



2026 / 066976
S26081004913D

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

10265 / VMM

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

169.763

FICHA

01



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

Rio, 20 de outubro de 1989

IMÓVEL APARTAMENTO 308 DO BLOCO 2 do empreendimento a ser construído sob o nº. 310 pela RUA PROJETADA C, com direito a 01 vaga de garagem, na FREGUESIA DE JACAREPAGUÁ, e correspondentes frações ideais, do apartamento de 0,00240, e de cada vaga de garagem, de 0,00018 do respectivo terreno designado por Lote 6 da Quadra III do PA 39.697, que mede em sua totalidade 46,00m de frente, nos fundos mede 16,00m em reta mais 10,64m em curva interna subordinada a um raio de 10,00m mais - 27,00m em reta, limitando com a área destinada a bosques, 123,66m à direita e 105,00m à esquerda, confronta a direita com o lote 7, a esquerda com o lote 5, ambos da Rua C e de propriedade da Desenvolvimento Engenharia Ltda ou sucessores, e nos fundos com a área destinada a bosque.- INSCRIÇÃO NO FRE nº. 1.794.428-1 (MP) e CL nº. 18.304-6.- PROPRIETÁRIA - CLAMA CONSTRUTORA LTDA., com sede nesta cidade, inscrita no CGC nº. 27.934.546/0001-76; e que adquiriu o terreno por compra ao casal de Claudio José Macário, pela escritura de 31/05/89 do 10º Ofício, Livro 4460, às fls. 126, registrada sob o nº. R-4 da matrícula 165.667, em 20/06/89.- INDICADOR REAL - Livro 4-BL, às fls. 60v, nº. 85.532 - Rio de Janeiro, 20 de outubro de 1989.-
O OFICIAL

Av-01 MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO - Consta Registrado em 30/06/89, sob o nº. R-05 da Matrícula 165.667, o Memorial de Incorporação, dele constando que os apartamentos 2.201 a 2.208 tem dependências na cobertura e que não há prazo de carência.- Rio de Janeiro, 20 de outubro de 1989.-
O OFICIAL

R.02 HIPOTECA - Pelo contrato particular de 05.09.89, prenotado em 29.09.89, sob o nº 444.286, às fls.183, do livro 1-CE, a proprietária CLAMA CONSTRUTORA LTDA, já qualificada, hipotecou o imóvel ao BANCO BRADESCO S/A, com sede em Osasco-SP, CGC nº 60.746.948/0001-12, em garantia da dívida de NCZ\$19.154.907,00, (neste valor incluído outros imóveis) a ser paga em 05.08.92, aos juros de 10,00% ao ano, regendo-se o con-

segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6AM39-TR75W-FGBEG-PD7CT>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

169.763

FICHA

01

VERSO

trato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 20 de outubro de 1989.-----
O Oficial

Av.03 MUDANÇA DE DENOMINAÇÃO - Pelo requerimento de 19.08.91, prenotado em 21.08.91, sob o nº 490.493, às fls.116, do livro 1-CN, instruído por xerox da alteração contratual a CLAMA CONSTRUTORA LTDA, mudou sua denominação para CLAUDIO MACARIO CONSTRUTORA LTDA. Rio de Janeiro, 16 de outubro de 1991.-----
O Oficial

R.04 HIPOTECA EM 2º GRAU - Pelo contrato particular de 05.09.91, prenotado em 07.10.91, no Lº 1-CO, nº 494475, fls.17v, e aditamento de 25.11.91, prenotado em 27.11.91, no livro 1-CO, sob o nº 498.381, às fls.214, - CLAUDIO MACÁRIO CONSTRUTORA LTDA, já qualificada, deu o imóvel em hipoteca de 2º grau ao BANCO BRADESCO S/A, com sede em Osasco-SP, CGC nº 60.746.948/0001-12, em garantia da dívida contraída para construção do empreendimento, no valor total de CR\$835.602.240,00 (neste valor incluídos outros imóveis) a ser paga no prazo de 12 meses, vencendo-se a 1ª prestação em 05.08.92, aos juros de 21,71% ao ano, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título.- Rio de Janeiro, 05 de dezembro de 1991.-----
O Oficial

