



2025 / 023064

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

292741 / GGI

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

172.488

FICHA

01

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

Rio 02 de março de 1990.-

IMÓVEL ESTRADA VEREADOR ALCEU DE CARVALHO - LOTE 65 DA QUADRA C DO PA 22261, lado ímpar a 41,00m do meio da curva de concordância do lado ímpar da Estrada Capitão Pedro Afonso - FREGUESIA DE JACAREPAGUÁ - INSCRIÇÃO NO FRE nº 922170-6 CL 9549-7 - CARACTERÍSTICOS E CONFRONTAÇÕES - O Terreno mede, 20,00m de frente e fundos por 50,00m de ambos os lados confrontando a direita com o lote 63, a esquerda com o lote 67 e nos fundos com o lote 62 sendo os lotes confrontantes de propriedade de Humberto Pizzaro ou sucessores - PROPRIETÁRIOS - x.x.x.x.

00172488



FERNANDO CARLOS DE ANDRADE PALMER, bancário e sua mulher LEAH DA SILVA PALMER, do lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, identidades do IFP 552271 e 3144877, CPF 000.762.797/15 e ... 712.990.417/87 residentes nesta cidade. Adquirido por compra feita a Humberto Pizzaro e sua mulher conforme escritura de 29.05.73, do .. 22º Ofício, Lº 1434, fls 116v, registrada em 26.07.73, as fls 175 do livro 3-CX, sob o nº 101050. INDICADOR REAL: Livro 6-AQ nº 29404, fls 172. Rio de Janeiro, 02 de março de 1990.-----
OFICIAL: _____

R:01 COMPRA E VENDA - Pela escritura de 19.09.89, do 18º Ofício, Lº 5139, fls 2, prenotada em 31.01.90 sob o nº 454.871, as fls 116v, do livro 1-CG, FERNANDO CARLOS DE ANDRADE PALMER e sua mulher LEAH DA SILVA / PALMER, já qualificados, venderam o imóvel a CHRISTINE EGGENSTEIN, brasileira, desquitada, do lar, IFP nº 06.104.410, CPF 744.951.947/04, / residente nesta cidade, pelo preço de NCZ\$14.150,00. O ITBI foi pago pela guia nº 21.914/89 em 27.06.89. Rio de Janeiro, 02 de março de 1990.-----
OFICIAL: _____

R - 2 PROMESSA DE COMPRA E VENDA: Pela escritura de 17/08/05 do 5º Ofício, livro SC-111, fl. 104, prenotada em 06/01/09
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A8C7N-T7ABG-JWP6V-TLZA>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/A42Y9-XXCMK-MVR7Z-Y7RM8>Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugarridigital
Registro
de Imóveis do Brasil



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

172488

FICHA

1

VERSO

(R).1 ato
RMT32106 QUD

com o nº 1213846 à fl. 276 do livro 1-GJ, fica registrada a **PROMESSA DE COMPRA E VENDA** do imóvel, em caráter irrevogável e irretratável com imissão na posse, feita por CHRISTINE EGGENSTEIN em favor de IVANI MIGUEL, divorciada, empresária, identidade IEP 04590053-7, CPF 352.158.877/72 e WILSON FIOCHI MARTINS, comerciante, separado judicialmente, identidade IEP 2194141, CPF 038.821.307/06, brasileiros, residentes nesta cidade, pelo preço de R\$60.000,00, pagável nas condições do título. Rio de Janeiro, 23 de janeiro de 2009. -----
O Oficial

R - 3

(R).1 ato
RNA15634 UUM

COMPRA E VENDA: Pela escritura de 03/10/08 do 5º Ofício, livro SC-159 fl. 174 prenotada em 21/01/09 com o nº 1215387 à fl. 31v do livro 1-GL, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por CHRISTINE EGGENSTEIN em favor de IVANI MIGUEL e WILSON FIOCHI MARTINS, pelo preço de R\$60.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 1310792 em 30/09/08. Rio de Janeiro, 26 de fevereiro de 2009. -----
O Oficial

