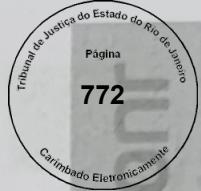




Valide aqui  
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO  
AV. NILO PEÇANHA, 12-6ºANDAR  
certidão-0587  
2300549/0121



## REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

258.976

FICHA

01

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

03 de julho de 2001.

**IMÓVEL** Apartamento 2212 do empreendimento "MEDITERRÂNEO FLAT" a ser construído na Avenida Gastão Senges com o nº 395 na Freguesia de Jacarepaguá e a correspondente fração ideal de 0,003656 do respectivo terreno, designado por lote 01 do PAL 41.207, que mede em sua totalidade 55,50 metros de frente, 102,50 metros do lado oposto, por onde o referido lote em parte também faz testada pela Rua Rosalina Brand, 73,50 metros à direita mais 34,00 metros configurando com a medida anterior um ângulo obtuso interno, à esquerda mede 9,52 metros em curva subordinada a um ralo de 10,00 metros, mais 48,00 metros em reta confrontando na frente com a Avenida Gastão Senges, à direita com o lote 02 do PAL 41.207 de João Fortes Engenharia S/A, à esquerda com área livre e nos fundos, parte com a Rua Rosalina Brand, por onde o lote também faz testada e parte com uma escola pública com frente para a Rua Rosalina Brand. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 1858159-5 (MP), CL número 17.172-8. **PROPRIETÁRIA:** COTEL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, com sede nesta cidade, CGC nº 27.913.615/0001-65, que adquiriu o terreno por compra a João Fortes Engenharia S/A, pela escritura de 15 de julho de 1988 do 6º Ofício, Livro 4715, folhas 79, registrada em 14 de setembro de 1988 com o nº 05 na matrícula 149.999. **INDICADOR REAL** Nº 143.437 às folhas 157v do Livro 4-DG, Rio de Janeiro, 03 de julho de 2001. --

*0 Oficial*

**AV.01 MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:** Consta registrado em 10.08.2000 com o número 07 na matrícula 149.999 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO**, conforme requerimento de 19.07.2000, dele constando que não há prazo de carência e que o empreendimento terá 307 vagas de garagem, sendo 183 vagas situadas no subsolo, 110 vagas localizadas no 1º subsolo das quais 55 destinam-se a visitantes e 14 vagas no pavimento térreo também destinadas a visitantes, todas de uso comum dos condôminos. **CUMPRE CERTIFICAR** que da certidão positiva de tributos e contribuições federais administrados pela Secretaria da Receita Federal, com efeitos de negativa nº E-3660539 segue no verso



Valide aqui  
este documento

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

2300549/0121



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

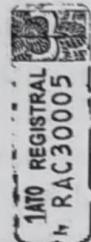
258.976

FICHA

01  
VERSO

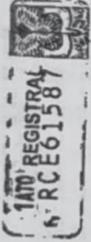
expedida em 18.05.2000, constam débitos em nome da proprietária, cuja exigibilidade está suspensa nos termos do Artigo 151 do Código Tributário Nacional. Rio de Janeiro, 03 de julho de 2001.  
0 Oficial

R.02



**HIPOTECA** - Pelo instrumento particular de 07.06.2001 prenotado em 19.06.2001 com o nº 834.236 às fls. 87v do livro 1-EL, fica registrada a **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel, dada por COTEL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, em favor de BANCO BRADESCO S/A, com sede em Osasco-SP, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, pelo valor de R\$9.500.000,00 (na garantia incluídos outros imóveis), aos juros à taxa nominal de 16,67% ao ano referente à taxa efetiva de 18,00% ao ano, vencendo-se a dívida em 07.06.2004. Rio de Janeiro, 03 de julho de 2001.  
0 Oficial

AV - 3



**RETIFICAÇÃO:** Foi hoje averbada com o nº 10 na matrícula 149999 a **RETIFICAÇÃO** ao registro 7 de **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO**, na alínea "J" do artigo 32 da Lei 4591/61 pelo requerimento de 18.06.02, face a substituição da minuta de convenção de condomínio. Rio de Janeiro, 25 de julho de 2002.  
0 Oficial