R.05 PROMESSA DE COMPRA E VENDA UNILATERAL - Pela escritura de 24/10/91 do 10º Ofício, Lº. 4787, fls. 1, prenotada em 18/12/91, sob o nº. 500311 às fls. 11v, do Lº. 1-CP, a proprietária CLAUDIO MACÁRIO CONSTRUTORA LTDA, prometeu vender unilateralmente o imóvel desta matrícula a BRAS CAN IMOBILIÁRIA S/A, inscrita no CGC sob o nº. 29.964.749/0001-30, / com sede nesta cidade, de forma irrevogável e irretratável, pelo preço de Cr\$61.084.024,02 sendo Cr\$18.325.207,21 pela fração de terreno e Cr\$42.758.816,81 pelas benfeitorias, ficando facultada a promitente compradora, até a data de 15/07/92, expressar sua concordância para /

continua na ficha 02.-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6AM39-TR75W-FGBEG-PD7CT>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



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

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

169763

FICHA

02



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

continuação da ficha 01.-

convolar a presente promessa unilateral em Bilateral.- Rio de Janeiro, 13 de maio de 1992.

OFICIAL

AV.06 RETIFICAÇÃO DE HIPOTECA - Pelo contrato particular de 04/09/92, prenotado em 08/01/93, sob o nº 531714, às fls.94v, do livro 1-CU, fica retificada a hipoteca de 1º grau, face a suplementação do crédito no valor de CR\$7.528.303.131,89, perfazendo o total da abertura do crédito em CR\$7.547.458.038,89, a ser pago em 05/03/93 ao juro de 10% ao ano, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 19 de janeiro de 1993.

O Oficial

Av.07 RETIFICAÇÃO - Pelo instrumento particular de 10.05.1993, prenotado em 24.05.93 sob nº 540.997 às fls. 223 do Lº 1-CV, fica retificado o registro da hipoteca, para constar que o BANCO BRADESCO S/A, concedeu à devedora uma majoração do financiamento concedido pelo instrumento - de 05.09.1989, majorado pelo instrumento de 04.09.92, sendo essa nova majoração do valor de Cr\$37.547.297.077,63, que somado ao total da dívida atinge em 10.05.1993, o valor de Cr\$354.622.834.678,63, cuja liberação pelo credor e o pagamento da dívida pela devedora constam do citado contrato. Rio de Janeiro, 09 de julho de 1993.

O OFICIAL

Av.08 ANUÊNCIA - Os promitentes compradores comparecem no título que serviu para a averbação anterior, representados por CLÁUDIO MACÁRIO CONSTRUTORA LTDA, conforme poderes conferidos nas escrituras de promessa de compra e venda. Rio de Janeiro, 09 de julho de 1993.

O OFICIAL

Av.09 RESILIÇÃO - Pela escritura de 23.12.1992 do 10º Ofício, Lº 4933, fls. 111, prenotada em 19.07.1993 sob o nº 545.512 às fls. 137v do Lº 1-CX segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6AM39-TR75W-FGBEG-PD7CT>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRICULA

169.763

FICHA

02

VERSO

BRASCAN IMOBILIÁRIA S/A e CLÁUDIO MACÁRIO CONSTRUTORA LTDA, contrata-
ram a resilição da escritura de promessa de compra e venda, ficando,
em consequência cancelado, o R-05. O imposto de transmissão foi pago -
pela guia nº 133754 em 22.12.1992. Rio de Janeiro, 30 de setembro de
1993.

