Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CIDADE DO RIO DE JANEIRO
REGISTRO DE IMÓVEIS - 10º OFÍCIO

MATRÍCULA	FICHA
25551	01

Transcrita do Lº 2-AP, fls.198.
CNM: 088542.2.0025551-65

IMÓVEL - Lote 5 da quadra A do PA 29672 e 9026 à rua Projetada A, sito a 89,56m da esquina da mesma com o alinhamento ímpar da Avenida Maracanã, esquina esta distante 69,30m da divisa dos fundos da casa XVI da vila nº 45 da rua Babilônia, medindo 31,28m de frente e fundos por 52,00m de ambos os lados, confronta à direita com o lote 4, à esquerda com o lote de 20,00m de largura, destinado à escola, e nos fundos com as casas 17, 19 e 21, e parte da 23 da rua Babilônia. (C.L. 7617 - Inscrição 1.196.680).
PROPRIETÁRIO - Banco Ipiranga de Investimentos S.A., com sede nesta cidade, CGC nº 33.907.528/0001-06, em liquidação extrajudicial.
REGISTRO ANTERIOR - Lº 3-AN, fls.284, nº 36245, deste cartório.

AV-1-VINCULAÇÃO DOS LOTES - Para garantia da execução das obras de arruamento ficam vinculadas às obrigações constantes da legislação em vigor os lotes 2, 3, 4 e 5 da quadra A do PAL 29672, que correspondem a 20% do total de lotes do projeto, os quais não poderão ser vendidos ou prometidos vender antes da aceitação definitiva das obras, de acordo com o termo de vinculação de lotes, assinado em 29.07.1971. Rio, 19.08.1982.

AV-2-PROIBIÇÃO - Fica proibida a venda, promessa de venda ou cessão de direitos dos lotes constantes do projeto, dentre eles o objeto desta matrícula, que não tenham testadas para logradouro público reconhecido. Rio, 19.08.1982.

R-3-1ª HIPOTECA - o proprietário, representado por seu liquidante, Amaury de Almeida Guimarães, deu o imóvel em 1ª hipoteca ao Banco Central do Brasil, com sede em Brasília/DF, CGC nº 00.038.166/0001-05, garantindo dívida da Cia Brasileira de Administração e Participação S.A., com sede nesta cidade, CGC nº 33.054.941/0001-67, em liquidação extra-judicial, representada por seu liquidante Kleber José Cunha Guimarães, conforme instrumento particular de 29.05.1980, no valor global de CR$501.860.978,67, a ser paga em 8 anos, incluidos nesse prazo, 3 anos de carência, em 10 notas promissórias, de 1 a 9, no valor de CR$50.186.097,76, cada uma, e a nº 10 de CR$50.186.097,84, aos juros de 12% a.a.. Rio, 19.08.1982.

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AUJ5K-PVTZX-8HHQ6-VTMB2

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
25551	01 VERSO

CNM: 088542.2.0025551-65

R-4-DAÇÃO EM PAGAMENTO - Cia Brasileira de Administração e Participação S.A. - COBRASAP, adquiriu o imóvel por dação em pagamento do proprietário, representado por seu liquidante, Amaury de Almeida Guimarães, conforme escritura de 29.08.1980 do 21° Ofício, L° 1327, fls.10, pelo valor de CR$14.548.259,60. Rio, 19.08.1982.

AV-5-REMEMBRAMENTO E DESMEMBRAMENTO - Nos termos da petição de 23.12.1982, certidão do DGE e planta, os lotes 2 a 5 e o lote destinado a escola, situado junto e depois do lote 5 do PA 29.672, foram remembrados e desmembrados pelo PA 38756, aprovado em 04.10.1982, resultando nos lotes 1 a 5, objeto das Matrículas n°s 26860, 26862, 26864, 26866 e 26868, sendo que desde a data da inscrição deste loteamento no RGI, passarão a integrar o domínio do Município do Rio de Janeiro, as áreas destinadas as ruas, praças, jardins e recreação, bem como as destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, e só será dado o "habite-se" das construções respectivas, após a execução e aceitação definitiva das obras de arruamento figurado no projeto. Rio, 03.03.1983.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AUJ5K-PVTZX-8HHQ6-VTMB2

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
26866	01

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CIDADE DO RIO DE JANEIRO
REGISTRO DE IMÓVEIS - 10º OFÍCIO

Transcrita do Lº 2-AR, fls.258.

