



2023 / 086418  
311000786-182080

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

37326 / VMM

Valide aqui  
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
182.080

FICHA  
01



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

29 de janeiro de 1992

IMÓVEL Apartamento 501 do edifício a ser construído sob o nº 255 pela Avenida Ministro Afrânio Costa, com direito a 03 vagas na garagem, sendo - 02 no subsolo e 01 no pavimento térreo, na freguesia de Jacarepaguá, e correspondente fração de 57/765 do terreno, designado por lote 01 do PA 42.022, que mede em sua totalidade 92,65m de frente, 92,69m nos fundos, 27,95m à direita e 24,46m à esquerda, confrontando à direita com o lote 5, à esquerda com o lote 10, ambos do PA 40.018 da Hemisul S/A - Empreendimentos Imobiliários e nos fundos com o nº 1981 da Avenida das Américas. INSCRIÇÃO NO FRE Nº 1.457.878(MP) CL Nº 9547. PROPRIETÁRIA: ENGECAU ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA, com sede nesta cidade, CGC Nº 28.199.586/0001-84, que adquiriu o terreno por compra feita à Tansa Comércio e Participações S/A, conforme escritura de 01.08.89 do 9º Ofício, livro 2363, fls. 110, registrada em 15.08.89 sob o nº 4 nas matrículas 125078 e 125081. INDICADOR REAL - Lº 4BR sob nº 95987 às fls. -07, Rio de Janeiro, 29 de janeiro de 1992.-----  
O OFICIAL \_\_\_\_\_

00182080



Av.01 MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO - Consta registrado sob o nº 2 na matrícula 170343, o memorial de incorporação, dele constando que não há prazo de carência, e que os apt's. 501 a 504-Duplex, tem dependências na cobertura. Rio de Janeiro, 29 de janeiro de 1992.-----  
O OFICIAL \_\_\_\_\_

Av.02 RETIFICAÇÃO DO MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO - Consta averbada sob o nº 03 da matrícula 170343, em 14.08.90, a retificação do memorial, em sua alínea "J", conforme o requerimento de 27.06.90. Rio de Janeiro, 29 de janeiro de 1992.-----  
O OFICIAL \_\_\_\_\_

Av.03 RETIFICAÇÃO DO MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO - Consta averbada sob o nº 04 da matrícula 170343, em 13.12.90, a retificação do memorial em sua alínea "N", que passa a ter a seguinte redação: a incorporadora e pro- segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A72UU-ESYJM-QGNHV-RVXU9>

Documentos assinados digitalmente  
www.registradores.onr.org.br

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

### REGISTRO GERAL

MATRICULA

182.080

FICHA

01

VERSO

prietária declara, expressamente, que será observado o prazo de carência de 180 dias, contados desta data, para levar o termo a construção do edifício, se dentro desse prazo não houver negociação o mínimo de 60% do empreendimento, conforme requerimento de 13.11.90. Rio de Janeiro, 29 de janeiro de 1992.

O OFICIAL

R-04

HIPOTECA PARA CONSTRUÇÃO - Pela escritura de 08.01.92 do 24º Ofício, Lº 4075, fls. 39, prenotada em 10.01.92 às fls. 82 sob nº 501.809 do Lº 1-CP, ENGECAU ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA, já citada, hipotecou o imóvel à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília-DF e filial nesta cidade, CGC 00360305/0001-04, em garantia do financiamento destinado à execução das obras de construção do empreendimento, no valor total de Cr\$508.209.100,00 (neste valor incluídos outros imóveis) a ser pago no prazo máximo de 180 dias, contados da 1ª expedição do "habite-se" ou da data prevista no cronograma para a conclusão das obras, conforme ocorra primeiro uma ou outra condição, incidindo juros compensatórios, pagos mensalmente pelo método hamburguês, à taxa nominal de 15% a.a., correspondente à taxa efetiva de 16,0754% a.a., O prazo do contrato é de 18 meses, a contar da data do título e compreende o período previsto para conclusão das obras, aqui fixado em 12 meses, e para comercialização das unidades, aqui fixado em 6 meses. A CREDORA PARTICIPARÁ, OBRIGATORIAMENTE, DE TODOS OS CONTRATOS DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA, NA QUALIDADE DE INTERVENIENTE E, SE FOR O CASO, DE FINANCIADORA DA AQUISIÇÃO DO IMÓVEL DESTA MATRÍCULA, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 29 de janeiro de 1992.

