



Valide aqui
este documento

2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

Av. Nilo Peçanha, 26 - 5º andar - Centro - RJ - CEP: 20020-100

Fone: (21) 2533-4180 / 2533-9655 - www.2rgj-rj.com.br

Katia
Marins

CERTIDÃO Nº 26/022928

CNM: 088914.2.0087973-17

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

87.973

FICHA

01



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
SERVIÇO REGISTRAL NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

2º Ofício do Registro de Imóveis

Av. Nilo Peçanha, 26 - 5º andar - Rio de Janeiro - RJ

IMÓVEL: Apartamento **1401** do edifício, em construção, situado na Estrada da Gávea nº 849, com numeração suplementar pela Avenida Prefeito Mendes de Moraes nº 990, com direito a 3 vagas de garagem, localizadas indistintamente no 1º e no 2º subsolo, e suas correspondentes frações ideais de 0,013231 para o apartamento e 0,000872 para cada vaga, do respectivo terreno, que mede: 42,65m de frente para a Estrada da Gávea, onde é atingido por uma FNA com 5,00m de largura, em dois segmentos de 41,71m, mais 0,94m, em curva subordinada a um raio interno de 20,00m; 20,19m de fundos, onde faz testada com a Av. Prefeito Mendes de Moraes e é atingido por uma FNA com 15,00m de largura; 104,00m à direita, confrontando com o prédio 841 da Estrada da Gávea; 163,20m à esquerda, em nove segmentos de 28,22m, mais 0,55m, mais 0,65m, mais 3,09m, mais 11,01m, mais 19,85m, mais 22,98m (onde faz testada com a Rua Henrique Midosi e é atingido por uma FNA com 5,00m de largura), mais 39,94m, mais 36,91m. Inscrito no FRE sob os nºs 508.295, 425.178-1 e 452.720-6, CL. 07.244-7 (M.P.) **PROPRIETÁRIAS:** 1)- REAL ENGENHARIA E INCORPORAÇÕES LTDA, com sede nesta cidade na Rua São José nº 70, 21º andar (parte), CNPJ nº 36.079.804/0001-75; e, 2)- N.B.C. - ENGENHARIA LTDA, com sede nesta cidade na Rua Almirante Pereira Guimarães nº 72, grupo 805, CNPJ nº 32.333.155/0001-36. **TÍTULOS AQUISITIVOS:** Ato R-11 da matrícula 24.078, em 18.06.2001, figurando como transmitentes Moyses Levy Liberbaum e sua mulher e servindo de título a escritura de compra e venda do 18º Ofício de Notas desta cidade, livro 6540-S, fl. 4 de 28.02.2001; ato R-14 da matrícula 58.059, em 15.03.2001, figurando como transmitentes Fernando Zambelli Cavalcanti e outros e servindo de título a escritura de compra e venda do 23º Ofício de Notas desta cidade, livro 7407, fl. 180, de 20.12.2000; ato R-20 da matrícula 75.831, em 16.07.99, figurando como transmitentes Jandyra Flora Coelho e outros, servindo de título a escritura de compra e venda do 23º Ofício de Notas desta cidade, livro 7216, fl. 165, de 03.05.1999; ato R-23 da matrícula 75.831, em 16.07.1999, figurando como transmitente o Espólio de Jandyra Flora Coelho, servindo de título o Mandado expedido em 13.04.1998, pelo Juízo de Direito da 24ª Vara Cível desta cidade, contendo sentença de 08.04.98 e escritura declaratória do 11º Ofício de Notas desta cidade, livro 2792, fl. 27, de 28.01.1998 (permuta); e, ato R-24 da matrícula 75.831,

- CONTINUA NO VERSO -

MODELO 12

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico

EFBT/44316 LID



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

Emolumentos:	R\$ 124,08
LEI 6370:	R\$ 2,48
FETJ:	R\$ 24,81
Fundperj:	R\$ 10,54
Funperj:	R\$ 10,54
Funarpen:	R\$ 7,44
Funpgalerj:	R\$ 1,24
Funpgt:	R\$ 1,24
Fundac:	R\$ 1,24
ISS:	R\$ 6,66
Selo:	R\$ 3,27
Total:	R\$ 193,54

