



7º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

MATRÍCULA 9802 - 2-R

FICHA 12147

IMÓVEL - Salão 1702 do Edifício na rua do Carmo nº 11, na freguesia de São José, e a fração de 18/1000 do terreno que mede 13,35m de frente para a rua da Assembléia mais 7,85m em curva interna subordinada a um raio de 5,00m concordando com o alinhamento da rua do Carmo, por onde mede 5,00m (alargando o terreno, correspondendo a largura da galeria) mais 8,00m (aprofundando o terreno, correspondendo a extensão da galeria); 25,50m a direita, e, nos fundos mede: 12,35m mais 11,80m (aprofundando o terreno no sentido dos fundos para frente) mais 10,40m (alargando o terreno, alcançando o alinhamento da rua do Carmo). O terreno é atingido por uma área coletiva medindo 5,35m de frente e fundos por 7,50m de ambos os lados; confrontando a direita com a rua da Assembléia, a esquerda com o prédio nº 27 e nos fundos com o prédio nº 34 da rua da Assembléia. PROPRIETARIA: GOMES DE ALMEIDA, FERNANDES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A, com sede nesta cidade, CGC nº 34.177.279/0001-3. Adquirido conforme título transcrito neste Cartório, no livro 39994 a fls. 234. O imóvel se acha inscrito nº 551669 e C.L. 6230. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 20 de dezembro de 1978. Assinados: O Esc. Jurdº Moacir Rodrigues da Silva e o Oficial Walter de Mello Cruxên.

AV.01-HIPOTECA E PROMESSA DE VENDA - Certifico que o terreno na totalidade, se acha hipotecado a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, conforme registro feito no livro 2-T sob nº 7750 a fls. 38, e, que, a fração de terreno correspondente a sala objeto da matrícula, foi prometido a venda a LARA S.A, DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES IMOBILIÁRIOS, com sede nesta cidade, CGC nº 71.495.725/0002-27, conforme registro feito no livro 4-AS sob nº 18253 a fls. 66, do que dou fé. Rio de Janeiro, 20 de dezembro de 1978. Assinados: O Esc. Jurdº Moacir Rodrigues da Silva e o Oficial Walter de Mello Cruxên.

R.02-INCORPORAÇÃO - Certifico que em virtude de incorporação, foi o DIREITO E AÇÃO a compra do imóvel, objeto da matrícula, incorporado ao patrimônio de LARA S.A CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO, com sede nesta cidade, CGC 42.419.440/0001-28, pelo valor de Cr\$650.628,80, conforme requerimento datado de 11.12.78, acompanhado dos documentos comprobatórios, neste Cartório arquivados. O imposto de transmissão deixou de ser recolhido, nos termos da guia nº 0040358 de 06.12.78. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 20 de dezembro de 1978. Assinados: O Esc. Jurdº Moacir Rodrigues da Silva e o Oficial Walter de Mello Cruxên.

R.03-PROMESSA DE VENDA - Certifico que por escritura de 28.12.78, lavrada no 24º Ofício de Notas desta cidade, no livro SC-69, a fls.169, a promitente compradora qualificada no R.02, prometeu ceder e transferir todos os seus direitos a compra do imóvel objeto da matrícula, à HERSIAS MORADO LUTTERBACH, contador e sua mulher STELLA CARMEN CORRÊA PINTO LUTTERBACH, do lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, residentes nesta cidade, CPF nº 006.765.867-91, pelo preço de Cr\$4.333.333,32, a ser pago da seguinte forma: Cr\$166.666,67 no ato da escritura, e o saldo de Cr\$4.166.666,65, a ser pago em 5 parcelas de Cr\$833.333,33 cada uma, sujeita aos juros de 2% ao mês, vencíveis em 28.12.80, 28.06.81, 29.12.81, 28.06.82, 28.12.82, juntamente com as parcelas de Cr\$400.000,00,