R - 4



**INCORPORAÇÃO:** Pelo requerimento de 02/07/03, prenotado em 09/07/03 com o nº 929705 à fl. 233 do livro 1-EX, instruído por Ata da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 18/11/02, fica registrada a **INCORPORAÇÃO** do imóvel feita por COTEL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A em favor de JOÃO FORTES ENGENHARIA S/A com sede nesta cidade, CNPJ 33.035.536/0001-00, pelo valor de R\$56.515.866,63 (neste valor incluído outros imóveis). Foi reconhecida a não incidência do imposto de transmissão através da guia nº

Segue na ficha 2



Valida aqui  
este documento

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

2300549/0121



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

258976

FICHA

2

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

continuação da Ficha 1

1005/03 de 18/08/03, Rio de Janeiro, 06 de outubro de 2003.  
O Oficial

AV - 5

**RETIFICAÇÃO:** Foi hoje averbada com o nº 11 na matrícula 149999 a **RETIFICAÇÃO** ao registro 7 de **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** e a averbação 10 de **RETIFICAÇÃO DE MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO**, face a substituição da incorporadora que passa a ser JOÃO FORTES ENGENHARIA S/A que incorporou a empresa Cotel Empreendimentos Imobiliários S/A conforme Ata da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 18/11/02 e que ficam retificadas as alíneas D, E, G, H, I, J e P do artigo 32 da Lei 4591/64, face a modificações havidas no projeto arquitetônico, dela constando que o empreendimento terá 301 vagas de garagem, sendo 14 vagas descobertas situadas no pavimento térreo, 104 vagas no 1º subsolo e 183 vagas no 2º subsolo, as quais não se vinculam à qualquer das unidades, sendo consideradas de uso comum do condomínio, sendo que 75 vagas situadas no 1º subsolo destinam-se ao uso de visitantes. Rio de Janeiro, 06 de outubro de 2003.  
O Oficial

AV - 6

**CONSTRUÇÃO:** Pelo requerimento de 14/07/03, prenotado em 22/07/03 com o nº 931326 à fl. 291v do livro 1-EX, instruído pela certidão nº 022279 de 08/07/03 da Secretaria Municipal de Urbanismo, fica averbada a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o "habite-se" concedido em 01/07/03. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débito do Instituto Nacional de Seguro Social nº 053262003-17003020 de 21/07/03. Rio de Janeiro, 06 de outubro de 2003.  
O Oficial

SEGUE NO VERSO



Validé aqui  
este documento

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

2300549/0121

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro  
Pagina  
775

Carimbado Eletronicamente

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

258976

FICHA

2

VERSO

AV - 7

**CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Foi hoje registrada no Registro Auxiliar com o nº 9300 a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** do edifício, através da averbação de 19/08/03 do 6º Ofício, livro 5897, fl. 11, Rio de Janeiro, 11 de novembro de 2003. - O Oficial

ESTADO RÉGISTRAL  
NREH45695

AV - 8

**CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 01/04/05, prenotado em 12/08/05 com o nº 1026071 à fl. 111 do livro 1-FL, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 2 de **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel, em virtude da quitação dada pelo credor BANCO BRADESCO S/A. Rio de Janeiro, 19 de agosto de 2005. - O Oficial

(R) 1 ato  
RKG89761 MLW

R - 9

**COMPRA E VENDA:** Pelo instrumento particular de 19/04/05, prenotado em 05/06/07 com o nº 1118051 à fl. 127v do livro 1-FX, rerratificado pelo instrumento particular de 29/06/07, prenotado em 19/07/07 com o nº 1124367 à fl. 55 do livro 1-FZ, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por JOÃO FORTES ENGENHARIA S/A em favor de JORGE AUGUSTO DE SEIXAS DUARTE, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, identidade DIC/RJ 09318002-4, CPF 077.869.117-90, residente nesta cidade, pelo preço de R\$358.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 1181804 em 24/05/07, Rio de Janeiro, 03 de agosto de 2007. - O Oficial

(R) 1 ato  
RKU81111 VLJ

R - 10

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Pelos instrumentos particulares que serviram para o registro 9, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por JORGE AUGUSTO DE SEIXAS  
Segue na ficha 3

