



2025 / 089555  
S25110261998D

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

185216 / RSM

Valide aqui  
este documento

## REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
170.233

FICHA  
01



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

Rio 07 de novembro de 1989.-

IMÓVEL APARTAMENTO 103 do Bloco 2 a ser construído na Rua APIACÁS nº 164 com direito a 1 vaga de garagem, na FREGUESIA DE JACAREPAGUÁ e correspondente fração de 0,00855 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 Felipê / pela escritura de 29.07.81 do 5º Ofício, livro 2707, fls 138, registrada sob o nº na matrícula nº 75.536 em 12.08.81. INDICADOR REAL: Lº 4-BL, nº 85.074, fls 15. Rio de Janeiro, 07 de novembro de 1989.

00170233



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/B6VX9-PKV8N-D6HVL-8C9JQ>

ONR

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



Valide aqui este documento

### REGISTRO GERAL

MATRICULA 170.233	FICHA 01 VERSO
----------------------	----------------------

do bloco 1, 301, 302 e 306 do bloco 2. Rio de Janeiro, 07 de novembro de 1989.-----  
 OFICIAL: \_\_\_\_\_

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-CE, nºs 440982 e 443528, M.S ENGENHARIA S/A. já citada, vendeu a fração do terreno à ENCOL S/A ENGENHARIA, COMÉRCIO 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 21.06/89. Rio de Janeiro, 07 de novembro de 1989.---  
 OFICIAL: \_\_\_\_\_

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: \_\_\_\_\_

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: \_\_\_\_\_

SEGUE NA FICHA 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/B6VX9-PKV8N-D6HVL-8C9JQ>



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

Valide aqui  
 este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
 170.233

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, qual quer financiamento junto a entidade de crédito para a construção das benfeitorias até então realizadas, sendo as mesmas feitas as sua 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 ECONOMICA 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 COMERCIO 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/B6VX9-PKV8N-D6HVL-8C9JQ>

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





Valide aqui este documento

### REGISTRO GERAL

MATRICULA  
170.233

FICHA  
02  
VERSO

Av.09 CONSTRUÇÃO - Pelo requerimento de 16/11/92, prenotado em 23/11/92 sob o nº 527273, 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 *[Handwritten Signature]*

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 *[Handwritten Signature]*

AV.11 CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Pelo Ofício nº 93-302 de 07/08/93, prenotado em 24/08/93, sob o nº 548.336, às folhas 240v, do livro 1-CX, fica cancelado o R.08, face quitação dada pelo credor BANCO DE CRÉDITO REAL DE MINAS GERAIS S.A. Rio de Janeiro, 31 de agosto de 1993.-----  
O OFICIAL *[Handwritten Signature]*

R.12 COMPRA E VENDA - Pela escritura de 14.12.92 do 18º Ofício, livro 5635 fls. 104, prenotada em 30.07.96 com o nº 634837 às fls. 81 do livro 1-DJ, ENCOL S/A ENGENHARIA, COMÉRCIO E INDÚSTRIA, antes citada, vendeu o imóvel a KATIA JAHARA DE ALBUQUERQUE TEIXEIRA, brasileira, economista, casada com ROBERTO CARLOS LESSA TEIXEIRA pelo regime da comunhão parcial de bens, identidade M-7431550/SSP/MG e CIC com o número 859.095.217-72, residente nesta cidade, pelo preço de Cr\$46.600.000,00 à época.-O ITBI foi pago pela guia 123768 em 12 de novembro de 1992.-

SEGUE NA FICHA 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/B6VX9-PKV8N-D6HVL-8C9JQ>



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





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

Valide aqui  
 este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
 170.233

FICHA  
 03

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
 CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
 Continuação da ficha 02

Rio de Janeiro, 20 de agosto de 1996.

O OFICIAL

Av.13 NOVA INSCRIÇÃO NO FRE E CL: Pelo requerimento datado de 22.07.97, prenotado em 22.07.97, com o nº 668.472, às fls.99, do livro 1-DO, instruído por IPTU do ano de 1997, o imóvel desta matrícula está inscrito no FRE com o nº 19434976 e CL nº 049288. Rio de Janeiro, 31 de julho de 1997.