MATRÍCULA

9802 - 2-R

FICHA

12147-A

VERSO

PALHARES PENNA, 4) JULIO AUGUSTO CORREA PINTO LUTTERBACH, médico, CPF. 813.011.387-20, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com MARIA ANGELA GONÇALVES LUTTERBACH, 5) LUIZ GUILHERME CORRÊA PINTO LUTTERBACH, físico, separado consensualmente, CPF. 034.153.497-80, 6) GUSTAVO HENRIQUE CORRÊA PINTO LUTTERBACH, solteiro, maior, médico, CPF. 051.740.247-59, e 7) CARLOS ALEXANDRE CORRÊA PINTO LUTTERBACH, solteiro, maior, desenhista industrial, CPF. 051.738.167-24, todos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na proporção de 6/12 para o 1º e 1/12 para cada um dos demais, pelo valor de R\$231.041,00, conforme Formal de Partilha dado e passado aos 26 de março de 2002, assinado pela MM. Juíza Drª Amália Regina Pinto, contendo a sentença que homologou a partilha amigável, proferida em 06/03/2002 pela mesma Juíza. O Imposto de Transmissão foi pago pela guia nº 5.64.599990-0 de 21/03/2002. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 03 de maio de 2002. *[Assinatura]* #

AV.15-GRAVAME: Certifico que pelo mesmo título, 6/12 do imóvel objeto da matrícula, partilhado aos seis (6) últimos adquirentes, qualificados no R.04, fica gravado com a cláusula de impenhorabilidade vitalícia. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 03 de maio de 2002. *[Assinatura]* #

R.16-INCORPORAÇÃO: Certifico que pelo instrumento particular de 1ª alteração contratual, datada de 01/07/2002, declaração de assistência de 21/10/2002 e requerimento de 28/11/2002 e demais documentos comprobatórios, que ficam arquivados, os proprietários qualificados no R-14, incorporaram o imóvel objeto da matrícula, ao patrimônio de PASSARADA ADMINISTRAÇÃO DE BENS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede nesta cidade, CNPJ. 04.828.582/0001-50, pelo valor de R\$266.600,00. O Imposto de Transmissão foi pago pela guia nº 816402 em 07/08/2002. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 27 de dezembro de 2002. *[Assinatura]*

R.17-VENDA (Protocolo: 158614)- Certifico que pela escritura datada de 20 de março de 2013, lavrada nas notas do Tabelião do 23º Ofício desta cidade, no livro número 9565, a fl. 074, PASSARADA ADMINISTRAÇÃO DE BENS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede nesta cidade, na Avenida Rio Branco, número 156, sala número 713, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o número 04.828.582/0001-50, vendeu o imóvel objeto da matrícula à ARAUJO PINHO PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede nesta cidade, na Rua do Carmo, número 11, grupos números 2001 e 2002 (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o número 42.597.526/0001-40, pelo preço de R\$1.242.000,00 (um milhão duzentos e quarenta e dois mil reais), integralmente pagos. O imposto de transmissão foi pago através da guia número 1767075, em 20 de março de 2013. O referido é verdade, do que dou fé. Eu, Gerson Lucateli Gabina *[Assinatura]*, digitei. Rio de Janeiro, 06 de junho de 2013.

R.18-ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Protocolo: 179756)- Certifico que pelo Instrumento

Continua na ficha 3

MATRÍCULA

9802 - 2-R

FICHA

12147-B

SERVIÇO REGISTRAL

7º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

Particular de Termo de Constituição de Garantia - Empréstimo PJ e Alienação Fiduciária, datado de 11 de dezembro de 2015, acompanhado da Cédula de Crédito Bancário - GIROCAIXA Fácil nº 734-0542.003.00003267-2, datada de 11 de dezembro de 2015, cujas vias ficam neste Serviço arquivadas, J. M. ARAUJO PINHO SOCIEDADE DE ADVOGADOS, com sede na Rua do Carmo, nº 11, Sobreloja 1801, parte, Centro, Rio de Janeiro/RJ, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.623.955/0001-47, na qualidade de Emitente Creditada; e ARAUJO PINHO PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede na Rua do Carmo, nº 11, grupos 2001 e 2002 (parte), Centro, Rio de Janeiro/RJ, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 42.597.526/0001-40, na qualidade de proprietária fiduciante, tornaram-se devedoras da **CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CAIXA**, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, dando o imóvel descrito na matrícula em Alienação Fiduciária para garantia da dívida de R\$1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais), limite de crédito pré-aprovado, com vencimento para 24 de novembro de 2016. Sobre o valor de cada operação incidirão juros praticados pela CAIXA, que nesta data estão fixados em 0,94% ao mês, além de IOF e tarifa de contratação, devidos a partir da data de cada empréstimo solicitado. O valor dos juros, da tarifa e do IOF incidentes sobre o empréstimo será incorporado ao valor do principal da dívida e cobrado juntamente com as prestações. O pagamento do valor do(s) empréstimo(s), acrescido dos encargos financeiros, será efetuado por meio de débito na conta indicada na Cláusula Primeiro, na data de vencimento escolhida pela EMITENTE em cada utilização efetivada na conta corrente à qual estiver vinculada. O prazo de amortização de cada empréstimo dentro da vigência do Limite ora contratado será de até 48 meses, sendo permitido à EMITENTE, no momento da solicitação de cada operação, escolher prazo mais reduzido. São devidos prestações mensais fixas, calculadas pelo Sistema Francês de Amortização - Tabela Price, compostas pela amortização do principal e pelos juros remuneratórios, calculados pela incidência da taxa contratada sobre o valor do empréstimo; tudo nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97; para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, o imóvel foi avaliado em R\$1.635.000,00 (um milhão, seiscentos e trinta e cinco mil reais); regendo-se o Contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. O referido é verdade, do que dou fé. Eu, Rui Silva de Oliveira, digitei. Rio de Janeiro, 13 de janeiro de 2016.