O OFICIAL

R-10

PROMESSA DE COMPRA E VENDA - Pela escritura de 10.05.1993 do 24º Ofi-
cio, livro SC-836, fls. 1, prenotada em 31.05.1993 sob o nº 541.978 -
às fls. 9 do Lº 1-CX, CLAUDIO MACÁRIO CONSTRUTORA LTDA, já qualifica-
da, prometeu vender a GAFISA IMOBILIÁRIA S/A, inscrita no CGC sob nº
61.215.844/0002-25, com sede nesta cidade, a fração do terreno corres-
pondente ao apartamento e a fração do terreno correspondente a va-
ga, bem como as acessões que constituirão o apartamento e a vaga de -
garagem, pelo preço de Cr\$3.500.000.000,00, integralmente recebido, -
sendo Cr\$1.575.000.000,00 pela fração do aptº., Cr\$175.000.000,00 pe-
la fração da vaga, Cr\$1.575.000.000,00 pelas acessões que constitui-
rão o apartamento e Cr\$175.000.000,00 pelas acessões que se vincula-
rão à vaga, e a presente foi celebrada em caráter irrevogável e irre-
tratável. Rio de Janeiro, 30 de setembro de 1993.

O OFICIAL

Av.11

CANCELAMENTO - Com base no artigo 248 da lei 6015, fica cancelado o
R-10, por ter sido feito inadvertidamente. Rio de Janeiro, 30 de se-
tembro de 1993.

O OFICIAL

Av.12

MEDIDA CAUTELAR - Pelo ofício nº 300/93 de 15.09.93, prenotado em --
16.09.93 no Lº 1-CZ nº 550652, fls. 24, fica averbado que não serão
feitos registros ou averbações na presente matrícula, em virtude de
determinação do MM Juízo de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de -

Segue na Ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6AM39-TR75W-FGBEG-PD7CT>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



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

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

169.763

FICHA

03



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

continuação da ficha 02

Niterói-RJ, tendo em vista o despacho proferido nos autos do processo nº 16794, em trâmite naquele juízo. Rio de Janeiro, 30 de setembro de 1993.

O OFICIAL

Av.13

CANCELAMENTO DE MEDIDA CAUTELAR -Pelo Ofício nº 360/93 de 20.10.1993, assinado pelo MM. Juiz Dr. Edgard Machado Massa da 1ª Vara Cível da Comarca de Niterói-RJ, prenotado em 26.10.1993 sob nº 553.483 às fls. 127 do Lº 1-CZ, fica cancelada a Av. 12, face autorização dada pelo MM. Juiz da referida Vara. Rio de Janeiro, 11 de novembro de 1993.

O OFICIAL

R-14

PROMESSA DE COMPRA E VENDA - Pela escritura de 10.05.1993 do 24º Ofício, Lº SC-836, fls. 1, prenotada em 31.05.1993 sob o nº 541.978 às fls. 9 do Lº 1-CX, CLAUDIO MACÁRIO CONSTRUTORA LTDA, já qualificada, prometeu vender à GAFISA IMOBILIÁRIA S/A, inscrita no CGC sob o nº 61.215.844/0002-25, com sede nesta cidade, a fração do terreno correspondente ao apartamento e a fração do terreno correspondente a vaga bem como as acessões que constituirão o apartamento e a vaga de garagem, pelo preço de Cr\$3.500.000.000,00, integralmente recebido, sendo Cr\$1.575.000.000,00 pela fração do aptº., Cr\$175.000.000,00 pela fração da vaga, Cr\$1.575.000.000,00 pelas acessões que constituirão o apartamento e Cr\$175.000.000,00 pelas acessões que se vincularão à vaga e a presente foi celebrada em caráter irrevogável e irretratável sendo estes valores da época. Rio de Janeiro, 11 de novembro de 1993.