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EVV9E-3XFXW-9G5HE-BQ2VT>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

CNM: 088914.2.0087973-17

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

87.973

FICHA

01

VERSO

em 16.07.1999, figurando como transmitente Hilda Correia da Costa, servindo de título a escritura de permuta do 23º Ofício de Notas desta cidade, livro 7216, fl. 160, de 03.05.1999, rerratificada por outra das mesmas Notas, livro 7407, fl. 06, de 29.06.1999. Rio de Janeiro, **18 DEZ 2001**

JICIRINA DE SOUZA MAGALHÃES
2º Substituto
Matrícula 06 / 3141

AV-1-87.973- MEMORIAL: O imóvel integra Memorial de Incorporação Imobiliária, registrado no ato R-2, da matrícula nº 87.900, nesta data encerrada, no qual constam os documentos exigidos para cumprimento do artigo 32, da Lei nº 4.591, de 16.12.1964, do Decreto 55.815 de 08.03.1965 e Provimento 6/75 da Corregedoria Geral da Justiça de 29.12.1975, inclusive o Alvará de construção da Secretaria Municipal de Urbanismo, da Prefeitura desta cidade nº 172.992, com validade até 29.06.2002, dele constando as seguintes restrições: c. Até o início de obras: c1. Decreto 10082/91, apresentando projeto visado p/CEDAE do dispositivo tratamento em 90 dias contados a partir da concessão da licença, sob pena de embargo da obra. c2. Decreto 9680/90 (placa de obras) c3. Art do Preo. c4. Atender ao art. 441 da LOM fundações concluídas em 18 meses c5. Atender ao art. 3º da Portaria U/SPE/COTED 90/87 c6. Decreto N 16712/98 seguro garantia d. Pª 1ª laje: d1. Decreto 8417/89 §2º do artigo 5º (comunicação da conclusão da 1ª laje) d2. sondagens e fundações item 3§ 4º do art. 72 do RLF d3. laudo e plantas visadas pelo CBERJ d4. Projeto visado p/GEM de croquis de elevadores, exaustão mecânica, croquis do compactador, ensacador d5. PAL remembramento/desmembramento e. P Habite-se: e1. varandas item 2 I 4 IE do decr. 10426/91 declaração e2. correio (declaração do Preo) e3. artigo 1º da Lei 938/89 sinaleiras e4. comprovar plantio de 92 árvores e5. RI remembramento/desmembramento e6. Certidão de ISS. e7. concessionárias-certidão e declaração do Preo e8. luz e água, esgoto, gás, telefone, água potável, águas pluviais f. certificados cberj Elevadores exaustão mecânica f1. Parques e Jardins (declaração) f1.1. Decreto 10426/91:92 mudas (ATE) f2. lei 1193/88 (arborização do passeio) g1. memorando do Preo para piscinas g2. declaração de aceitação de abastecimento de água e esgotamento sanitário (CEDAE). Foram apresentadas Certidões Negativas de Débito nºs 093502001-17001070 e -----

5 - CONTINUA NA FICHA Nº 02 - 5

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EVV9E-3XFXW-9G5HE-BQ2VT>



Valide aqui
este documento

CERTIDÃO N° 26/022928

CNM: 088914.2.0087973-17

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

87.973

FICHA

02



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
SERVIÇO REGISTRAL NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

2º **Ofício do Registro de Imóveis**
Av. Nilo Peçanha, 26 - 5º andar - Rio de Janeiro - RJ

032562001-17003030, expedidas em 15.05.2001 e 21.05.2001, respectivamente, pelo INSS, em nome das Incorporadoras. Ficou convencionado que não haverá prazo de carência. Das certidões que integram o referido memorial de incorporação, constam distribuídas ações, porém não impeditivas ao registro. Rio de Janeiro, **18 DEZ 2001**

CICERINA DE SOUZA MAGALHÃES
2º Substituto
Matrícula 06 / 3141

AV-2-87.973- ALTERAÇÃO DA FORMA SOCIETÁRIA: Nos termos dos requerimentos de 17.04.2002 e 06.05.2002, instruídos pela Ata da Assembléia Geral de Transformação da Sociedade por Quotas de Responsabilidade Limitada realizada em 02.01.2002, devidamente registrada na JUCERJA, sob o nº 33.3.0027014-1, em 18.03.2002, protocolados sob o nº 332.322, em 30.04.2002, fica averbada a alteração da forma societária de Real Engenharia e Incorporações Ltda para REAL ENGENHARIA E INCORPORAÇÕES S/A. Rio de Janeiro, 21 DE MAIO DE 2002.