AV.19-INTIMAÇÃO (Protocolo: 200936) - Certifico que, conforme Ofício número 667/2019, datado de 11 de setembro de 2019, expedido pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, agência Rio de Janeiro, RJ, assinado eletronicamente por Priscila Azevedo Ciannela, juntamente com a projeção do débito para fins de purga no Registro de Imóveis, procedo a averbação para ficar constando que, nos termos do artigo 26, parágrafo 1º, da Lei número 9.514/97, **foi encaminhada eletronicamente, por este Serviço Registral, a intimação número 5152 (protocolo 1382210), em 23 de janeiro de 2020, ao 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos desta cidade**, para intimar os devedores fiduciantes: ARAUJO PINHO PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o número 42.597.526/0001-40; JOÃO

Continua no verso

MATRÍCULA

9802 - 2-R

FICHA

12147-B

VERSO

MAURICIO OTTONI WANDERLEY DE ARAUJO PINHO, inscrito no CPF/MF sob o número 007.933.617-53; e JOÃO MAURICIO OTTONI WANDERLEY DE ARAUJO PINHO FILHO, inscrito no CPF/MF sob o número 959.711.067-91. Dos documentos ficam cópias arquivadas neste Serviço como parte integrante desta averbação. Prenotação nesta Serventia em 07 de outubro de 2019 (art. 436, da CNCGJ/RJ). O referido é verdade, do que dou fé. Eu, Gerson Lucateli Gabina, Escrevente digitei. Rio de Janeiro, 13 de maio de 2020.

AV.20-RESPOSTA DA INTIMAÇÃO (Protocolo: 200937) - Certifico que, conforme certidão datada de 29 de janeiro de 2020, expedida pelo 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos desta cidade, procedo à averbação para ficar constando, em resposta à intimação eletrônica número 5152, datada de 23 de janeiro de 2020, encaminhada por este Serviço ao referido 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, para intimar o devedores e fiduciários ARAUJO PINHO PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o número 42.597.526/0001-40; JOÃO MAURICIO OTTONI WANDERLEY DE ARAUJO PINHO, inscrito no CPF/MF sob o número 007.933.617-53; e JOÃO MAURICIO OTTONI WANDERLEY DE ARAUJO PINHO FILHO, inscrito no CPF/MF sob o número 959.711.067-91, **foi o ato realizado através da notificação número 1382210**, na pessoa de JOÃO MAURICIO OTTONI WANDERLEY DE ARAUJO PINHO, inscrito no CPF/MF sob o número 007.933.617-53, que se apresentou como sendo sócio da ARAUJO PINHO PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o número 42.597.526/0001-40, no endereço, Rua do Carmo, número 11, 17º andar, Centro, Rio de Janeiro, onde recebeu e exarou o ciente, podendo o devedor no prazo de quinze dias, contados da data da intimação, comparecer a este Serviço para purgar a mora devida. Dos documentos ficam cópias arquivadas neste Serviço como parte integrante desta averbação. Prenotação nesta Serventia em 07 de outubro de 2019 (art. 436, da CNCGJ/RJ). O referido é verdade, do que dou fé. Eu, Gerson Lucateli Gabina, Escrevente digitei. Rio de Janeiro, 13 de maio de 2020.