R - 4

(R).1 ato
RNA15635 SMC

COMPRA E VENDA: Pela escritura de 27/11/08 do 5º Ofício, livro SC-164 fl. 64 prenotada em 21/01/09 com o nº 1215388 à fl. 31v do livro 1-GL, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por IVANI MIGUEL e WILSON FIOCHI MARTINS em favor de THIAGO PIMENTEL DE ARAUJO, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, identidade DETRAN/RJ 200909430, CPF 107.799.037-57, residente nesta cidade, pelo preço de R\$100.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 1330551 em 27/11/08. Rio de Janeiro, 26 de fevereiro de 2009. -----
O Oficial

Segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A8C7N-T7ABG-JWP6V-TLZA>



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

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

172488

FICHA

2

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

continuação da ficha 1

R - 5

(R).1. ato
R060803 LZJ

COMPRA E VENDA: Pela escritura de 24/06/10 do 2º Ofício, livro 4395, fl. 178, prenotada em 31/08/10 com o nº 1317304 à fl. 99 do livro 1-GZ, fica registrada a **COMPRA E VENDA DE 1/16** do imóvel feita por THIAGO PIMENTEL DE ARAUJO, em favor de VERA LÚCIA VIÊGAS DA SILVA, brasileira, solteira, advogada, identidade OAB/RJ 47018, CPF 385.560.227-15, residente nesta cidade. Valor atribuído pelos contratantes: R\$45.000,00. Valor atribuído para base de cálculo: R\$50.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 1484667 em 28/06/10. **CONDIÇÃO:** A OUTORGADA DECLAROU QUE O NEGÓCIO JURÍDICO NÃO TEM CARACTERÍSTICAS DE LOTEAMENTO CLANDESTINO POR SE TRATAR DE CONDOMÍNIO URBANÍSTICO. Rio de Janeiro, 16 de novembro de 2010.-----
O Oficial _____

R - 6

(R).1. ato
RS114797 JZL

PROMESSA DE COMPRA E VENDA: Pela escritura de 18/07/11 do 2º Ofício, livro 4533, fl. 88, prenotada em 24/02/12 com o nº 1421449 à fl. 244 do livro 1-HM, fica registrada a **PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE 1/16** do imóvel, em caráter irrevogável e irretratável, com imissão na posse, feita por THIAGO PIMENTEL DE ARAUJO, em favor de RICARDO SUSINI ROSSAS DO CARMO, brasileiro, administrador, identidade DETRAN/RJ 05746123-8, CPF 806.568.897-72, casado pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6515/77 com ROSANE PEREIRA SUSINI, residente nesta cidade, pelo preço de R\$210.000,00, pagável nas condições do título. **CONDIÇÃO:** As partes contratantes declaram sob as penas da Lei que têm ciência de que a transmissão de fração ideal para formação de condomínio tradicional não implica na alienação de parcela certa e localizada de terreno por se tratar de condomínio urbanístico. Rio de Janeiro, 22 de março de 2012.-----
O Oficial _____

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A8C7N-T7ABG-JWP6V-TLZLA>



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

172488

FICHA

2

VERSO

R - 7

(R) 1.º ato
RSY37542 SRY

COMPRA E VENDA: Pela escritura de 08/11/11 do 2º Ofício, livro 4598, fl. 159, prenotada em 15/03/12 com o nº 1425218 à fl. 80 do livro 1-HN, fica registrada a **COMPRA E VENDA DE 1/16** do imóvel feita por THIAGO PIMENTEL DE ARAUJO em favor de MARCELO DE ALBUQUERQUE SALLES, brasileiro, solteiro, maior, empresário, identidade IFP 08803756-9, CPF 075.248.597-08, residente nesta cidade, pelo preço de R\$50.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 1625241 em 01/11/11. **CONDIÇÃO: O OUTORGADO DECLAROU QUE O NEGÓCIO JURÍDICO NÃO TEM CARACTERÍSTICAS DE LOTEAMENTO CLANDESTINO POR SE TRATAR DE CONDOMÍNIO URBANÍSTICO.** Rio de Janeiro, 12 de abril de 2012. -----
O Oficial _____

