



Valide aqui
este documento

CERTIDÃO

25/007458

CNM: 093385.2.0015268-23

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

15268 - 2-AF

FICHA

25394



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DA CAPITAL
REGISTRO DE IMÓVEIS - 7º OFÍCIO

IMÓVEL - Sala número 2702 do Edifício em construção sob número 181 da Avenida Rio Branco, e a fração de 52/10.000 do terreno designa do por lote 1 do PA.33206, na freguesia de São José. O terreno mede 20,30m de frente; 22,50m de fundos; 56,58m à direita em 3 segmentos de 28,70m mais 3,12m (alargando o terreno) mais 24,75m (aprofundando o terreno); 65,85m à esquerda, confrontando à direita com o nº 179, à esquerda com o nº 185 e nos fundos com o número 111 da Rua México. PROPRIETÁRIA - ATLANTICA BOAVISTA IMOBILIÁRIA S/A., com sede nesta cidade, CGC nº 33.141.839/0001-07. Adquirido conforme título registrado neste Cartório (discriminação constante da averbação nº 2 feito a fls.135 do livro 8-L - Memorial de Incorporação 37); do que dou fé. Rio de Janeiro, 25 de setembro de 1980. Assinados: Téc. Jud. Jurdº. João de Deus Coelho e Oficial Walter de Mello Cruxên.//

AV.01-INCORPORAÇÃO-Certifico que a INCORPORAÇÃO do prédio passou a ser de exclusiva responsabilidade da proprietária (Atlantica Boavista Imobiliária S/A), conforme averbação nº 2 feita a fls. 135 do livro 8-L Memorial de Incorporação 37; do que dou fé. Rio de Janeiro, 25 de setembro de 1980. Assinados: Téc. Jud. Jurdº. João de Deus Coelho e Oficial Walter de Mello Cruxên.//

AV.02-HIPOTECA-Certifico que o imóvel se acha gravado por duas HIPOTECAS em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, a primeira registrada no livro 2-T sob nº 7730 e a segunda no livro 2-A - matrícula 791; do que dou fé. Rio de Janeiro, 25 de setembro de 1980. Assinados: Téc. Jud. Jurdº. João de Deus Coelho e Oficial Walter de Mello Cruxên.//

AV.03-CANCELAMENTO DE HIPOTECA-Certifico que pela escritura de 08 de novembro de 1980 do 23º Ofício no livro 3811 a fls.72, ficam CANCELADAS as hipotecas de primeiro e segundo graus, objeto da AV.02; do que dou fé. Rio de Janeiro, 22 de dezembro de 1980. Assinados: Téc. Jud. Jurdº. João de Deus Coelho e Oficial Walter de Mello Cruxên.//

R.04-HIPOTECA-Certifico que pela mesma escritura da AV.03, foi o imóvel objeto da matrícula dado em HIPOTECA de 1º grau, juntamente com as demais unidades do edifício a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, para garantia da dívida de Cr\$897.464.900,00 que deverá ser paga na forma e condições constantes da citada escritura, cuja cópia fica arquivada neste Cartório; do que dou fé. Rio de Janeiro, 22 de dezembro de 1980. Assinados: Téc. Jud. Jurdº. João de Deus Coelho e Oficial Walter de Mello Cruxên.//

AV.05-CONSTRUÇÃO-Certifico que a CONSTRUÇÃO da sala foi concluída tendo sido o HABITE-SE concedido em 09.09.83, conforme AV.03 no M.I.37 a fls.135 do livro 8-L; do que dou fé. Rio de Janeiro, 15 de setembro de 1983. Assinados: Téc. Jud. Jurdº. Beatriz Cruxên

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CA3PF-J3X5D-3QTH6-8CNVL>

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

CERTIDÃO

25/007458

CNM: 093385.2.0015268-23

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

15268 - 2-AF

FICHA

25394

VERSO

Marques e Oficial Substituto Didimo Bragança.//

AV.06-CANCELAMENTO DE HIPOTECA-Certifico que fica CANCELADA a hipoteca objeto do R.04, em virtude de autorização dada pela credora, datada de 07.11.83, neste Cartório arquivada; do que dou fé. Rio de Janeiro, 29 de dezembro de 1983. Assinados: Téc.Jud.Jurdª Beatriz Cruxên Marques e Oficial Substº.Didimo Bragança.//

R.07-VENDA-Certifico que pela escritura de 20.12.83, lavrada nas notas do tabelião do 23º Ofício desta cidade no livro 4537 a fls 149, a proprietária, qualificada na matrícula, VENDEU o imóvel descrito na mesma à AMÉRICA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede nesta cidade, CGC 33 752 734/0001-86, pelo preço de Cr\$56.142.212,00. Transmissão guia nº 22/12534; do que dou fé. Rio de Janeiro, 16 de maio de 1984. Assinados: Téc. Jud. Jurdª. Beatriz Cruxên Marques e Oficial Substituto Didimo Bragança.//