AV.21-INTIMAÇÃO (Protocolo: 205628) - Certifico que, conforme Ofício número 158562/2020 - CESA/RJ, datado de 20 de outubro de 2020, expedido pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, agência Rio de Janeiro, assinado eletronicamente por Priscila Azevedo Ciannella, juntamente com a projeção (contrato habitacional número 7340542003000032672-72) de débito para fins de purga no Registro de Imóveis, procedo a averbação para ficar constando que, nos termos do artigo 26, parágrafo 1º, da Lei número 9.514/97, **foi encaminhada, por esta Serventia, a intimação eletrônica em 12 de novembro de 2020, ao Registro de Títulos e Documentos desta cidade**, para intimar os devedores fiduciários: ARAUJO PINHO PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o número 42.597.526/0001-40; JOÃO MAURICIO OTTONI WANDERLEY DE ARAUJO PINHO, inscrito no CPF/MF sob o número 007.933.617-53; e JOÃO MAURICIO OTTONI WANDERLEY DE ARAUJO PINHO FILHO, inscrito no CPF/MF sob o número 959.711.067-91. Dos documentos ficam cópias arquivadas neste Serviço como parte integrante desta averbação. Prenotação nesta Serventia em 04 de novembro de 2020

Continua na ficha 4

MATRÍCULA

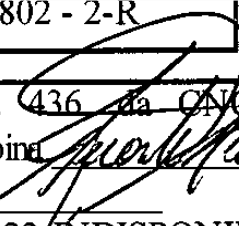
9802 - 2-R

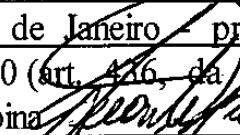
FICHA

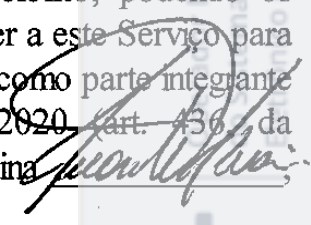
12147-C

SERVIÇO REGISTRAL

**7º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO**

(art. 436 da CNCGJ/RJ). O referido é verdade, do que dou fé. Eu, Gerson Lucateli Gabina  Escrevente digitei. Rio de Janeiro, 19 de novembro de 2020.

AV.22-INDISPONIBILIDADE (Protocolo: 206117) - Certifico que, em conformidade com a Central de Disponibilidade de Bens, consta o Processo número 50835892920204025101 (protocolo CNIB: 202012.0711.01422245-IA-080, em 07 de dezembro de 2020) - Instituição: RJ - Rio de Janeiro - TRF2 - Tribunal Regional Federal da 2ª Região - Fórum/Vara: RJ - Rio de Janeiro - RJ - 7ª Vara Federal Criminal do Rio de Janeiro, em nome de ARAUJO PINHO PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o número 42.597.526/0001-40, **ficando indisponível o imóvel descrito na matrícula. O ato praticado somente será cancelado mediante o recolhimento dos emolumentos (decisão normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - processo nº 29.682/97).** Prenotação nesta Serventia em 08 de dezembro de 2020 (art. 436 da CNCGJ/RJ). O referido é verdade, do que dou fé. Eu, Gerson Lucateli Gabina  Escrevente digitei. Rio de Janeiro, 17 de dezembro de 2020.

AV.23-RESPOSTA DA INTIMAÇÃO (Protocolo: 205629) - Certifico que, conforme Certidões datadas de 24 de novembro e 2020, expedidas pelo 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos desta cidade, procedo à averbação para ficar constando, em resposta as intimações eletrônicas datadas de 04 de novembro de 2020, encaminhadas por este Serviço ao referido 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, para intimar os devedores e fiduciários: JOÃO MAURICIO OTTONI WANDERLEY DE ARAUJO PINHO, inscrito no CPF/MF sob o número 007.933.617-53, na Rua Pio Correia, número 55, Jardim Botânico/RJ; ARAUJO PINHO PARTICIPAÇÕES LTDA., na Rua Pio Correia, número 55, Jardim Botânico, na pessoa do Sr. João Mauricio Ottoni Wanderley de Araújo Pinho (representante), acima mencionado; e a JOÃO MAURICIO OTTONI WANDERLEY DE ARAUJO PINHO FILHO, na Rua Baronesa de Poconé, número 233/601, Lagoa/RJ, **o qual foi o ato realizado através da carta-notificação protocolada sob o número 996974, onde receberam e exararam o ciente,** podendo os devedores no prazo de quinze dias, contados da data da intimação, comparecer a este Serviço para purgar a mora devida. Dos documentos ficam cópias arquivadas neste Serviço como parte integrante desta averbação. Prenotação nesta Serventia em 04 de novembro de 2020 (art. 436 da CNCGJ/RJ). O referido é verdade, do que dou fé. Eu, Gerson Lucateli Gabina  Escrevente digitei. Rio de Janeiro, 22 de dezembro de 2020.

