

2026 / 009131
2026009131

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

468737 / GGI

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

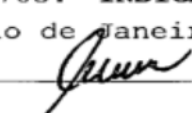
366628

FICHA

1

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
11 de novembro de 2011.

IMÓVEL

Sala 618-F do Bloco 1 do prédio em construção situado na Avenida Embaixador Abelardo Bueno n° 1, na freguesia de Jacarepaguá, com direito a 1 vaga de garagem coberta ou descoberta situada indistintamente no 1º ou 2º subsolos ou no pavimento de acesso e correspondente fração ideal de 0,000929 do domínio útil do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 47396, foreiro em parte ao Domínio da UNIÃO que mede em sua totalidade 105,50m de frente para a Avenida Embaixador Abelardo Bueno, mais 113,03m em curva subordinada a um raio interno de 50,00m, concordando com o alinhamento da Avenida Ayrton Senna, por onde mede 115,00m; 97,81m de fundos, onde é atingido por uma Faixa Marginal de Proteção com 15,00m de largura, em dois segmentos de: 27,00m, mais 70,81m; 201,97m a esquerda, em três segmentos de: 71,43m, mais 19,03m, mais 111,51m, confrontando nos fundos com a Lagoa de Jacarepaguá, a esquerda, parte com o lote 4 da quadra I do PAL 41784 e parte com o lote 2 do PAL 44819 ambos de propriedade da Empresa Municipal de Urbanização Rio-Urbe ou sucessores. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 1907950-8, 1907951-6 e 2963291-6(MP) CL 13411-4 e 12023-8. **PROPRIETÁRIO:** RIO OFFICE PARK 2 S/A, CNPJ 09.077.990/0001-30, com sede nesta cidade, que adquiriu da seguinte forma: **parte** por incorporação celebrada com a Rio Office Park 1 S/A, através do requerimento de 16/10/09, registrado em 29/10/09 com os números 32 e 28 nas matrículas 212420 e 212421 e **parte** por compra ao Banco Fator S/A e Fundação Petrobras de Seguridade Social - Petros, através da escritura de 18/04/08 do 15º Ofício, livro 1957, fl. 15, registrada em 09/07/08 com o n° 15 na matrícula 247703. **INDICADOR REAL:** N° 320676 à fl. 9 do livro 4-FF. Rio de Janeiro, 11 de novembro de 2011.-----
O Oficial 

00366628



AV - 1 **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:** Consta registrado em 01/12/09 com o n° 2 na matrícula 343069 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo
Segue no verso

- A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na página da Central Eletrônica de Registros Públicos - ANOREG RJ (<http://validador.e-cartoriorj.com.br>)
- A certidão eletrônica estará disponível para download pelo período de 30 (trinta) dias após a sua emissão.
- Para a validação deste documento através do QR Code deverá ser utilizado somente o aplicativo validador e-cartoriorj, disponível na apple store ou Google Play.

CERP: dcd40aa1-bf78-4aa8-a069-b0bba093da35



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

366628

FICHA

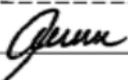
1

VERSO

requerimento de 10/08/09, 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 70% das unidades; que o empreendimento terá 969 vagas de garagem, sendo 222 vagas cobertas situadas no 2º subsolo, 619 vagas cobertas situadas no 1º subsolo e 128 vagas descobertas situadas no pavimento de acesso. Rio de Janeiro, 11 de novembro de 2011.-----

O Oficial 

AV - 2 **AFETAÇÃO:** Consta averbado em 31/01/11 com o nº 5, na matrícula 343069, a constituição do patrimônio de **AFETAÇÃO**, para o empreendimento. Rio de Janeiro, 11 de novembro de 2011.-----

O Oficial 

AV - 3 **HIPOTECA:** Foi hoje registrado com o nº 6 na matrícula 343069, a **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel dada por RIO OFFICE PARK 2 S/A em favor do BANCO DO BRASIL S/A, CNPJ 00.000.000/5046-61, com sede em Brasília/DF, pelo valor de R\$120.000.000,00, (neste valor incluindo outros imóveis) com vencimento em 20/05/15, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 11 de novembro de 2011.-----

O Oficial 

AV - 4 **RETIFICAÇÃO:** Foi hoje averbada com o nº 7 na matrícula 343069 a **RETIFICAÇÃO** ao **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** em suas alíneas "D", "E", "G", "H", "J" e "P", face as modificações havidas no projeto relativamente as vagas de garagem, passando o empreendimento a ter 1010 vagas de garagem sendo 262 vagas cobertas numeradas de 01 a 262 situadas no 2º subsolo, 620 vagas situadas no 1º subsolo das quais 619 são