CICERINA DE SOUZA MAGALHÃES
2º Substituto
Matrícula 06 / 3141

AV-3-87.973- RETIFICAÇÃO DO MEMORIAL REFERIDO NO ATO AV-1: Nos termos do requerimento de 02.12.2002, protocolado sob o nº 340.030, em 06.12.2002, fica averbado que as incorporadoras REAL ENGENHARIA E INCORPORAÇÕES S/A e NBC ENGENHARIA LTDA retificaram o Memorial de Incorporação Imobiliária registrado no ato R-2, da matrícula nº 87.900, com relação as frações ideais do terreno dos apartamentos 1503 e 1504 e nº de vagas dos apartamentos 1201, 1401, 902, 1202, 103 e 1503, ficando alteradas as alíneas E (quadro II), H (quadro IV), I, J e P. **Em face da presente retificação, o apartamento desta matrícula passou a ter 4 vagas de garagem, localizadas indistintamente no 1º e 2º subsolo, cada vaga com a fração ideal de 0,000872 do terreno.** Rio de Janeiro, 16 DE DEZEMBRO DE 2002.

CICERINA DE SOUZA MAGALHÃES
2º Substituto
Matrícula 06 / 3141

CONTINUA NO VERSO

MODELO 11

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EVV9E-3XFXW-9G5HE-BQ2VT>



Valide aqui
este documento

CNM: 088914.2.0087973-17

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

87.973

FICHA

02

VERSO

AV-4-87.973- CONVENÇÃO: Nos termos do instrumento particular de 18.12.2002 e requerimento de 19.12.2002, protocolados sob o nº 340.783, em 23.12.2002, fica averbado que a convenção de condomínio do edifício do qual faz parte o imóvel, foi registrada nesta Serventia na Ficha Auxiliar nº 3/04.933. Rio de Janeiro, 17 DE JANEIRO DE 2003.

[Assinatura]
CICERINA DE SOUZA MAGALHÃES
2º Substituto
Matrícula 06 / 3141

AV-5-87.973- ALTERAÇÃO DO MEMORIAL REFERIDO NO ATO AV-1: Nos termos do requerimento de 23.01.2003, protocolado sob o nº 341.678, em 29.01.2003, fica averbado que as incorporadoras REAL ENGENHARIA E INCORPORAÇÕES S/A e NBC ENGENHARIA LTDA alteraram o Memorial de Incorporação Imobiliária quanto à divisão de Propriedade (Letra I), ficando o imóvel objeto desta matrícula pertencendo somente à REAL ENGENHARIA E INCORPORAÇÕES S/A. O imposto de transmissão, pela extinção do condomínio foi isento conforme guia nº 859.169. Rio de Janeiro, 12 DE FEVEREIRO DE 2003.

[Assinatura]
CICERINA DE SOUZA MAGALHÃES
2º Substituto
Matrícula 06 / 3141

R-6-87973 - TÍTULO: Compra e venda. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura do 23º Ofício de Notas desta cidade, livro 8212, fl. 148, de 30/01/2004, protocolada sob o nº 353310, em 11/02/2004. **VALOR:** R\$900.000,00, sendo R\$270.000,00 pela fração ideal do terreno e R\$630.000,00 pelas benfeitorias. **TRANSMISSÃO:** Guia nº 930.982, em 30/01/2004. **TRANSMITENTE(S):** REAL ENGENHARIA E INCORPORAÇÕES S/A, já qualificada na matrícula e no ato AV-2. **ADQUIRENTE(S):** GUILHERME GOLDBERG, brasileiro, solteiro, maior, engenheiro, CPF nº 070.622.727-10, residente e domiciliado nesta cidade. Rio de Janeiro, 08/03/2004.