O OFICIAL

Av.15

RETIFICAÇÃO - Por determinação do Juízo de Direito da Vara de Registros Públicos, contida no Mandado de 20.12.93, prenotado em 30.12.93 sob o nº 559.449 às fls. 43v do Lº 1-DA, fica retificada a abertura desta matrícula, quanto às medidas do terreno que passam a ser as seguintes: 45,26m de frente; nos fundos mede 26,00m em reta mais 12,60m

segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6AM39-TR75W-FGBEG-PD7CT>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0169763-4

MATRICULA

169.763

FICHA

03

VERSO

em curva interna subordinada a um raio de 10,00m, mais 20,65m em 02 segmentos retos de 14,94m e 5,71m, 123,70m à direita e 100,10m à esquerda, permanecendo inalterados os confrontantes. Rio de Janeiro, 17 de janeiro de 1994.

O OFICIAL

R.16 **ARRESTO:** Por determinação do MM. Juiz da 18ª Vara Cível, contida nos ofícios nºs. 1455 de 29.08.95, prenotado em 01.09.95, com o nº 606.308, às fls. 246 do livro 1-DF; e 1720 de 04.10.95, prenotado em 09.10.95, com o nº 609.555, às fls. 64 do livro 1-DG e 1846 de 25.10.95, prenotado em 03.11.95, com o nº 611.659, às fls. 140 do livro 1-DG, e Mandado de 18.03.96, fica registrado o arresto do imóvel desta matrícula, face ação movida por HENRIQUE BOMS e sua mulher DIANA MAURA BOMS, contra CLAUDIO MACÁRIO CONSTRUTORA LTDA, através do processo com o número 92.001.087774-3. Rio de Janeiro, 11 de abril de 1996.

O OFICIAL

Av.17 **CONSTRUÇÃO** - Pelo requerimento de 23.06.97 prenotado em 23.06.97 com o nº 665107 às fls. 277 do Lº 1-DN, instruído por certidão de 13.05.94 - nº 16016 da SMUMA, fica averbado que o imóvel desta matrícula foi construído, tendo sido concedido o habite-se em 13.05.94. Foi apresentada a CND do INSS nº 229108 série G de 27.05.97. Rio de Janeiro, 19 de setembro de 1997.

O OFICIAL

AV - 18 **CANCELAMENTO:** Pelo ofício nº 197/2004 de 10/02/04 da 18ª Vara Cível, prenotado em 19/02/04 com o nº 958219, à fl. 62v do livro 1-FE, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 16 de **ARRESTO** do imóvel, por determinação judicial (Processo nº 1998.001.138213-8). Rio de Janeiro, 30 de março de 2004.

O Oficial



Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6AM39-TR75W-FGBEG-PD7CT>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

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

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0169763-44

MATRÍCULA
169763

FICHA
4

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

Continuação da ficha 3

R - 19 **PENHORA:** Pelo termo de penhora de 15/01/25 da 6ª Vara Cível da Barra da Tijuca - RJ, prenotado em 06/02/25 com o nº 2245417 à fl.193v do livro 1-MT, fica registrada a **PENHORA EM 1º GRAU** do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$213.689,00, decidida nos autos da ação movida por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ESTRELA DO MAR em face de ARLETE STEFANO e outros (Processo nº 0009223-29.2020.8.19.0209). Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$213.689,00. Rio de Janeiro, 17 de fevereiro de 2025.-----

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

EEWM75326 XSJ

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula nº 169763, 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, 31 de agosto de 2026.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFED31408 IHO
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\$ 10,54
Lei 111/2006 (FUNPERJ): R\$ 10,54
Lei 6281/2012 (FUNARPEN): R\$ 7,44
Lei 6370/2012 (PMCMV): R\$ 2,48
Lei 10637/24 (FUNPGALERJ): R\$ 1,24
Lei 10637/24 (FUNPGT): R\$ 1,24
Lei 10637/24 (FUNDAC): R\$ 1,24
Lei 691/1984 (ISS): R\$ 6,66
Valor Total: R\$ 193,54

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6AM39-TR75W-FGBEG-PD7CT>



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6AM39-TR75W-FGBEG-PD7CT>