O OFICIAL

R.14 COMPRA E VENDA: Pela escritura de 21 de agosto de 1997 do 23º Ofício, Lº 7002, fls 133, prenotada em 18 de setembro de 1997, com o número 675.960, às fls 69v, do Lº 1-DP, KÁTIA JAHARA DE ALBUQUERQUE TEIXEIRA e seu marido ROBERTO CARLOS LESSA TEIXEIRA, brasileiro, comerciante, / CI nº 4997609-5 do IFP e CPF nº 311.512.646-87, casados posterior a lei 6515/77, ela antes qualificada, venderam o imóvel à PAULO FERNANDO DE MELO MARTINS, funcionário público e sua mulher PATRÍCIA MARIA DE OLIVEIRA MARTINS, professora, brasileiros, casados em comunhão parcial de bens, posterior a lei 6515/77, CI nºs 5.902.182-4 e 6348804-3 do IFP e CPF nºs 730.091.307-59 e 774.493.987-53, residentes nesta cidade, pelo preço de R\$60.000,00.- O imposto de transmissão, foi pago pela guia nº 427.656 em 11 de agosto de 1997.- Rio de Janeiro, 30 de setembro de 1997.

O OFICIAL

R.15 HIPOTECA EM 1º GRAU: Pelo título citado no R.14, PAULO FERNANDO DE MELO MARTINS e sua mulher PATRÍCIA MARIA DE OLIVEIRA MARTINS, antes qualificados deram o imóvel em hipoteca ao INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO - PREVI - RIO, com sede nesta cidade, CGCG nº 31.941.123/0001-50, em garantia da dívida no valor de R\$ R\$61.200,00 a ser paga em 180 prestações mensais e sucessivas, no valor inicial de R\$686,61 calculadas pelo sistema PRICE, aos juros de 10% ao ano, vencendo-se a 1ª prestação em 10 de outubro de 1997, re-

- segue no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/B6VX9-PKV8N-D6HVL-8C9JQ>

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





Valide aqui  
este documento

## REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
170.233

FICHA  
03

VERSO

gendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do  
título.- Rio de Janeiro, 30 de setembro de 1997.-----  
O OFICIAL

R - 16 **PENHORA:** Pelo mandado nº 1975/2016 de 19/07/2016 da 4ª  
Vara Cível de Jacarepaguá/RJ, prenotado em 13/10/2016 com  
o nº 1715737 à fl.33v do livro 1-JB, fica registrada a  
**PENHORA EM 1º GRAU** do imóvel, para garantia da dívida no  
valor de R\$57.481,23, decidida nos autos da ação movida  
por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO VILLAGE MONTE CARLO em face de  
PATRÍCIA MARIA DE OLIVEIRA MARTINS e PAULO FERNANDO DE  
MELO MARTINS (Processo nº 0009296/05/2009.8.19.0203).  
Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos:  
R\$57.481,23. Rio de Janeiro, 25 de outubro de 2016.-----  
O Oficial **EBTC14319 ZTY**

Dr. Adilson Alves Mendes  
Oficial  
Mat. 06/0087-RJ

R - 17 **PENHORA:** Pelo ofício nº 60925/22 de 06/07/22 da 12ª Vara  
de Fazenda Pública - RJ, prenotado em 15/09/22 com o nº  
2077090 à fl.140v do livro 1-LX, fica registrada a  
**PENHORA EM 2º GRAU** do imóvel, para garantia da dívida no  
valor de R\$3.855,91, decidida nos autos da ação de  
execução fiscal movida pelo MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO  
(Processo nº 0245057-54.2020.8.19.0001). 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, 27 de setembro de 2022.-----

Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/B6VX9-PKV8N-D6HVL-8C9JQ>

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



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

Valide aqui  
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

170233

FICHA

4

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

Continuação da ficha 3

O Oficial

EEGH61581 EQI

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

R - 18

**PENHORA:** Pelo ofício nº 60929/22 de 06/06/22 da 12ª Vara do Trabalho - RJ, prenotado em 15/09/22 com o nº 2077094 à fl.140v do livro 1-LX, fica registrada a **PENHORA EM 3º GRAU** do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$3.855,91, decidida nos autos da ação trabalhista movida por em face de (Processo nº 0245224-71.2020.8.19.0001). 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, 27 de setembro de 2022.

O Oficial

EEGH61580 QVE

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

**CERTIFICO** que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula nº 170233, 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, 11 de novembro de 2025.

Poder Judiciário - TJERJ.  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EFAI94117 GCP**

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/B6VX9-PKV8N-D6HVL-8C9JQ>



Valide aqui  
este documento

## REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/B6VX9-PKV8N-D6HVL-8C9JQ>