Segue na ficha 2

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

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
366628

FICHA
2

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
continuação da ficha 1

cobertas e 01 vaga é descoberta e 128 vagas descobertas situadas no pavimento de acesso, passando a vaga do imóvel desta matrícula a ser situada indistintamente no 2º subsolo dentre as vagas de nºs 01 a 122; 147 a 198 e 215 a 262, 1º subsolo ou no pavimento de acesso. Rio de Janeiro, 21 de setembro de 2012.-----

O Oficial *am*

AV - 5 **CONSTRUÇÃO:** Foi hoje averbado com o nº 8 na matrícula 343069, instruído pela certidão nº 07/0551/2012 de 14/11/12 da Secretaria Municipal de Urbanismo e da Certidão Negativa de Débito do Instituto Nacional do Seguro Social nº 001332012-170070099 de 09/11/12, a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o 'habite-se' concedido em 14/11/12. Rio de Janeiro, 14 de dezembro de 2012.-----

O Oficial *am*

AV - 6 **ADITAMENTO:** De acordo com documentação arquivada, fica averbado o **ADITAMENTO** à averbação 4, para constar que a vaga excedente não se vincula à qualquer unidade, ficando destinada ao uso do condomínio. Rio de Janeiro, 18 de janeiro de 2013.-----

O Oficial *am*

AV - 7 **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Foi hoje registrada no Registro Auxiliar com o nº 14085 a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** do empreendimento, através do instrumento particular de 27/09/12. Rio de Janeiro, 18 de janeiro de 2013.-----

O Oficial *am*



R - 8 **PROMESSA DE COMPRA E VENDA:** Pela escritura de 11/01/10 do 15º Ofício, livro 2378, fl.053, prenotada em 06/06/13 com o nº 1514930 à fl.4v do livro 1-IA, rerratificada por outra de 19/03/13 do 15º Ofício, livro 3025, fl.105, Segue no verso

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

366628

FICHA

2

VERSO



1-IA, fica registrada a **PROMESSA DE COMPRA E VENDA** do imóvel, em caráter irrevogável e irretratável, feita por RIO OFFICE PARK 2 S/A, anteriormente qualificada, em favor de NEVILLE VIANNA PROA, identidade IFP 01586051-3, CPF 212.258.938-87 e sua mulher ANDRÉA DE CÁSSIA NOGUEIRA PROA, identidade DETRAN/RJ 21755649-7, CPF 524.733.846-49, brasileiros, empresários, casados prelo regime da comunhão de bens antes da vigência da Lei 6515/77, residentes nesta cidade, pelo preço de R\$215.999,70, pagável nas condições do título. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$332.840,50. Rio de Janeiro, 20 de junho de 2013.-----
O Oficial _____

AV - 9



PACTO ANTENUPCIAL: Pelo requerimento de 29/05/13, prenotado em 06/06/13 com o n° 1514929 à fl.4v do livro 1-IA, fica averbado o **PACTO ANTENUPCIAL** celebrado entre NEVILLE VIANNA PROA e ANDRÉA DE CASSIA NOGUEIRA, em que estabeleceram que o regime a vigorar após o casamento será o da comunhão de bens, através da escritura de 14/10/02 do 23° Ofício, livro S-115, fl. 29, aqui registrado com o n° 11421 do Registro Auxiliar em 07/07/09. Rio de Janeiro, 20 de junho de 2013.-----
O Oficial _____

R - 10



COMPRA E VENDA: Pela escritura de 19/03/13 do 15° Ofício, livro 3025, fl.105, prenotada em 06/06/13 com o n° 1514931 à fl.4v do livro 1-IA, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por RIO OFFICE PARK 2 S/A, anteriormente qualificada, em favor de NEVILLE VIANNA PROA e sua mulher ANDRÉA DE CÁSSIA NOGUEIRA PROA, anteriormente qualificados, pelo preço de R\$215.999,70. O imposto de transmissão foi pago pela guia n° 1763368 em 11/03/13 e o laudêmio em 14/03/13 - CAT n°001571375-03.
CONDIÇÃO: Os adquirentes tem ciência da hipoteca constante da averbação n° 3. Valor atribuído para base de
Segue na ficha 3

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

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

366628

FICHA

3

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

Continuação da ficha 2

cálculo dos emolumentos: R\$332.840,50. Rio de Janeiro,
20 de junho de 2013.