IMÓVEL - Lote 4 do PA 38756, de 04.10.1982, residencial de 3ª categoria, (antigo lote 5 do PAL 29.672, residencial e comercial e de 1ª categoria), resultante do remembramento e desmembramento dos lotes 2 a 5 e do lote destinado a escola, situado junto e depois do lote 5, do PA 29672, distrito do Andaraí, medindo 29,06m de frente pela rua Projetada A do PAA 9026, 29,06m nos fundos, 52,00m de ambos os lados, confrontando à direita com o lote 3, à esquerda com o lote 5, destinado á escola do Município do Rio de Janeiro, e nos fundos com parte do nº 23, 21 e 19 da rua Babilônia. (C.L. 7617 - Inscrição 1.196.680).
PROPRIETÁRIO - Cia Brasileira de Administração e Participação S.A. - COBRASAP, com sede nesta cidade, CGC nº 33.054.941/0001-67.
REGISTRO ANTERIOR - Lº 2-AP, fls.198, Matrícula 25551, deste cartório.

AV-1-VINCULAÇÃO - Nos termos de duas certidões do DGE, para garantia da execução das obras de urbanização, conforme § 6º do Decreto nº 3319 de 26.11.1981, fica vinculado o lote 4 da Quadra A do PAL 38756, objeto da matrícula, o qual não poderá ser vendido ou prometido vender antes da aceitação definitiva das obras. Rio, 03.03.1983.

R-2-1ª HIPOTECA - o imóvel foi dado em 1ª hipoteca pelo antigo proprietário, Banco Ipiranga e Investimentos S.A., com sede nesta cidade, CGC nº 33.907.528/0001-06, em liquidação extra-judicial, representada por seu liquidante Amaury de Almeida Guimarães ao Banco Central do Brasil, com sede em Brasília/DF, CGC nº 00.038.166/0001-05, conforme registro efetuado em 19.08.1982, garantindo dívida da atual proprietária, conforme instrumento particular de 29.05.1980, no valor global de CR$501.860.978,67, a ser paga em 8 anos, incluidos nesse prazo, 3 anos de carência, em 10 notas promissórias, de 1 a 9, no valor de CR$50.186.097,76, cada uma, e a última nº 10 de CR$50.186.097,84, aos juros de 12% a.a.. Rio, 03.03.1983.

AV-3-ADITAMENTO AO R-2 - nos termos do instrumento particular de 21.01.1983, o credor da hipoteca objeto do R-1, concorda com todas as modificações efetuadas pelo PA 38756, de 04.10.1982. Rio, 03.03.1983.

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AUJ5K-PVTZX-8HHQ6-VTMB2

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

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 26866 | FICHA 01 VERSO

AV-4-LIBERAÇÃO DA VINCULAÇÃO DA AV-1 - nos termos da petição de 22.05.1986, e certidões do DGE, em face de cumprimento de obrigações, fica cancelada a viculação da AV-1. Rio, 30.05.1986.

AV-5-CANCELAMENTO DO R-2 - nos termos do instrumento particular de 06.06.1986, por autorização dada pelo credor da hipoteca do R-2, fica a mesma cancelada. Rio, 03.07.1986.

AV-6-DISCRIMINAÇÃO - nos termos da petição de 28.07.1986, a proprietária construirá no terreno uma edificação residencial multifamiliar, afastada das divisas, com 12 pavimentos tipo, sobre pavimento de uso comum, 2 pavimentos de garagem elevados e pavimento térreo para acessos e estacinamento de veiculos com 111 vagas, sendo 42 no térreo - 1° garage + 35 no 2° garage elevado + 34 no 3° garage elevado; sob o n° 95 da rua "A" do PA 9026, apt°s 101/4 ao 1201/4, conforme processo de construção n° 06/370201/82, cabendo a cada apt° a cota de 1/48 do terreno, e a cada apt° caberão 2 vagas no local de estacionamento acima referidos, com exceção do apt° 102 que caberão 17 vagas, indistintamente, aos proprietários dos apt°s 1201 a 1204 fica expressamente assegurado o direito de uso, gozo e fruição, em caráter perpétuo, das áreas da laje e telhado que lhes são imediatamente superiores, com exceção da casa de máquinas, caixa d'água e acesso às mesmas, podendo seus proprietários proceder às obras de modificação, ampliação ou acréscimos nesta área disponível, às suas expensas e desde que não afetem a solidez ou segurança do prédio, sendo certo que essas obras deverão ser autorizadas previamente pela Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro. Tratando-se de direito ao uso,ainda que em caráter perpétuo, os acréscimos porventura efetuados não poderão jamais vir a constituir unidade autônoma independente, ficando essas benfeitorias incorporadas às unidades a que se ligarem, os direitos aqui consubstanciados não poderão vir a sofrer qualquer restrição do condomínio. Rio, 13.08.1986.