O OFICIAL

Av.05

CONSTRUÇÃO - Pelo requerimento de 05.03.93, prenotado em 05.03.93 - sob o nº 535301 às fls. 275v do Livro 1-CU, instruído por certidão da SMUMA nº 15626 de 16.02.93, fica averbada a construção do aparta-

segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A72UU-ESYJM-QGNHV-RVXU9>



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

Valide aqui  
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

182.080

FICHA

02



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

continuação da ficha 1

mento objeto desta matrícula. Em 16.02.93 foi concedido o habite-se. Foi apresentada a CMD nº 423160 de 03.03.93. Rio de Janeiro, 11 de março de 1993.  
O OFICIAL: *[Signature]*

AV.06 CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Pelo Ofício nº 9489 de 19/01/94, prenotado em 21/01/94, folhas 77v, sob o nº 560.376, do livro 1-DA, fica cancelado o R.04, face quitação dada pela credora ~~CASA~~ ECONÔMICA FEDERAL. Rio de Janeiro, 28 de janeiro de 1994.  
O OFICIAL: *[Signature]*

R.07 COMPRA E VENDA: Pela escritura de 31.05.94 do 24º Ofício, livro nº 4268, fls.01, prenotada em 03.08.94, sob o nº 574.667, fls.297, do livro 1-DB, ENGECAU ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA., antes qualificada, vendeu o imóvel a JAN GUILHERME DE AGUIAR, brasileiro, médico divorciado, identidade nº 52.31.789-3-CRM e CIC nº 146.539.231-91, residente nesta cidade, pelo preço de CR\$55.010.272,62. O IBI, foi pago pela guia nº 199.824 em 24.03.94. Rio de Janeiro, 10 de agosto de 1994.  
O Oficial: *[Signature]*

Av.08 INSCRIÇÃO NO FRE E CL: Pelo título citado no R.07, fica averbado -- que o imóvel objeto desta matrícula está inscrito no FRE 1948/28-6, CL 15.778-4. Rio de Janeiro, 10 de agosto de 1994.  
O Oficial: *[Signature]*

R.09 DOAÇÃO COM TRANSFERÊNCIA DA NUA PROPRIEDADE: Pela escritura do R.07 JAN GUILHERME DE AGUIAR, antes qualificado, doou o imóvel desta matrícula, cedeu e transferiu a nua propriedade a 1) JAN GUILHERME DE AGUIAR JÚNIOR, identidade nº 9.239.636-5 do IFP, e CIC sob o nº 021.064.047/27; 2) JAN RODRIGO SCHILLER DE AGUIAR, identidade sob o nº 9.112.881-9 do IFP, e CIC nº 021.064.087/14, menores assistidos

segue no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A72UU-ESYJM-QGNHV-RVXU9>

Documentos assinados digitalmente  
www.registradores.onr.org.br

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

# REGISTRO GERAL

MATRICULA

182.080

FICHA

02 VERSO

assistidos de seu pai; e 3) RAPHAELLA SHILLER DE AGUIAR, menor, representada por seu pai, todos brasileiros, solteiros, estudantes, residentes nesta cidade, sendo dado o valor de CR\$30.178.894,00 para efeitos fiscais. O ITBI, foi pago pela guia 464/419.867-2 em 31 de maio de 1994. Rio de Janeiro, 10 de agosto de 1994.

O Oficial: \_\_\_\_\_

R.10 **USUFRUTO:** Pelo mesmo título que serviu ao R.07, o doador, antes qualificado, reservou para si o usufruto vitalício do imóvel desta matrícula, tendo sido dado o valor de CR\$15.089.492,00 para efeitos fiscais. Rio de Janeiro, 10 de agosto de 1994.