O Oficial

AV - 11



CANCELAMENTO: Pelo requerimento de 11/11/13, prenotado em 12/12/13 com o nº 1552761 à fl.165 do livro 1-IE, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 3 de **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel, em virtude da quitação dada pelo credor BANCO DO BRASIL S/A. Rio de Janeiro, 26 de dezembro de 2013.

O Oficial

R - 12

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular de 29/06/15, prenotado em 02/07/15, com o nº 1646234 à fl.229v do livro 1-IQ, instruído pela cédula de crédito bancário nº 194-0218.003.2149-0 de 29/06/15, aditado por outro de 29/06/15, prenotado em 08/07/15, com o nº 1647273 à fl. 267 do livro 1-IQ, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel, feita por NEVILLE VIANNA PROA e sua mulher ANDREA DE CASSIA NOGUEIRA PROA em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, em garantia da dívida contraída por VITON 44 INDÚSTRIA, COMÉRCIO E EXPORTAÇÃO DE ALIMENTOS LTDA, CNPJ 08.146.691/0001-48, com sede nesta cidade, para garantia da dívida no valor de R\$5.000.000,00, (neste valor incluídos outros imóveis), regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Incorrendo as devedoras em mora e consolidando a propriedade em favor do credor, é atribuído o valor de R\$289.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$454.545,45. Rio de Janeiro, 17 de julho de 2015.

Segue no verso

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0366628-82

MATRÍCULA

366628

FICHA

3

VERSO

O Oficial

EAZU61988 OAP

Glória Maria Rocha de Carvalho
2º Oficial Substituto
Matr.: 08/3174-RJ

AV - 13 **RENEGOCIAÇÃO:** Pelo instrumento particular nº19.0218.690.0000096-48 de 28/12/16, prenotado em 26/01/17 com o nº 1731553 à fl.3v do livro 1-JD, fica averbadá a **RENEGOCIAÇÃO** da dívida do registro 12 de alienação fiduciária, para constar que o valor passa a ser de R\$5.307.709,48 (neste valor incluído outros imóveis) regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$27.973,58. Rio de Janeiro, 15 de fevereiro de 2017.

O Oficial

EBWY07702 OPV

Glória Maria Rocha de Carvalho
11º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

R - 14 **PENHORA:** Pela certidão de 21/11/2019 da 1ª Vara Cível da Barra da Tijuca/RJ, prenotado em 13/12/19 com o nº 1899897 à fl.65V do livro 1-LA, fica registrada a **PENHORA EM 1º GRAU** do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$423.955,21, decidida nos autos da ação movida por CONDOMÍNIO DIMENSION OFFICE E PARK em face de NEVILLE VIANNA PROA e ANDRÉA DE CASSIA NOGUEIRA PROA (Processo nº 0033393-70.2017.8.19.0209). Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$60.565,03. Rio de Janeiro, 20 de dezembro de 2019.

O Oficial

EDGS98575 HID

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

AV - 15 **INDISPONIBILIDADE:** Pela consulta de 06/09/23 a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), prenotada
Segue na ficha 4

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

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

366628

FICHA

4

CNM:089425.2.0366628-82
9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Continuação da ficha 3

em 13/09/23 com o nº 2148432 à fl.5v do livro 1-MH, fica averbada a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel, conforme ordem de 03/07/23, em face de NEVILLE VIANNA PROA, CPF 212.258.938-87, e ANDREA DE CASSIA NOGUEIRA PROA, CPF 524.733.846-49, decidida nos autos da ação oriunda da 4ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro - RJ - Processo nº 51237938120214025101 - Protocolo nº 202307.0311.02788710-I A-300. Rio de Janeiro, 22 de setembro de 2023.-----

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

EEOZ02010 ECK

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula nº 366628, 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, 09 de fevereiro de 2026.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFBP52456 CLG
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



Regimento de Custas Tabela 05.4

Certidão: R\$ 127,35
Lei 3217/1999 (FETJ): R\$ 24,81
Lei 4664/2005 (FUNDPERJ): R\$ 6,20
Lei 111/2006 (FUNPERJ): R\$ 6,20
Lei 6281/2012 (FUNARPEN): R\$ 7,44
Lei 6370/2012 (PMCMV): R\$ 2,48
Lei 691/1984 (ISS): R\$ 6,66
Valor Total: R\$ 181,14

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

VERSO