



2025 / 098132
S25120329287D

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

185206 / TLS

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

170.223

FICHA

01



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

Rio 07 de novembro de 1989.-

00170223

IMÓVEL APARTAMENTO 603 do Bloco 1 a ser construído na Rua APIACÁS nº 164 com direito a 2 vaga de garagem, na FREGUESIA DE JACAREPAGUÁ e correspondente fração de 0,01312 do terreno (lote 33 da quadra 29 do PAL 8389) que mede no todo 15,00m de frente, 122,60m de fundos onde confronta com os prédios nºs 199 (parte), 231, 245, 263, 277, 287, 319 e 321 da Rua Ipinambês e com parte do lote 13 de propriedade de João Ferreira, 146,30m à direita em 3 segmentos de 40,00m, 29,50m e 76,80m confrontando com os prédios nºs 184 e 200 e com o valão existente, e 91,80m à esquerda em 2 segmentos de 40,00m e 51,80m confrontando com os prédios nºs 154, 140, 130 e 110 (parte) - INSCRIÇÃO NO FRE sob nº 530575 (MP) - CL 4928 - PROPRIETÁRIA - M.S. ENGENHARIA S/A, inscrita no CGC sob o nº 34.019.018/0001-57, com sede nesta cidade que adquiriu a fração do terreno por compra ao casal de Cesar Augusto Felipe / pela escritura de 29.07.81 do 5º Ofício, livro 2707, fls 138, registrada sob o nº 1 na matrícula nº 75.536 em 12.08.81. INDICADOR REAL: Lº 4-BL, nº 85.064, fls. 14. Rio de Janeiro, 07 de novembro de 1989.

OFICIAL:

AV:01 PROMESSA DE COMPRA E VENDA - Consta registrada em 06.07.89 sob o nº 3 na matrícula 75.536 a escritura de 30.05.89 do 18º Ofício, livro 5062 fls 137, pela qual a proprietária prometeu vender a fração do terreno a ENCOL S/A ENGENHARIA COMÉRCIO E INDÚSTRIA com sede em Brasília, inscrita no CGC sob o nº 01.556.141/0001-58. Rio de Janeiro, 07 de novembro de 1989.

OFICIAL:

AV:02 MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO - Consta registrado em 21.08.89 sob o nº 5 na matrícula 75.536, o Memorial de Incorporação dele constando que os apartamentos 601 a 610 do bloco 1 e 601 a 608 do bloco 2 tem dependências na cobertura que não há prazo de carência para efetivação da incorporação e que a incorporadora ENCOL S/A ENGENHARIA COMÉRCIO E INDÚSTRIA se obriga a construir para a proprietária os apartamentos 303

segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4E2TX-YDJGD-EAUFJ-FLQFS>

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

170.223

FICHA

01

VERSO

do bloco 1, 301, 302 e 306 do bloco 2. Rio de Janeiro, 07 de novembro de 1989. ---
OFICIAL: *[assinatura]*

R:03 COMPRA E VENDA - Pela escritura de 30.06.89 do 18º Ofício, Lº 5079, fls 132, re-ratificada por outra de 26.09.89 do 18º Ofício, Lº 5139 fls 28, prenotadas respectivamente em 20.08.89 e 27.09.89, fls 17 e 145, Lº 1-CF, nºs 440982 e 443528, M.S ENGENHARIA S/A. já citada, vendeu a fração do terreno à ENCOL S/A ENGENHARIA, COMERCIO E INDÚSTRIA, já qualificada, pelo preço de NCZ\$320.000,00 nesse valor incluindo outras frações. O Imposto de Transmissão foi pago pela guia sob o nº 15593/89 em 21.05.89. Rio de Janeiro, 07 de novembro de 1989. ---
OFICIAL: *[assinatura]*