O Oficial: \_\_\_\_\_

Av.11 **GRAVAMES:** Pelo mesmo título que serviu ao R.07, o doador, antes citado, gravou o imóvel com as cláusulas de: **IMPENHORABILIDADE** e **INCOMUNICABILIDADE**. Rio de Janeiro, 10 de agosto de 1994.

O Oficial: \_\_\_\_\_

Av.12 **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** No Registro Auxiliar sob o nº 3627, foi hoje registrada a convenção de condomínio do Edifício Espaço do Mar. Rio de Janeiro, 26 de agosto de 1994.

O Oficial: \_\_\_\_\_

AV - 13 **INEFICÁCIA:** Pelo ofício nº 023.032-1/15 de 20/02/15 da 23ª Vara Federal, prenotado em 24/02/15 com o nº 1624445, à fl. 45 do livro 1-IO, fica averbada a **INEFICÁCIA** do registro 9 de **DOAÇÃO** do imóvel, decidida nos autos da ação movida por **UNIÃO FEDERAL** em face de **JAN GUILHERME DE AGUIAR** (Processo nº 0000137-37.2005.4.02.5101). Rio de Janeiro, 06 de março de 2015.

Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A72UU-ESYJM-QGNHV-RVXU9>



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

Valide aqui  
 este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
 182080

FICHA  
 3

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

O Oficial

EASV15872 PHR

*Dr. Adilson Alves Mendes*  
 Oficial  
 Mat. 06/0087-RJ

AV - 14 **INEFICÁCIA:** Pelo ofício que serviu para a averbação 13, fica averbada a **INEFICÁCIA** do registro 10 de **USUFRUTO** do imóvel, decidida nos autos da ação movida por UNIÃO FEDERAL em face de JAN GUILHERME DE AGUIAR (Processo nº 0000137-37.2005.4.02.5101). Rio de Janeiro, 06 de março de 2015.

O Oficial

EASV15874 FGT

*Dr. Adilson Alves Mendes*  
 Oficial  
 Mat. 06/0087-RJ

AV - 15 **INEFICÁCIA:** Pelo ofício que serviu para a averbação 13, fica averbada a **INEFICÁCIA** da averbação 11 de **GRAVAMES** do imóvel, decidida nos autos da ação movida por UNIÃO FEDERAL em face de JAN GUILHERME DE AGUIAR (Processo nº 0000137-37.2005.4.02.5101). Rio de Janeiro, 06 de março de 2015.

O Oficial

EASV15876 OFY

*Dr. Adilson Alves Mendes*  
 Oficial  
 Mat. 06/0087-RJ

R - 16 **PENHORA:** Pelo mandado nº 023.01176-3/14 de 03/10/14 da 23ª Vara Federal, prenotado em 23/10/14 com o nº 1604296 à fl. 220v do livro 1-IL, fica registrada a **PENHORA EM 1º GRAU** do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$2.000.000,00, decidida nos autos da ação de execução movida por UNIÃO FEDERAL em face de JAN GUILHERME DE AGUIAR e outros (Processo nº 0000137-37.2005.4.02.5101). 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 Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A72UU-ESYJM-QGNHV-RVXU9>



Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)



Serviço de Atendimento  
 Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

### REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

182080

FICHA

3

VERSO

disposto no § 2º do artigo 38 da Lei estadual 3350/99, modificado pela Lei 6370/12. Rio de Janeiro, 06 de março de 2015.

O Oficial

EASV15879 GJS

*Dr. Adilson Alves Mendes*  
Dr. Adilson Alves Mendes

Oficial

Mat. 06/0087-RJ

AV - 17

**INDISPONIBILIDADE** em decorrência do registro 16 de **PENHORA EM 1º GRAU**, fica averbada a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel, de acordo com o Art. 53, § 1º da Lei 8212/91. Rio de Janeiro, 06 de março de 2015.