R - 8

(R) 1.º ato
RTS31227 004

COMPRA E VENDA: Pela escritura de 03/02/11 do 2º Ofício, livro 4533, fl. 13, prenotada em 24/08/12 com o nº 1459233 à fl. 102v do livro 1-HR, fica registrada a **COMPRA E VENDA DE 1/16** do imóvel feita por THIAGO PIMENTEL DE ARAUJO em favor de EDVALDO BATISTA DE CARVALHO, brasileiro, engenheiro civil, identidade CREA/RJ 28.735-D, CPF 399.045.127-87, casado pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77 com LUCIA HELENA MARINHO DE CARVALHO, residente nesta cidade, pelo preço de R\$110.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 1543436 em 02/02/11. Rio de Janeiro, 21 de setembro de 2012. -----
O Oficial _____

R - 9

USUFRUTO: Pela escritura de 26/01/2011 do 2º Ofício, livro 4533, fl. 002, prenotada em 30/07/2013 com o nº 1525361 à fl. 79v do livro 1-IB, rerratificada por outra de 06/06/2013 do 2º Ofício, livro 4703, fl. 099, prenotada em 30/07/2013 com o nº 1525362 à fl. 80 do

Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A8C7N-T7ABG-JWP6V-TLZA>



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

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

172488

FICHA

3

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

(R).l ato
R1298372 OAB

livro 1-IB, fica registrado o **USUFRUTO DE 1/16** do imóvel instituído por THIAGO PIMENTEL DE ARAUJO, anteriormente qualificado, em favor de MARCOS AURÉLIO FERREIRA, brasileiro, analista de sistemas, identidade IFP 06301336-1, CPF 793.276.727-04, casado pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77 com LUCIENE ROSA COSTA FERREIRA, residente nesta cidade, pelo valor de R\$5.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 1541157 em 24/01/2011. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$5.635,53. Rio de Janeiro, 02 de outubro de 2013.

O Oficial

R - 10

(R).l ato
R1298373 OAB

COMPRA E VENDA: Pelas escrituras que serviram para o registro 9, fica registrada a **COMPRA E VENDA DE 1/16** do imóvel **COM TRANSFERÊNCIA DA NUA PROPRIEDADE**, feita por THIAGO PIMENTEL DE ARAUJO, anteriormente qualificado, em favor de 1) GABRIEL COSTA FERREIRA, CPF 119.900.957-12 e 2) GUSTAVO COSTA FERREIRA, CPF 119.900.927-05, brasileiros, menores, residentes nesta cidade, pelo preço de R\$45.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 1539172 em 24/01/2011. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$50.713,83. Rio de Janeiro, 02 de outubro de 2013.

O Oficial

AV - 11

INDISPONIBILIDADE: Pelo ofício nº228/19 de 30/08/2019 do Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região/MG, prenotado em 30/08/2019 com o nº 1881128 à fl.290 do livro 1-JV, fica averbada a **INDISPONIBILIDADE DE 1/6** do imóvel, decidida nos autos da ação movida por AGUILAR ALVES BRUSTOLON em face de CARLOS ALBERTO DE FREITAS ARAÚJO JUNIOR (Processo nº 00959-2009-023-03-00-9). Constatou do expediente que o ato deveria ser praticado, ainda que a ré não conste como proprietária na matrícula. Por este motivo não foram observados os artigos 195 e 237 da lei

