD5RK-T59QU-3DSHD-52KFFV>

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



onr