(R) 1 ato  
RKI81112 GGK



Clique aqui  
para documento

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

2300549/0121



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

258976

FICHA

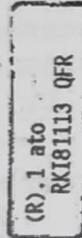
3

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

continuação da ficha 2

DUARTE em favor da JOÃO FORTES ENGENHARIA S/A, para garantia da dívida no valor de R\$342.468,90 a ser pago da seguinte forma: R\$15.000,00 a ser pago em uma única prestação a vencer em 05/08/07, no valor de R\$15.150,00, nela já incluída juros de 12% ao ano, nominal, calculados pela tabela price; R\$312.468,90 a ser pago através de 80 prestações mensais e consecutivas no valor de R\$5.692,82 cada uma, vencendo-se a primeira em 05/07/07 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, nelas já incluídas juros de 12% ao ano, na forma da Tabela Price. Incorrendo o devedor em mora e consolidando a propriedade em favor do credor, é atribuído o valor de R\$358.000,00 para o leilão público. Rio de Janeiro, 03 de agosto de 2007  
O Oficial

AV - 11



**INSCRIÇÃO FISCAL:** Pelos instrumentos particulares que serviram para o registro, instruído por certidão de Situação Fiscal e Enfitéutica, fica averbado o número 3033115-1, CL 17172-8 na **INSCRIÇÃO FISCAL** do imóvel, para efeitos do imposto predial/territorial. Rio de Janeiro, 03 de agosto de 2007  
O Oficial

AV - 12

**INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento de 17/10/2018, prenotado em 17/10/2018 com o nº 1830815 à fl.278 do livro 1-JP, instruído por Certidão Positiva do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** do fiduciante JORGE AUGUSTO DE SEIXAS DUARTE, anteriormente qualificado, realizada em 07/11/2018, nos termos do Art. 26 da Lei 9514/97, para pagamento no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da intimação, dos encargos vencidos e não pagos referente ao contrato de financiamento com garantia de alienação fiduciária, registrado com o nº10. Rio de Janeiro, 29 de novembro de 2018.

Segue no verso

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 DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO  
AV. NILO PEÇANHA, 12-6ºANDAR

2300549/0121



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

258976

FICHA

3  
VERSO

O Oficial

ECUL21438 GXF

*Anderson Francisco Henriques*  
C<sup>1</sup>lcial Substituto  
CTPS: 49000/033-RJ

R - 13

**PENHORA:** Pelo Ofício nº 2475/2020 de 31/08/2020 da 12ª Vara de Fazenda Pública do Rio de Janeiro/RJ, prenotado em 03/09/20 com o nº 1931681 à fl. 12V do livro 1-LE, fica registrada a **PENHORA EM 1º GRAU** do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$6.046,96, decidida nos autos da ação de execução fiscal movida pelo MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO (Processo nº 0264201-97.2009.8.19.0001). 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, 11 de setembro de 2020.

O Oficial

*Eliseu da Silva*  
EDMT84730 XVB

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

R - 14

**PENHORA:** Pelo ofício nº 1429/22 de 08/03/22 da 12ª Vara de Fazenda Pública - RJ, prenotado em 14/03/22 com o nº 2040216 à fl.14v do livro 1-LS, fica registrada a **PENHORA EM 2º GRAU** do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$25.262,11, decidida nos autos da ação de execução fiscal movida pelo MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO (Processo nº 0289529-14.2018.8.19.0001). 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 Segue na ficha 4



Valide aqui  
este documento

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EFAJ02429 QTP**  
Consulte a validade do selo em:  
<https://www3.tjrj.jus.br/siteweb>

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

2300549/0121



**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA

258976

FICHA

4

CNM: 089425.2.0258976-28

**9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
Continuação da ficha 3

cancelamento, conforme disposto no § 2º do artigo 38 da Lei estadual 3350/99, modificado pela Lei 6370/12. Rio de Janeiro, 22 de março de 2022.

O Oficial

*Eliseu da Silva*  
EEBR79094 YHN

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

R - 15

**PENHORA:** Pelo termo de 30/10/2025 da 4ª Vara Cível da Barra da Tijuca/RJ, prenotado em 11/11/2025 com o nº 2300549 à fl.75v do livro 1-NC, fica registrada a **PENHORA EM 3º GRAU DOS DIREITOS** do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$1.187.461,99, decidida nos autos da ação movida por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MEDITERRANEO FLAT em face de JORGE AUGUSTO DE SEIXAS DUARTE (Processo nº 0014230-85.2009.8.19.0209). Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$1.187.461,99. Rio de Janeiro, 18 de novembro de 2025.

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

**EFAJ00588 QYC**

CERTIDÃO - Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere extraída nos termos do art. 19 § 1º da lei 6.015 de 1973.  
Rio de Janeiro, 18 de novembro de 2025.

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DLY4J-6EDH9-2BT3D-3RRDA>

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**