[Assinatura]
MARIA CRISTINA MANSO MAPQUES
4º Substituto
CPF 942215 368 RJ

CONTINUA NA FICHA Nº 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EVV9E-3XFXW-9G5HE-BQ2VT>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



onr



Valide aqui
este documento

CERTIDÃO Nº 26/022928

CNM: 088914.2.0087973-17

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

87973

FICHA

3



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
SERVIÇO REGISTRAL NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

2º Ofício do Registro de Imóveis

Av. Nilo Peçanha, 26 - 5º andar - Rio de Janeiro - RJ

AV-7-87.973- CONSTRUÇÃO: Nos termos do requerimento de 27.07.2004, instruído pela Certidão nº 023595, expedida em 29.03.2004, pela Secretaria Municipal de Urbanismo, da Prefeitura desta cidade e pela Certidão Negativa de Débito nº 048322004-17003010, expedida em 26.07.2004 pelo INSS, protocolados sob o nº 358.190, em 27.07.2004, fica averbada a construção do imóvel, tendo o seu "habite-se" sido concedido em 26.03.2004. Rio de Janeiro, 13/08/2004.


CICERINA DE SOUZA MAGALHÃES
2º Substituto
Matrícula 06 / 3141

R-8-87973- TÍTULO: Penhora. **FORMA DO TÍTULO:** Certidão expedida em 29/10/2019, pelo Juízo de Direito da 3ª Vara Cível, Regional da Barra da Tijuca da Comarca da Capital - RJ, extraída dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial - Debêntures/Espécies de Títulos de Crédito, Processo nº 0006710-74.2009.8.19.0209 (2009.209.006974-7), proposta por FERNANDO CWAJG em face de AMG PARTICIPAÇÕES LTDA, AGENCO ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES S/A, ADOLF GOLDBERG e GUILHERME GOLDBERG, cujo o termo de penhora foi lavrado em 29.10.2019, funcionando como depositário GUILHERME GOLDBERG, protocolado sob o nº 521.437, em 14/11/2019. **VALOR:** R\$4.574.127,91.

DEVEDOR(ES): GUILHERME GOLDBERG, CNH nº 07062272710, já qualificado no ato R-6. **CREDOR(ES):** FERNANDO CWAJG, brasileiro, médico, identidade nº 52-07828-4, CRM/RJ, CPF nº 001.505.097-15, residente e domiciliado na Rua Barão da Torre nº 195, apartamento 601, nesta cidade. Rio de Janeiro, 25/11/2019. 

Selo de Fiscalização Eletrônico: **EDBU 00685 CZH**


Virgínia L. Erbiste da Gama
5º Substituto
Mat. 94/1527

Continua no Verso...^{MODELO 11}

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EVV9E-3XFXW-9G5HE-BQ2VT>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



onr



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EVV9E-3XFXW-9G5HE-BQ2VT>

REGISTRO GERAL

87973

FICHA

VERSO

R-9-87973 - TÍTULO: Penhora. **FORMA DO TÍTULO:** Ofícios PJet-JT, expedidos em 18/07/2023 e 31/07/2023 pela 78ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região, extraído dos autos do processo CumSen 0100010-75.2023.5.01.0072, proposta por JOSE MARIA PEDROSA HARDMAN VIANNA em face de GUILHERME GOLDBERG e outros, contendo auto de penhora de 01/12/2021, protocolado sob o nº 559.908, em 18/07/2023. **VALOR:** R\$362.157,30. **DEVEDOR:** GUILHERME GOLDBERG, CPF nº 070.622.727-10, já qualificado no atro R-6. **CREDOR:** JOSE MARIA PEDROSA HARDMAN VIANNA, brasileiro, engenheiro civil, CPF nº 618.409.127-15, residente na Rua Barão Itambi, nº 21, Botafogo nesta cidade. **AVISO:** Os emolumentos referentes a este ato serão recolhidos ao final, pelo interessado, observados os valores vigentes na época do pagamento (§ 2º do art. 38, da Lei nº 3350/99, com a redação dada pelo art. 4º, da Lei nº 6370/2012). Rio de Janeiro, 04/08/2023.