AV.08-NOVA DENOMINAÇÃO-Certifico que a proprietária, qualificada no R.07, teve sua denominação ALTERADA para ACIL IMOBILIÁRIA LTDA. A averbação foi feita a requerimento datado de 24.01.85, instruído com documentos comprobatórios, neste Cartório arquivados; do que dou fé. Rio de Janeiro, 24 de janeiro de 1985. Assinados: Téc. Jud. Jurdª. Beatriz Cruxên Marques e Oficial Substituto Didimo Bragança.//

R.09-PROMESSA DE VENDA-Certifico que pela escritura de 21.02.90, lavrada nas notas do tabelião do 18º Ofício desta cidade no livro 5176 a fls.154, Acil Imobiliária Ltda antes América Empreendimentos Ltda., com sede nesta cidade, CGC 33.752.734/0001-86, PROMETEU VENDER o imóvel objeto da matrícula à CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO NORDESTE DO BRASIL - CAPEF, com sede em Fortaleza-Ceará, CGC número 07.273.170/0001-99, pelo preço de NCz\$16.761.679,50, integralmente pago. A presente escritura foi feita em caráter irrevogável e irretratável, tendo sido a outorgada imitada na posse do imóvel. Inscrição no FRE nº 1.636.356; do que dou fé. Rio de Janeiro, 25 de julho de 1990. Assinados: Téc. Jud. Jurdª. Beatriz Cruxên Marques e Oficial Substituto João de Deus Coelho.//

R.10-VENDA- Certifico que pela escritura de 16.12.96, lavrada nas notas do tabelião do 18º Ofício desta cidade, no livro 6033 a fls 113, Acil Imobiliária Ltda, com sede nesta cidade, CGC número 33.752.734/0001-86, vendeu o imóvel objeto da matrícula, à CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO NORDESTE DO BRASIL-CAPEF, com sede em Fortaleza, Estado do Ceará, CGC nº 07.273.170/0001-99, pelo preço de NCz\$16.761.679,50 (valor de 21.02.90). O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 208.954/90, em 22 de março de 1990. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 04 de março de 1997. *

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CA3PF-J3X5D-3QTH6-8CNVL>

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

CERTIDÃO

25/007458

CNM: 093385.2.0015268-23

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

15268 - 2-AF

FICHA

25394-A



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

R-11-LOCAÇÃO - Certifico que pelo Contrato Particular datado de 16 de abril - de 1998, Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Nordeste - CAPEF, já qualificada LOCOU o imóvel objeto da matrícula a PINHEIRO GUIMARÃES - ADVOGADOS, com sede nesta Cidade, CCC nº 42.591.727/0001-30, pelo prazo de 48 meses, com início em 1º de maio de 1998 e término em 30 de abril de 2002, mediante o aluguel mensal de R\$6.500,00 (nele incluído outros imóveis), sendo reajustado automaticamente na periodicidade mínima determinada pela legislação vigente à data da celebração, aplicando-se o IGP-M, divulgado pela FGV, ou ainda na ausência deste, por outro índice acordado entre as partes que reflita a variação dos preços no período de reajuste, além do aluguel pagará também todos os impostos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel locado. No caso de alienação do imóvel ora locado, o adquirente terá que respeitar o presente instrumento em todas as suas condições, inclusive prazo de vigência. Do que - dou fê. Rio de Janeiro, 06 de outubro de 1998. *[Assinatura]*

R.12-LOCAÇÃO (Protocolo: 174398)- Certifico que pelo instrumento particular datado de 28 de dezembro de 2010, cuja via fica neste Serviço arquivada, CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO NORDESTE DO BRASIL - CAPEF, com sede na Cidade de Fortaleza/CE, na Avenida Santos Dumont, número 771, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o número 07.273.170/0001-99, deu em locação o imóvel objeto da matrícula a PINHEIRO GUIMARÃES ADVOGADOS, com sede nesta cidade, na Avenida Rio Branco, número 181, 26º andar, Centro, inscrito no CNPJ/MF sob o número 42.591.727/0001-30, pelo prazo de 48 (quarente e oito) meses, a começar em 15 de julho de 2011, facultando-se às partes a sua prorrogação por período igual ou inferior, desde que previamente acordado, pelo aluguel mensal no valor de R\$24.000,00 (vinte e quatro mil reais), reajustado anualmente pelo INPC/IBGE, ou por outro índice formalmente pactuado entre as partes, na periodicidade mínima prevista na legislação vigente na data desse reajuste. Havendo recrudescimento do processo inflacionário, alterando-se a comutatividade das obrigações avençadas, implicando em excessiva onerosidade para uma das partes contratantes, elas acordam em rever o valor do aluguel, reajustando-o por um índice que reflita a evolução dos custos e insumos no mercado, aferido em laudo de avaliação técnica, por profissional indicado pela locadora. Além do aluguel, correrão por conta do locatário todos os impostos e taxas que incidem ou venham a incidir sobre o imóvel locado, bem como todas as despesas de luz, energia, condominiais ordinárias, seguro contra incêndio contratado pelo condomínio, taxa de incêndio, imposto predial e demais encargos. Como condição de validade da presente locação, o locatário deverá apresentar, a título de garantia, caução, no valor de R\$57.000,43 (cinquenta e sete mil e quarenta e três centavos). Durante a vigência deste contrato, o valor da caução sempre deverá equivaler a 3 (três) aluguéis, na data da auferição, efetuando-se periodicamente eventuais ajustes para consecução dessa quantia, sempre que tal procedimento for julgado necessário pela locadora. Na hipótese de venda do imóvel a terceiros durante a vigência deste contrato, o mesmo permanecerá em pleno vigor, ficando a locadora obrigada a fazer constar expressamente da respectiva escritura, a existência, do presente pacto, para que seus termos sejam conhecidos e respeitados pelo novo proprietário, para os efeitos do disposto no artigo 167, inciso