R.24-PENHORA (Protocolo: 206814) - Certifico que, por determinação da Juíza de Direito da 11ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ, através da Certidão datada de 25 de janeiro de 2021, assinada eletronicamente pela Exma. Drª Lindalva Soares Silva, acompanhada do Termo de Penhora datado de 25 de janeiro de 2021, **foi o imóvel objeto da matrícula penhorado** para garantia da dívida no valor de R\$405.367,59 (quatrocentos e cinco mil, trezentos e sessenta e sete reais e cinquenta e nove centavos), na ação de execução de título extrajudicial (despesas condominiais) - processo número 0115805-32.2019.8.19.0001, em que são partes: Exequente -

Continua no verso...

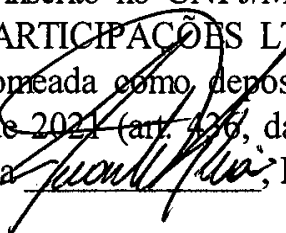
MATRÍCULA

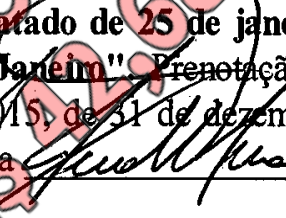
9802 - 2-R

FICHA

12147-C

VERSO

CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO EXECUTIVE CENTER, inscrito no CNPJ/MF sob o número 31.244.783/0001-82; e Executada - ARAÚJO PINHO PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o número 42.597.526/0001-40; ficando nomeada como depositária do bem, a executada. Prenotação nesta Serventia em 01 de fevereiro de 2021 (art. 426, da CNCGJ/RJ). O referido é verdade, do que dou fé. Eu, Gerson Lucateli Gabina , Escrevente digitei. Rio de Janeiro, 04 de março de 2021.

AV.25-CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE (Protocolo: 224185) - Certifico que, fica cancelada a indisponibilidade, objeto da AV.22, que gravava o imóvel descrito na matrícula. A averbação foi feita em conformidade com o Processo número 50835892920204025101 (protocolo CNIB: 202312.1214.03081584-PA-530, em 07 de dezembro de 2020 - data do cancelamento: 12 de dezembro de 2023), constante da Central de Indisponibilidade de Bens, Instituição: TRF2 - Tribunal Regional Federal da Segunda Região - RJ - Seção Judiciária do Rio de Janeiro - Fórum/Vara: RJ - Rio de Janeiro - 7ª Vara Federal Criminal do Rio de Janeiro, em nome de ARAÚJO PINHO PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrito no CNPJ sob o número 42.597.526/0001-40. "Será necessário ainda, o recolhimento dos emolumentos, conforme Provimento número 10/2017, datado de 25 de janeiro de 2017, da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro". Prenotação nesta serventia em 12 de dezembro de 2023 (artigo 183, da Lei número 6.015, de 31 de dezembro de 1973). O referido é verdade, do que dou fé. Eu Gerson Lucateli Gabina , Escrevente, digitei. Rio de Janeiro, 18 de dezembro de 2023.

AV.26-CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE (Protocolo: 210322) - Certifico que, em conformidade com o Ofício número 04057/2021 - SAFIC - CESAVRJ, datado de 09 de agosto de 2021, expedido pela credora, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF (Centralizadora Nacional de Suporte à Adimplência RJ), juntamente com a guia do imposto de transmissão de bens imóveis - ITBI, número 2404453, no valor de R\$39.322,93 (trinta e nove mil, trezentos e vinte e dois reais e noventa e três centavos), recolhido em 14 de julho de 2021, procedo ao presente ato com base nas averbações números AV.19, AV.20, AV.21 e AV.23, para ficar consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede em Brasília/DF, inscrita no CNPJ sob o número 00.360.305/0001/04, pelo valor de R\$1.310.764,30 (um milhão, trezentos e dez mil, setecentos e sessenta e quatro reais e trinta centavos). Ficando arquivadas neste Serviço Registral cópias dos documentos que deram origem ao ato praticado. Prenotação nesta Serventia em 31 de agosto de 2021 (artigo 183, da Lei número 6.015, de 31 de dezembro de 1973). O referido é verdade, do que dou fé. Eu, Gerson Lucateli Gabina - matrícula 94-2852, conforme parágrafo 6º, do artigo 1.169, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, Escrevente digitei. Rio de Janeiro, 30 de janeiro de 2025. Rafael dos Santos Monteiro - matrícula 94-12527, 4º Oficial Substituto. EEWf 96189 UGB