R-7-INCORPORAÇÃO - nos termos do Memorial de 28.07.1986, instruído com a documentação exigida na Lei 4591 de 16.12.1964, a proprietária promoverá no terreno a incorporação do edifício, cuja discriminação é objeto da AV-6, não fixando prazo de carência para a realização do

CONTINUA NA FICHA Nº 2

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AUU5K-PVTZX-8HHQ6-VTMB2

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

empreendimento, constando das certidões dos Distribuidores apresentadas, contra a incorporadora: 2 embargos e 1 exceção no 1º Ofício, 1 sumaríssima no 2º Ofício, 1 precatória no 9º Ofício e 1 executivo fiscal no Serviço Federal, e contra Julio Cesar de Araujo Lutterbach e Francisco José de Araujo Lutterbach, consta distribuições criminais, sendo 1 inquerito no 1º Ofício e 1 ação penal no Serviço Federal. Consta ainda uma dívida Ativa da União referente ao IRPJ 72/73. Rio, 13.08.1986.

QUADRO DAS UNIDADES E SUAS RESPECTIVAS ALIENAÇÕES

101-Mat.40072 - 102-Mat.40074 - 103-Mat.37258 - 104-Mat.39749
201-Mat.40076 - 202-Mat.40078 - 203-Mat.40080 - 204-Mat.40082
301-Mat.40084 - 302-Mat.37272 - 303-Mat.40086 - 304-Mat.40088
401-Mat.40090 - 402-Mat.40092 - 403-Mat.38922 - 404-Mat.40094
501-Mat.40096 - 502-Mat.40098 - 503-Mat.40100 - 504-Mat.40102
601-Mat.40104 - 602-Mat.40075 - 603-Mat.40077 - 604-Mat.40079
701-Mat.40081 - 702-Mat.40083 - 703-Mat.40085 - 704-Mat.40087
801-Mat.40059 - 802-Mat.40089 - 803-Mat.37445 - 804-Mat.36853
901-Mat.39216 - 902-Mat.40091 - 903-Mat.40093 - 904-Mat.37006
1001-Mat.37118 - 1002-Mat.39342 - 1003-Mat.40095
1004-Mat.40097
1101-Mat.40099 - 1102-Mat.40101 - 1103-Mat.40103
1104-Mat.37181
1201-Mat.40106 - 1202-Mat.40105 - 1203-Mat.40107
1204-Mat.37472
Rio, 13.08.1986.

AV-8-DESVINCULAÇÃO DE VAGAS - nos termos da petição de 23.12.1986, ficam desvinculadas 7 vagas do apt° 1002, que passa a ter 9 vagas, para serem vinculadas aos apt°s 101, 102, 203, 304, 401 702, 1201 e 1204, que passam a ter 3 vagas cada um. Rio, 14.01.1987.

AV-9-DESVINCULAÇÃO DE 1 VAGA - nos termos da petição de 09.02.1987, fica desvinculada 1 vaga na garage do apt° 1002 para ser vinculada ao apt° 902, ficando o apt° 1002 com 8 vagas e o apt° 902 com 3 vagas. Rio, 20.02.1987.

AV-10-RETIFICAÇÃO DA AV-8 - fica retificada a AV-8, para constar que ficam desvinculadas 14 vagas do apt° 102, para serem vinculadas 1 para cada um dos apt°s 101, 203, 304, 401,

CONTINUA NA FICHA Nº 2

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AUJ5K-PVTZX-8HHQ6-VTMB2

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA	
26866	02 VERSO	CNM: 088542.2.0026866-97

702, 1201 e 1204, que passam a ter 3 vagas cada um e 7 para o apt° 1002, que passa a ter 9 vagas, ficando o apt° 102 com 3 vagas. Rio, 20.02.1987.

AV-11-DESVINCULAÇÃO DE VAGAS - nos termos da petição de 29.02.1988, ficam desvinculadas 6 vagas do apt° 1002 para serem anexadas ao apt° 504 que passa a ter 8 vagas, passando o apt° 1002 a ter 2 vagas. Rio, 11.03.1988.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AUJ5K-PVTZX-8HHQ6-VTMB2

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA	FICHA
40.107	01

transcrita do Lº 2-BO fls. 34.

IMÓVEL - aptº 1203 , a ser construído, do prédio à rua Engenheiro Enaldo Cravo Peixoto, 95, distrito do Andaraí, e 1/48 do terreno, com 02 vagas no local de estacionamento no pavimento térreo (1º garagem) ou nos 2º ou 3º pavimentos garagem elevados, medindo 29,06m de frente e fundos por 52,00m de ambos os lados; confronta, à direita com o lote 03, do PAL 38756, da proprietária e outros; à esquerda com o lote 05 do PAL 38756, destinado à Escola Pública, e, nos fundos com parte dos nºs 19, 21 e 23 da rua Babilônia. Aos proprietários dos aptºs 1201/4, fica expressamente assegurado o direito de uso, gozo e fruição em caráter perpétuo, das áreas da laje e telhado que lhes são imediatamente superiores com exceção da casa de máquinas, caixa d'água e acesso às mesmas,podendo seus proprietários proceder às obras de modificação, ampliação ou acréscimos nesta área disponível, às suas expensas e desde que não afetem a solidez ou segurança do prédio, sendo certo que essas obras deverão ser autorizadas previamente pela Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro. Tratando-se de direito ao uso, ainda que em caráter perpétuo, os acréscimos porventura efetuados não poderão jamais vir a constituir unidade autônoma independente, ficando essas benfeitorias incorporadas às unidades a que se ligarem; os direitos aqui consubstanciados, não poderão vir a sofrer qualquer restrição do condomínio. (C.L.18063 Inscr.1196681-MP).
PROPRIETÁRIO - Cia. Brasileira de Administração e Participação S/A - COBRASAP, com sede n/cidade, CGC nº 33.054.941/0001-67.
REGISTRO ANTERIOR - Lº 2-AR fls. 258 mat. 26866, d/cartório.