Av.04 RE-RATIFICAÇÃO - Pela escritura de 13/03/90 do 18º Ofício, Livro 5004 fls. 199, instruída com requerimento datado de 15/03/90, prenotados em 15/03/90, no Livro 1-CG nº 457.903, fls. 269v, fica averbado, por exigência do credor hipotecário (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL) em re-ratificação à escritura que serviu de título ao R.03, que o preço daquela transação de NCZ\$320.000,00, foi integralmente recebido, não fazendo parte da referida transação qualquer obrigação de entrega de unidades prontas, como consta da escritura ora retificada. Rio de Janeiro, 03 de abril de 1990. ---
O OFICIAL: *[assinatura]*

Av.05 RETIFICAÇÃO - Com base no artigo 213 da lei 6015, fica retificada a averbação 04 desta matrícula, para consignar que a re-ratificação das escrituras que serviram ao R.03, foi feita mediante acôrdo havido entre a vendedora e a compradora e não como constou. Rio de Janeiro, 09 de novembro de 1990. ---
O Oficial: *[assinatura]*

SEQUE NA FICHA 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4E2TX-YDJGD-EAUFJ-FLQFS>



Valide aqui
este documento

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

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

170.223

FICHA

02



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

continuação da ficha 01

Av.06 CANCELAMENTO - Pela escritura de 23.11.90, do 18º Ofício, livro 5397, fls.108, prenotada em 29.11.90, sob o nº 473.335, às fls.149v, do livro 1-CJ, fica cancelada a declaração constante da escritura objeto da Av.04, uma vez que, a proprietária e incorporadora ENCOL S/A.- ENGENHARIA, COMÉRCIO E INDÚSTRIA, não obteve até a data do título, qualquer financiamento junto a entidade de crédito para a construção das benfeitorias até então realizadas, sendo as mesmas feitas as suas próprias expensas. Rio de Janeiro, 07 de Janeiro de 1991.-----
O Oficial

Av.07 ADITAMENTO - fica aditada a Av.06, da presente matrícula, a fim de fazer constar que permanece em vigor a cláusula relativa ao preço da venda constante do R.03, referente a totalidade do terreno que foi integralmente recebido pela vendedora, não fazendo parte da referida transação qualquer obrigação de entrega de unidades prontas pela compradora à vendedora, conforme mencionado na Av.4. A declaração que se cancela é simplesmente aquela que afirma ter sido a re-ratificação de 13.03.90, feita por exigência do credor hipotecário (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL), uma vez que não foi o imóvel objeto desta escritura - hipotecado aquele agente financeiro. Rio de Janeiro, 21 de janeiro de 1991.-----
O Oficial

R.08 HIPOTECA - Pelo contrato particular de 26.03.91, prenotado em 03.04.91, sob o nº 480.114, às fls.192v, do livro 1-CL, a ENCOL S/A ENGENHARIA COMÉRCIO E INDÚSTRIA, já qualificada, hipotecou o imóvel ao BANCO DE CRÉDITO REAL DE MINAS GERAIS S/A, com sede em Juiz de Fora-MG, CGC nº 21.562.962/0001-04, em garantia da dívida de CR\$445.927.500,00 destinada a construção do empreendimento, a ser paga em 25.02.93, aos juros de 12,28% ao ano, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 10 de abril de 1991.-----
O Oficial

SEGUE NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4E2TX-YDJGD-EAUFJ-FLQFS>

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

170.223

FICHA

02

VERSO

AV.09 CONSTRUÇÃO - Pelo requerimento de 16/11/92, prenotado em 23/11/92 sob o nº 527.273, às fls.171, do livro 1-CT, instruído pela certidão nº 20.430 de 12/11/92 da S.M.U.M.A., o imóvel desta matrícula, foi construído, tendo sido concedido o habite-se em 11/11/92. Foi apresentada a CND nº 412.520 de 29/12/92 do INSS. Rio de Janeiro, 08 de Janeiro - de 1993.

O Oficial

Av.10 RETIFICAÇÃO - Pelo contrato particular de 10.03.93 prenotado em ----- 31.03.93, sob o nº 537430, às fls. 83 do livro 1-CV, fica retificado o R.08, a fim de constar que o valor da dívida passou a ser de CR\$--- CR\$39.199.667.500,00 (neste valor incluídos outros imóveis), a ser pago em 24 meses em prestações mensais inicial de CR\$1.850.394.306,10, calculadas pelo PES/TP, aos juros de 12,28% ao ano, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título.-Rio de Janeiro, 28 de julho de 1993.