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A8C7N-T7ABG-JWP6V-TRLZA>



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0172488-17

MATRÍCULA

172488

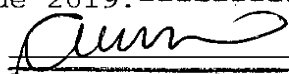
FICHA

3

VERSO

6015/73. 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, 06 de setembro de 2019.-----

O Oficial


Gloria Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

EDDE75549 ALC

AV - 12 **RETIFICAÇÃO:** Pelo despacho/ofício de 11/10/2024 do Núcleo de Pesquisa Patrimonial - TRT/3ª Região, prenotada em 15/10/24 com o nº 2223490 à fl.5 do livro 1-MR, fica averbada a **RETIFICAÇÃO** da averbação 11 para constar que que a **INDISPONIBILIDADE** é de **1/16** do imóvel de titularidade de Carlos Alberto de Freitas Araújo Junior, por determinação judicial (processo nº 0095900-20.2009.5.03.0023. Rio de Janeiro, 24 de outubro de 2024.-----

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

EEUX52460 NOE

R - 13 **PENHORA:** Pelo despacho de 10/03/25 do Núcleo de Pesquisa Patrimonial do Tribunal Regional do Trabalho - 3ª Região, prenotado em 11/03/25 com o nº 2250747 à fl.85 do livro 1-MU, fica registrada a **PENHORA EM 1º GRAU de 1/16** do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$495.000,00, decidida nos autos da ação movida por AGUILAR ALVES BRUSTOLOM em face de CARLOS ALBERTO DE FREITAS ARAUJO JUNIOR (Processo nº 0095900-20.2009.5.03.0023). Constatou do expediente que não há o registro da cota parte em nome do executado, e que tal omissão certamente foi realizada a fim de se evitar a constrição judicial do bem, tendo o

Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A8C7N-T7ABG-JWP6V-TRLZA>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital
registro
de imóveis do Brasil

Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/A42Y9-XXCMK-MVRZ-Z-Y7RM8>.

onr



Valide aqui
este documento

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

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0172488-17

MATRÍCULA

172488

FICHA

4

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

juízo verificado a aquisição do imóvel, por meio de escritura pública de compra e venda não registrada. 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, 17 de março de 2025.-----

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

EEWV94011 LDE

CERTIFICO, que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula a que se refere, extraída nos termos do artº 19, §1º da Lei nº 6.015/1973, 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; do que dou fé. Rio de Janeiro, 28 de março de 2025. Girardi Andrade dos Santos, deu busca no Indicador Real, Rogério da Silva Martins, deu busca no Indicador Pessoal quanto às indisponibilidades, eu Giovanni Giovanholi Silva, digitei e Eric Sander de Queiroz Pedro, conferiu. Cumpre certificar que, consta lançado no Indicador Pessoal, e na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), INDISPONIBILIDADES em nome de CARLOS ALBERTO DE FREITAS ARAÚJO JÚNIOR, inscrito no CPF nº 107.961.217-37. O Oficial:-

Rio de Janeiro, 28 de março de 2025.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEWW07708 FJI

Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



Regimento de Custas Tabela 05.4

Certidão: R\$ NIHIL
Lei 3217/1999 (FETJ): R\$ 0,00
Lei 4664/2005 (FUNDPERJ): R\$ 0,00
Lei 111/2006 (FUNPERJ): R\$ 0,00
Lei 6281/2012 (FUNARPEN): R\$ 0,00
Lei 6370/2012 (PMCMV): R\$ 0,00
Valor Total: R\$ 0,00

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A8C7N-T7ABG-JWP6V-TLZLA>

Documento gerado oficialmente pelo

Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis.



onr

Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/A42Y9-XXCMK-MVR7Z-Y7RM8>.



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A8C7N-T7ABG-JWP6V-TRLZA>



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: A42Y9-XXCMK-MVR7Z-Y7RM8

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Adilson Alves Mendes (CPF 002.018.397-68)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/A42Y9-XXCMK-MVR7Z-Y7RM8>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>