R-1-1ª HIPOTECA - a proprietária deu o imóvel em 1ª hipoteca à Caixa Econômica Federal, com sede em Brasília, DF, e filial n/cidade, CGC nº 00.360.305/0198-98, conforme escritura de 22.07.88 do 18º Of. Lº 4951 fls. 97, garantindo dívida global de CZ$254.075.392,20, sujeito à correção monetária na forma do título, a ser paga em 24 meses, a contar da data do título, sendo 18 meses para conclusão das obras e 06 meses para comercialização, aos juros de 15%a.a., e taxa efetiva de 16,0754%a.a., elevados de 0,033% por dia na impontualidade e 10% de pena convencional. Rio, 18.08.88.
R-2-PROMESSA DE VENDA- a proprietária prometeu vender o imóvel a Rene Faria da Silva, brasileiro, solteiro, maior, contador, CIC nº 126.716.277-72, residente n/cidade, conforme escrituras de 28.08.86, 07.10.94 e 28.11.94, todas do 18º - Oficio, Lºs 4580, fls.156, 5860, fls.54 e 5869, fls.174, pelo valor de CZ$2.081.556,00 à época, sendo parte reajustável na forma do título. Rio, 26.12.94. O Oficial.

AV-3-CESSÃO DE CRÉDITO DA HIPOTECA DO R-1 - nos termos da certidão da escritura de 01/06/2004 do 1° Ofício de Notas de Brasília, DF, L° 2489-E, fls.1, Caixa Econômica Federal, cedeu à

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AUJ5K-PVTZX-8HHQ6-VTMB2
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

CNM: **088542.2.0040107-47**

MATRÍCULA	FICHA
40107	1 VERSO

Empresa Gestora de Ativos - EMGEA, com sede em Brasília, D.F., CNPJ nº 04.527.335/0001-13, seus direitos creditórios, pelo valor global de R$135,05, incluídas outras unidades do edifício. Rio, 05.07.2006. O Oficial.

AV-4-CONSTRUÇÃO - nos termos da petição de 28.05.2018, prenotada sob o nº 336135 em 28.05.2018, e Certidão nº 02/0092/2018 da Secretaria Municipal de Urbanismo, Infraestrutura e Habitação de 03.04.2018, no terreno foi construído um prédio que tomou o nº 95 pela rua Engenheiro Enaldo Cravo Peixto, figurando dentre suas unidades o aptº objeto da presente matrícula, cujo habite-se foi concedido em 01.03.2018. A citada certidão foi concedida sem ofensa a direitos de terceiros que poderão buscar a tutela judicial caso sintam-se prejudicados pelas obras em questão. Selo de fiscalização eletrônico ECOM 10802 EXG. Rio, 20/06/2018. O Oficial.

R-5-40107-PENHORA - o imóvel foi penhorado nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial - CPC - Contratos - Art. 784, III - Código de Processo Civil, processo nº 0173541-08.2019.8.19.0001, movida por Arpoador de Hotéis e Turismo Ltda., CNPJ nº 42.143.107/0001-39, em face de RENE FARIA DA SILVA e sua mulher MARIA CRISTINA DA CRUZ FARIA DA SILVA, CPF nº 009.152.587-06 e outro, para garantia da importância de R$425.384,88, e mais os acréscimos legais, por determinação do Juiz Dr. Carlos Sergio dos Santos Saraiva, sendo nomeado depositários os executados, conforme Ofício nº 23/2024/OF da 44ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ, de 22/01/2024, prenotado sob o nº 375041 em 23/01/2024, assinado pelo Juiz supracitado, e Termo de Penhora de 12/06/2024. Selo de fiscalização eletrônico EERU 28288 IBN. Rio, 28/06/2024. O Oficial.

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

Certifico convenção de condomínio no Registro Auxiliar nº 1049. 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$193,54**
Rio de Janeiro, 01/09/2026

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFDZ/13827 OYC
Consulte a validade do selo em:
http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AUJ5K-PVTZX-8HHQ6-VTMB2.pdf

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar