



2025 / 034034
S25050313168D

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

415648 / TLS

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

291047

FICHA

1

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

28 de junho de 2005.

IMÓVEL: Apartamento 603 do bloco 1 do prédio em construção, situado na Rua Projetada 3 do PAA 11932 nº 12, na Freguesia de Jacarepaguá, e correspondente fração de 3/1.200 do terreno, que mede em sua totalidade 70,46m de frente em curva subordinada a um raio externo de 55,00m, mais 16,83m em curva subordinada a um raio interno de 178,00m, mais 153,27m em curva subordinada a um raio externo de 306,00m, mais 86,84m em curva subordinada a um raio interno de 854,00m, mais 30,88m, mais 11,16m em curva subordinada a um raio interno de 10,00m concordando com o alinhamento da Rua Projetada 4, por onde mede 7,97m em curva subordinada a um raio externo de 35,00m, mais 7,12m em curva subordinada a um raio interno de 10,00m, mais 49,88m, mais 15,05m em curva subordinada a um raio interno de 10,00m concordando com o alinhamento da Avenida Projetada 3, por onde mede 221,00m subordinada a um raio externo de 4.551,00m, mais 229,78m em curva subordinada a um raio interno de 195,00m, mais 40,69m, mais 38,49m em curva subordinada a um raio interno de 88,00m, 119,61m à esquerda em dois segmentos de 52,49m, mais 67,12m confrontando com o lote 2 da quadra 1 do PAL 46342 de propriedade de Quatro de Janeiro Administração e Participações Ltda. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 3050993-9 (MP) **CL** 21559-0. **PROPRIETÁRIA:** PAN 2007 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ 06.337.750/0001-30, com sede nesta cidade, que adquiriu por compra a Quatro de Janeiro Administração e Participações Ltda, pela escritura de 11/11/04 do 4º Ofício de São João de Meriti/RJ, livro 082-P fl. 96, registrada em 17/12/04 com o nº 2 na matrícula 285418. **INDICADOR REAL:** Nº 19195 fl. 131v livro 4-ED. Rio de Janeiro, 28 de junho de 2005.-----
O Oficial

AV - 1 **HIPOTECA:** Consta registrada em 17/12/04 com o nº 3 na matrícula 285418, a **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel, dada por PAN 2007 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, em favor da CAIXA

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SGRBB-RDGG5-WHJHB-HW44T>

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



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

291047

FICHA

1

VERSO

ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, pelo valor de R\$189.379.602,00 (neste valor incluído outros imóveis), a ser pago no prazo total da operação contado a partir de 11/11/04 até o mês de janeiro de 2008; prazo de carência para pagamento do principal a partir do primeiro desembolso até 31/12/07; amortização/liquidação até 31/01/08, a taxa de juros efetiva representada pela Taxa de Juros de Longo Prazo-TJLP divulgada pelo BNDES acrescida de forma composta de 4% ao ano, conforme escritura de 11/11/04 do 4º Ofício de São João de Meriti-RJ, livro 082-E, fl. 96. Rio de Janeiro, 28 de junho de 2005.-----
O Oficial _____

AV - 2

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO: Consta registrado em 21/06/05 com o nº 5 na matrícula 285418, o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 18/05/05, dele constando que o prazo de carência é de 180 dias contados da data do arquivamento do Memorial, podendo a incorporadora nesse prazo desistir da incorporação caso não comercialize 30% das unidades, e que o prédio terá 132 vagas de garagem no subsolo de uso comum do condomínio, ficando assegurado aos proprietários e/ou titulares dos direitos aquisitivos de qualquer das unidades, o direito de uso indistinto de duas vagas de garagem, sendo que 12 vagas serão destinadas ao estacionamento de veículos de visitantes. Rio de Janeiro, 28 de junho de 2005.-----
O Oficial _____

AV - 3

AFETAÇÃO: Pelo requerimento de 18/05/05, prenotado em 16/06/05, com o nº 1017563 a fl. 104v do livro 1-RJ, fica averbada a constituição do patrimônio de **AFETAÇÃO**, para a incorporadora constante da averbação 2. Rio de Janeiro, 28 de junho de 2005.-----
O Oficial _____

(R).1 ato
RGV57464 PRV

Segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SGRBB-RDGG5-WHJHB-HW44T>

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



Valide aqui
este documento

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

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

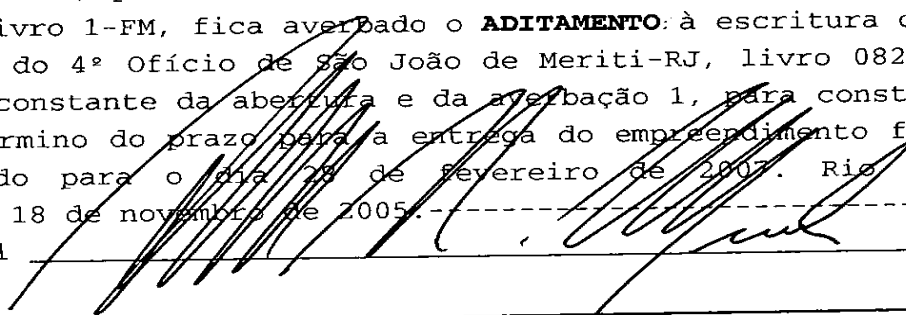
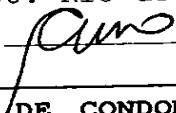
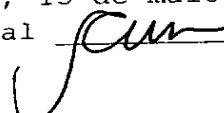
291047

FICHA

2

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

continuação da ficha 1

- AV - 4 **ADITAMENTO:** Pela escritura de 10/06/2005 do 4º Ofício livro 2827 fl. 101, prenotada em 29/09/05 com o nº 1033518 à fl. 79v do livro 1-FM, fica averbado o **ADITAMENTO:** à escritura de 11/11/04 do 4º Ofício de São João de Meriti-RJ, livro 082-E fl. 96, constante da abertura e da averbação 1, para constar que o término do prazo para a entrega do empreendimento foi prorrogado para o dia 28 de fevereiro de 2007. Rio de Janeiro, 18 de novembro de 2005. -----
O Oficial 
- (R) 1 ato
RH043758 ZVN
- AV - 5 **CONSTRUÇÃO:** Pelo requerimento de 12/03/08, prenotado em 13/03/08, com o nº 1161812, à fl. 203v, do livro 1-GD, instruído pela certidão nº 050326 de 11/03/08, da Secretaria Municipal de Urbanismo, fica averbada a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o "habite-se" concedido em 10/03/08. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débito do Instituto Nacional do Seguro Social nº 027462008-17003010 de 12/03/08. Rio de Janeiro, 15 de maio de 2008. -----
O Oficial 
- (R) 1 ato
RLS75161 RHM
- AV - 6 **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Foi hoje registrada no Registro Auxiliar com o nº 10316 a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** do prédio, através do instrumento particular de 12/12/07. Rio de Janeiro, 15 de maio de 2008. -----
O Oficial 
- (R) 1 ato
RLS76646 KLJ
- AV - 7 **RETIFICAÇÃO:** Pelo instrumento particular de 17/10/08, prenotado em 22/01/10 com o nº 1277182 à fl. 156 do livro 1-GS, aditados pelos instrumentos de 10/03/09, prenotado em 26/01/10 com o nº 1277639 à fl. 172 do livro 1-GS, de 10/04/09 prenotado em 22/01/10 com o nº 1277181 à fl. 155v
Segue no verso
- (R) 1 ato
RPD36825 BPV

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SGRBB-RDGG5-WHJHB-HW44T>

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



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

291047

FICHA

2

VERSO

do livro 1-GS, de 11/05/09 prenotado em 26/01/10 com o nº 1277640 à fl. 172v do livro 1-GS, de 02/10/09 prenotado em 09/12/09 com o nº 1270019 à fl. 198 do livro 1-GR e de 06/01/10 prenotado em 13/01/10 com o nº 1275594 à fl. 98v do livro 1-GS, fica averbada a **RETIFICAÇÃO** a averbação 1 para constar a renegociação da dívida, registrada com o nº 3 na matrícula 285418. Rio de Janeiro, 08 de março de 2010.
O Oficial *Aloum*

R - 8

DAÇÃO EM PAGAMENTO: Pela escritura de 27/11/09 do 9º Ofício, livro 2682, fl. 155, prenotada em 09/12/09 com o nº 1270063 à fl. 199v do livro 1-GR, fica registrada a **DAÇÃO EM PAGAMENTO** do imóvel feita por PAN 2007 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A em favor de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, pelo preço de R\$368.067,64. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 1428384 em 25/11/09. Rio de Janeiro, 08 de março de 2010.