O Oficial

EASV15880 WPO

*Dr. Adilson Alves Mendes*  
Dr. Adilson Alves Mendes

Oficial

Mat. 06/0087-RJ

AV - 18

**INDISPONIBILIDADE**: Pelo Ofício nº 205/17 de 20/06/17 da 2ª Vara do Trabalho de Resende/RJ, prenotado em 23/06/17 com o nº 1752718 à fl.166v do livro 1-JF, fica averbada a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel, decidida nos autos da ação movida por CESAR AUGUSTO DE LIMA NOGUEIRA em face de JAN GUILHERME DE AGUIAR e outros (Processo nº 0174900-70.1998.5.01.0521). 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, 05 de julho de 2017.

O Oficial

ECBW85049 EFP

*Dr. Adilson Alves Mendes*  
Dr. Adilson Alves Mendes

Oficial

Mat. 06/0087-RJ

Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A72UU-ESYJM-QGNHV-RVXU9>



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

Valide aqui  
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

182080

FICHA

4

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

Continuação da ficha 3

AV - 19 **INDISPONIBILIDADE:** Pela consulta de 17/09/19 a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), prenotada em 19/09/19 com o nº 1884257 à fl.102v do livro 1-JX, fica averbada a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel, em face de JAN GUILHERME DE AGUIAR, CPF 146.539.231-91, decidida nos autos da ação oriunda da 11ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro - RJ - Processo nº 00351440319994025101. Rio de Janeiro, 27 de setembro de 2019.

O Oficial

Glória Maria Rocha de Carvalho  
10º Oficial Substituto  
CTPS: 81786/015-RJ

EDDE91882 YAE

R - 20 **PENHORA:** Pelo Ofício nº 1203/2020 de 25/05/2020 da 12ª Vara de Fazenda Pública do Rio de Janeiro/RJ, prenotado em 19/08/20 com o nº 1928661 à fl. 204 do livro 1-LD, fica registrada a **PENHORA EM 2º GRAU** do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$16.600,47, decidida nos autos da ação de execução fiscal movida pelo MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO (Processo nº 0448265-72.2014.8.19.0001). 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 5370/12. Rio de Janeiro, 26 de agosto de 2020.

O Oficial

Adenilson Francisco Henriques  
6º Oficial Substituto  
CTPS 49000/033-RJ

EDLU78594 CNM

AV - 21 **AÇÃO DE EXECUÇÃO:** Pela certidão de admissão de 26/11/2020 da 3ª Vara Cível da Barra da Tijuca/RJ, prenotada em  
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A72UU-ESYJM-QGNHV-RVXU9>

ONR

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

### REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

182080

FICHA

4 VERSO

07/12/2020 com o n° 1948811 à fl.28v do livro 1-LG, fica averbada a existência da **AÇÃO DE EXECUÇÃO** movida por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ESPAÇO DO MAR, CNPJ 72.508.328/0001-24, em face de JAN GUILHERME DE AGUIAR (Processo n° 0025142-29.2018.8.19.0209), tendo sido atribuído o valor à causa de R\$255.980,24. Rio de Janeiro, 01 de fevereiro de 2021.

O Oficial

*Eliseu da Silva*

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

EDQF38575 YCU

Não constando pesar quaisquer ônus reais gravando dito imóvel, salvo os eventuais ônus, registros de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, ou indisponibilidades, desde 29 de julho de 1937, data da instalação deste Serviço Registral, até hoje; do que dou fé. Rio de Janeiro, 07 de novembro de 2023. Girardi Andrade dos Santos, deu busca no Indicador Real, Rogério da Silva Martins, deu busca no Indicador Pessoal quanto às indisponibilidades, eu Marcelo Silva Mello, 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 JAN GUILHERME DE AGUIAR, inscrito no CPF n° 146.539.231-91. O Oficial:-

Rio de Janeiro, 07 de novembro de 2023.

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EEPJ57523 WQP**  
Consulte a validade do selo em:  
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



#### Regimento de Custas Tabela 05.4

Certidão: R\$ NIHL  
Lei 3217/1999 (FETJ): R\$ 0,00  
Lei 4664/2005 (FUNPERJ): 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/A72UU-ESYJM-QGNHV-RVXUJ>