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CA3PF-J3X5D-3QTH6-8CNVL>

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

CERTIDÃO

25/007458

CNM: 093385.2.0015268-23

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

15268 - 2-AF

FICHA

25394-A

VERSO

I, item 3, da Lei número 6.015, de 31 de dezembro de 1973; regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições estipuladas no título. O referido é verdade, do que dou fé. Eu, Gerson Lucateli Gabina, Escrevente digitei. Rio de Janeiro, 04 de dezembro de 2015.

R.13- ADITIVO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO (Protocolo: 172065) - Certifico que, em conformidade com o instrumento particular de primeiro aditivo ao contrato de locação, datado de 14 de novembro de 2014, celebrado entre, a locadora CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO NORDESTE DO BRASIL - CAPEF, inscrita no CNPJ/MF sob o número 07.273.170/0001-99; e o locatário PINHEIRO GUIMARÃES ADVOGADOS, inscrito no CNPJ/MF sob o número 42.591.727/0001-30, resolveram aditar o contrato de locação datado de 28 de dezembro de 2010, objeto do R.12, para constar as seguintes alterações: prorrogar o prazo da locação por 48 (quarenta e oito) meses adicionais, com o novo término previsto para 15 de julho de 2018; passando o aluguel mensal e exigível para o valor de R\$32.500,00 (trinta e dois mil e quinhentos reais), em face da previsão de revisão contida na cláusula quarta do contrato original, ora aditado, mantendo-se os outros dispositivos inalterados; a locatária efetuará a caução equivalente a 3 (três) vezes o valor do aluguel da época, qual seja R\$60.158,78 (sessenta mil, cento e cinquenta e oito reais e setenta e oito centavos) e que o referido importe, devidamente corrigido, representa atualmente R\$71.820,81 (setenta e um mil, oitocentos e vinte reais e oitenta e um centavos), deverá a locatária, em até 10 (dez) dias após a assinatura deste instrumento, efetivar novo depósito para reforço da garantia, desta feita considerando o novo valor do aluguel a ser praticado, onde tal depósito equivalerá a R\$25.679,19 (vinte e cinco mil, seiscentos e setenta e nove reais e dezenove centavos) junto à locadora, consoante disposto no parágrafo quinto da cláusula décima quarta; e as partes, neste ato, ratificam o disposto no parágrafo segunda da cláusula décima sétima, que estabelece que na hipótese de venda do imóvel a terceiros durante a vigência deste contrato o mesmo permanecerá em pleno vigor, ficando a locadora, obrigada a fazer constar expressamente da escritura de compra e venda a existência do presente pacto, para que seus termos sejam conhecidos e respeitados pelo adquirente, para os efeitos do disposto no artigo 167, inciso I, item 3, da Lei número 6.015, de 31 de dezembro de 1973. O presente aditivo integra e complementa o contrato original, ficando ratificadas todas as demais cláusulas e condições anteriores, não expressamente alteradas por este instrumento. O referido é verdade, do que dou fé. Eu, Gerson Lucateli Gabina, Escrevente digitei. Rio de Janeiro, 04 de dezembro de 2015.

Certifico que a presente certidão é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei nº 6.015/73. O referido é verdade do que dou fé. Eu, Luiz Carlos Barcellos, 3º Oficial Substituto, dei busca, extraí e assino.

Rio de Janeiro, 28/08/2025

Serviço do 7º Ofício de Registro de Imóveis - RJ
Oficial Registrador: Décio Luiz Gomes - Mat. nº 90/230
Emolumentos: R\$ 108,60
Fundgrat..... R\$ 2,17
Lei 3217..... R\$ 21,72
Fundperj..... R\$ 5,43
Funperj..... R\$ 5,43
Funarpen..... R\$ 6,51
ISS..... R\$ 5,83
Selo Fisc..... R\$ 2,87
Total..... R\$ 158,56

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEZJ 32838 REP



Consulte a validade do selo em:
<http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo>

Esta certidão foi assinada eletronicamente. Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.ridigital.org.br/validacao.aspx#validar> e consulte o hash.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CA3PF-J3X5D-3QTH6-8CNVL>

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