O Oficial *Aloum*

AV - 9

INSCRIÇÃO FISCAL: Pela escritura que serviu para o registro 8, fica averbado o número 3102432-6, **CL** 21559-0 de **INSCRIÇÃO FISCAL** do imóvel, para efeitos do imposto predial/territorial. Rio de Janeiro, 08 de março de 2010.

O Oficial *Aloum*

(R).1 ato
RPD37203 AHR

AV - 10

CANCELAMENTO: Em virtude do registro 8 em nome do credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 3 da matrícula 285418 de **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel, constante da averbação 1, por confusão. Rio de Janeiro, 08 de março de 2010.

O Oficial *Aloum*

R - 11

COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 09/09/11, prenotado em 04/10/11 com o nº 1394000 à fl. 157 do livro
Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SGRBB-RDGG5-WHJHB-HW44T>

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



Valide aqui
este documento

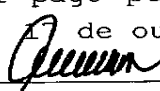
REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR.
CERTIDÃO

REGISTRO GERAL

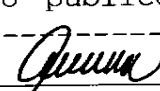
MATRÍCULA
291047

FICHA
3

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

1-HI, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por CAIXA ECONÔMICA FEDERAL em favor de CHRISTIANE MACHADO CAVALCANTE GUIMARÃES, vendedora com varejo e atacado, identidade IFP/RJ 101528420, CPF 037.802.157-56 e seu marido JOSE CARLOS DE LIMA GUIMARÃES, sacerdote, identidade DETRA/RJ 00178052208, CPF 019.299.127-22, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6515/77, residentes em São João de Meriti/RJ, pelo preço de R\$343.374,16, sendo R\$27.149,63 com utilização do **Fundo de Garantia por Tempo de Serviço**. O imposto de transmissão foi pago pela guia número 1609708 em 15/09/11. Rio de Janeiro, 17 de outubro de 2011.-----
O Oficial 

R - 12

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular que serviu para o registro 11, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por CHRISTIANE MACHADO CAVALCANTE GUIMARÃES e seu marido JOSE CARLOS DE LIMA GUIMARÃES em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, para garantia da dívida no valor de R\$200.000,00, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Incorrendo o devedor em mora e consolidando a propriedade em favor da credora, é atribuído o valor de R\$381.526,85 para o leilão público. Rio de Janeiro, 17 de outubro de 2011.-----
O Oficial 

AV - 13

INDISPONIBILIDADE: Pelos ofícios nº 1282/2021 de 28/11/2021, prenotado em 01/12/21 com o nº 2020989 à fl.223 do livro 1-LP e nº 170/2022 de 17/03/2022, prenotado em 01/04/22 com o nº 2044389 à fl.164v do livro 1-LS, ambos da 2ª Vara Cível da Barra da Tijuca/RJ, fica averbada a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel, decidida nos autos da ação movida por ANA PAULA MOREIRA FICHEIRA em face de GABRIEL LUCAS GUIMARÃES e CHRISTIANE MACHADO
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SGRBB-RDGG5-WHJHB-HW44T>

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



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

291047

FICHA

3

VERSO

CAVALCANTE (Processo nº 0028874-47.2020.8.19.0209). Rio de Janeiro, 31 de maio de 2022.

O Oficial

EEDO11980 YTO

Adilson Francisco Mendes
Oficial Substituto
CPS 490007033-RJ

R - 14

PENHORA: Pela certidão de 17/12/2022 da 1ª Vara Cível da Regional de Jacarepaguá/RJ, prenotado em 22/12/2022 com o nº 2097702 à fl.281v do livro 1-MA, fica registrada a **PENHORA EM 1º GRAU** do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$186.043,66, decidida nos autos da ação movida por CONDOMÍNIO ARGENTINA em face de JOSÉ CARLOS DE LIMA GUIMARÃES e outra (Processo nº 0021540-87.2014.8.19.0203). Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$186.043,66. Rio de Janeiro, 17 de janeiro de 2023.

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087

EEJB25842 RUT

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula nº 291047, 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, 14 de maio de 2025.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEXQ60446 UKY
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 (FUNPERJ): 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/SGRBB-RDGG5-WHJHB-HW44T>

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