O OFICIAL

Av.11 CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Pelo Ofício nº 93/412 de 02.09.93, prenotado em 23.09.93, sob o nº 551.113, fls.41, do livro 1-CZ, fica cancelado o R.08, face quitação dada pelo credor. Rio de Janeiro, 30 de setembro de 1993.

O Oficial

R.12 COMPRA E VENDA: Pela escritura de 29.01.93 do 18º Ofício, livro 5655, fls.31, prenotada em 29.10.93, sob nº 554.403, fls.160v, do livro 1CZ ENCOL S/A - ENGENHARIA, COMÉRCIO E INDÚSTRIA, antes qualificada, vendeu o imóvel a TEREZINHA CELESTE BOLSANELO DE SOUZA, brasileira, do - lar, identidade nº 03.962.016-6 do IFP, e CIC nº 534.422.107/04, casa da com JESUS TOSATTO DE SOUZA pelo regime da comunhão de bens, residente nesta cidade, pelo preço de Cr\$512.890,20. O IPBF, foi pago pela guia nº 138.742 em 26.01.93. Rio de Janeiro, 09 de dezembro de 1993.-

O Oficial

Sigue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4E2TX-YDJGD-EAUFJ-FLQFS>

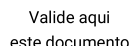
Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

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

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

170223

- FICHA

3

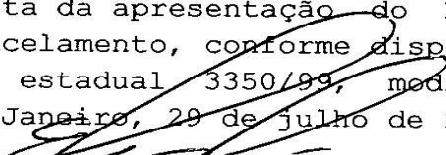
CNM:089425.2.0170223-22

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Continuação da ficha 2

R - 13

PENHORA: Pela certidão de 02/07/13 da 1ª Vara Cível de Jacarepaguá - RJ, prenotada em 07/08/13 com o nº 1527224 à fl. 146v do livro 1-IB, fica registrada a **PENHORA EM 1º GRAU** do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$200.593,98, decidida nos autos da ação movida por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO VILLAGE MONTE CARLO em face de TEREZINHA CELESTE BOLSANELO DE SOUZA (Processo nº 0002636-73.2001.8.19.0203). Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$200.593,98. Rio de Janeiro, 19 de agosto de 2013.-----
O Oficial 

R - 14

PENHORA: Pelo ofício nº 706392/2021 de 15/07/2021 da 12ª Vara da Fazenda Pública/RJ, prenotado em 20/07/2021 com o nº 1992306 à fl.92v do livro 1-LM, fica registrada a **PENHORA EM 2º GRAU** do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$5.533,62, decidida nos autos da ação de execução fiscal movida pelo MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO (Processo número 0427271-23.2014.8.19.0001). 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, 29 de julho de 2021.-----
O Oficial  EDWG56481 FNE

EDWG56481 HNF

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

R - 15

PENHORA: Pelo Mandado nº 482426/2021 de 02/06/2021 da 12ª Vara da Fazenda Pública/RJ, prenotado em 15/08/2023 com o nº 2142540 à fl.94 do livro 1-MG, fica registrada a **PENHORA EM 3º GRAU** do imóvel, para garantia da dívida no
Segue no verso

Seque no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4E2TX-YDJGD-EAUFJ-FLQFS>

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

CNM: 089425.2.0170223-22

MATRÍCULA

170223

FICHA

3

VERSO

valor de R\$19.017,14, decidida nos autos da ação de execução fiscal movida pelo MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO (Processo número 0101186-39.2015.8.19.0001). 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, 22 de agosto de 2023.-----

1º Oficial Sub.: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 06743

EEOH15189 WRO

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula nº 170223, 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, 10 de dezembro de 2025.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFAS20684 AFX

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/4E2TX-YDJGD-EAUF-J-FLQFS>