Selo de Fiscalização Eletrônico: **EEMO 61829 BKS**

Rodrigo Quinn Lopes Gonçalves
6º Substituto
Matricula Nº 94/16814

R-10-87973 - TÍTULO: Penhora. **FORMA DO TÍTULO:** Ofício PJe-JT expedido em 05/12/2023 pela 78ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, extraído dos autos da Reclamação Trabalhista, Processo CumSen nº 0100010-75.2023.5.01.0072, proposta por JOSE MARIA PEDROSA HARDMAN VIANNA em face de GUILHERME GOLDBERG E OUTROS, contendo auto de penhora e avaliação de 01/12/2021, protocolado sob o nº 565552, em 06/12/2023. **VALOR:** R\$362.157,30. **DEVEDOR:** GUILHERME GOLDBERG, brasileiro, solteiro, engenheiro civil, CPF nº 070.622.727-10, Rua Rodrigo Silva, nº 26, 9º andar, Centro, nesta cidade. **CREDOR:** JOSE MARIA PEDROSA HARDMAN VIANNA, brasileiro, engenheiro civil, CPF nº

Continua na Próxima Ficha...

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

CERTIDÃO Nº 26/022928

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

87973

FICHA

4

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
SERVIÇO REGISTRAL NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

2º CNM: 088914.2.0087973-17
Ofício do Registro de Imóveis
Av. Nilo Peçanha, 26 - 5º andar - Rio de Janeiro - RJ

618.409.127-15, Rua Barão Itambi, nº 21, Botafogo, nesta cidade. **AVISO:** Os emolumentos referentes a este ato serão recolhidos ao final, pelo interessado, observados os valores vigentes na época do pagamento (§ 2º do art. 38, da Lei nº 3350/99, com a redação dada pelo art. 4º, da Lei nº 6370/2012). Rio de Janeiro, 12/12/2023. *H*

Selo de Fiscalização Eletrônico: **EEOW 03795 MLC**

Rodrigo Quinn Lopes Gonçalves
5º Substituto
Matr. Nº 94/16814

R-11-87973 - TÍTULO: PENHORA. FORMA DO TÍTULO: Ofício PJe expedido em 23/03/2026 pela 78ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, extraído dos autos da Reclamação Trabalhista, Processo ATOrd 0000191-07.2010.5.01.0078, proposta por JOSE MARIA PEDROSA HARDMAN VIANNA em face de AGENCO ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇOS LTDA E OUTROS, contendo auto de penhora e avaliação de 01/12/2021, e funcionando como depositário Guilherme Goldberg, protocolado sob o nº 597593, em 16/04/2026. **VALOR:** R\$362.157,30. **DEVEDOR:** GUILHERME GOLDBERG, CPF nº 070.622.727-10 já qualificado no ato R-6. **CREDOR:** JOSE MARIA PEDROSA HARDMAN VIANNA, CPF nº 618.409.127-15. Ato conferido e praticado pelo Oficial Substituto matrícula nº 94/16814, através da aposição do selo eletrônico, na forma do art. 1169, § 6º do CNCJ/TJ. Rio de Janeiro, 20/04/2026. Selo de Fiscalização Eletrônico: **EFBI 68425 XDL**. Subscrito por

Rodrigo Quinn Lopes Gonçalves
5º Substituto
Matr. Nº 94/16814

MODELO 12

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EVV9E-3XFXW-9G5HE-BQ2VT>



Valide aqui
este documento

2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

Av. Nilo Peçanha, 26 - 5º andar - Centro - RJ - CEP: 20020-100

Fone: (21) 2533-4180 / 2533-9655 - www.2rgi-rj.com.br

CONTINUAÇÃO DA CERTIDÃO Nº 26/022928 - KATIA MARINS

Certifico que a presente certidão, composta de 08 página(s), é reprodução autêntica da matrícula nº **87973**, sendo o último ato o **R-11**, extraída conforme o disposto no § 1º do art. 19, da Lei 6015 de 1973, dela constando a situação jurídica, bem como todos os eventuais ônus reais, registros de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, ou indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel. Rio de Janeiro, 28/07/2026. Busca efetuada até 27/07/2026. A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente pelo Oficial Substituto Virginia L. Erbiste da Gama, matrícula nº 94/1527.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EVV9E-3XFXW-9G5HE-BQ2VT>