



Valida aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

61512

FICHA

01



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CIDADE DO RIO DE JANEIRO
REGISTRO DE IMÓVEIS - 10º OFÍCIO

IMÓVEL - Sala 314, a ser construída, do edifício à rua Engenheiro Enaldo Cravo Peixoto nº 105, distrito do Andaraí, com direito ao uso de forma indistinta de 01 vaga de garage coberta ou descoberta dentre as de nºs 01 a 21 localizadas no pavimento de subsolo, 06 a 18 localizadas no pavimento de acesso, 01 a 14 localizadas no pavimento jirau, 01 a 47 localizadas no 1º pavimento de garage, 01 a 47 localizadas no 2º pavimento de garage e 01 a 44 localizadas no 3º pavimento de garage, e 0,00394700 do terreno que mede 28,88m de frente e fundos, por 52,00m de ambos os lados, confrontando de uma lado com o prédio nº 95 da rua Engenheiro Enaldo Cravo Peixoto, do outro com o prédio nº 155 da rua Engenheiro Enaldo Cravo Peixoto, e nos fundos com parte dos nºs 17, 15, 13 e parte do nº 11 da rua Babilônia. (C.L. 18063-8 Inscrição 3.131.776-1 MP).

PROPRIETÁRIO - João Fortes Engenharia S.A., com sede nesta cidade, CNPJ nº 33.035.536/0001-00.

REGISTRO ANTERIOR - Matrícula 26868 d/cartório.

AV-1-CONSIGNAÇÃO (VAGAS) - o empreendimento possuirá locais com 191 vagas de garage, sendo 21 cobertas localizadas no pavimento de subsolo de nºs 01 a 21 das quais as de nºs 08, 10, 13, 15, 17, 20 e 21 são presas e as de nºs 01 a 07, 09, 11, 12, 14, 16, 18 e 19 são livres; 18 vagas cobertas localizadas no pavimento de acesso de nºs 01 a 18 todas livres, 14 vagas cobertas localizadas no pavimento jirau de nºs 01 a 14 todas livres; 47 vagas cobertas localizadas no 1º pavimento de garage de nºs 01 a 47 das quais as de nºs 02, 03, 11, 27, 29, 30 e 32 são presas e as de nºs 01, 04 a 10, 12 a 26, 28, 31 e 33 a 47 são livres; 47 vagas cobertas localizadas no 2º pavimento garage de nºs 01 a 47 das quais as de nºs 02, 03, 11, 27, 29, 30 e 32 são presas e as de nºs 01, 04 a 10, 12 a 26, 28, 31 e 33 a 47 são livres; e 44 vagas no 3º pavimento garage de nºs 01 a 44, sendo 15 cobertas e 29 descobertas, das quais as de nºs 09, 26, 43 e 44 são presas e as de nºs 01 a 08, 10 a 25 e 27 a 42 são livres. Rio, 11.09.2012. O Oficial.

R-2-1ª HIPOTECA - a proprietária deu o imóvel em 1ª hipoteca ao HSBC Bank Brasil S/A - Banco Múltiplo, com sede em Curitiba, PR, CNPJ nº 01.701.201/0001-89, conforme

CONTINUA NO VERSO



Valida aqui
este documento

CNM: 088542.2.0061512-46

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

61512

FICHA

01

VERSO

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LTU52-3TCBK-SSAVL-W6PBJ>

instrumento particular de 25.06.2014, prenotado sob o nº 311365 em 14.07.2014, anexos I, II e III, PRAZOS PREVISTO NO CONTRATO - PARA A CONSTRUÇÃO - 11 meses; data do inicio - 07.05.2014; data do término 07.03.2015; CARÊNCIA PARA O PAGAMENTO DO SALDO DEVEDOR APURADO NA FASE DE LIBERAÇÃO DO CAPITAL FINANCIADO - Prazo em meses - 6 meses; data do inicio - 07.03.2015; data do término - 07.09.2015; PARA O PAGAMENTO DO SALDO DEVEDOR APURADO NA FASE DELIBERAÇÃO DO CAPITAL FINANCIADO - Prazo em meses - 12 meses; data do inicio - 07.09.2015; data do 1º pagamento - 07.10.2015; data do término - 07.09.2016; VALOR DE ABERTURA DE CRÉDITO - R\$22.000.000,00; custo de construção - R\$29.796.567,88; custo total do Empreendimento - R\$50.796.568,29; Receita total prevista (VGV - Volume Geral de Vendas) - R\$48.812.000,00; percentual mínimo de Pré-Vendas - 90% das unidades; PREVISÃO DE LIBERAÇÃO DAS PARCELAS DO FINANCIAMENTO - Número de parcelas, data da liberação e Valor em R\$; a 1ª em 07.07.2014, no valor de R\$20.200.000,00, a 2ª em 07.08.2014, no valor de R\$200.000,00, a 3ª em 07.09.2014, no valor de R\$200.000,00, a 4ª em 07.10.2014, no valor de R\$200.000,00, a 5ª em 07.11.2014, no valor de R\$200.000,00, 6ª em 07.12.2014, no valor de R\$200.000,00, a 7ª em 07.01.2015, no valor de R\$200.000,00, a 8ª em 07.02.2015, no valor de R\$200.000,00 e a 9ª em 07.03.2015, no valor de R\$400.000,00. Condições do Financiamento: Taxa Nominal de juros: 10,0262%, Taxa efetiva de juros: 10,5000%, dia do mês designado para pagamento dos juros, dos seguros e reajustamento do saldo devedor: 07, data da apuração da dívida: 07.03.2015 e data do vencimento do financiamento: 07.09.2016. A dívida apurada deverá ser paga pelo devedor, na sede do credor, durante o prazo para pagamento do financiamento acima mencionado, em até 06 (seis) parcelas mensais e consecutivas, com o primeiro vencimento em 07.10.2015 e último vencimento em 07.09.2016. O valor das parcelas será calculado pela diferença positiva, se houver, entre o saldo devedor do financiamento e o valor máximo para o saldo devedor constante que será dado a seguir, relativos às datas de vencimento das respectivas parcelas: número de parcelas, data de vencimento e valor máximo para o saldo devedor (em R\$); a 1ª em 07.10.2015, no valor de R\$20.166.666,67, a 2ª em 07.11.2015, no valor de R\$18.333.333,33, a 3ª em 07.12.2015, no valor de R\$16.500.000,00, a 4ª em 07.01.2016, no valor de R\$14.666.666,67, a 5ª em 07.02.2016, no valor de

CONTINUA NA FICHA Nº 2



Valida aqui
este documento

CNM: 088542.2.0061512-46

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

61512

FICHA

02



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CIDADE DO RIO DE JANEIRO
REGISTRO DE IMÓVEIS - 10º OFÍCIO

R\$12.833.333,33, a 6^a em 07.03.2016, no valor de
R\$11.000.000,00, a 7^a em 07.04.2016, no valor de
R\$9.166.666,67, a 8^a em 07.05.2016, no valor de
R\$7.333.333,33, a 9^a em 07.06.2016, no valor de
R\$5.500.000,00, a 10^a em 07.07.2016, no valor de
R\$3.666.666,67, a 11^a em 07.08.2016, no valor de
R\$1.833.333,33 e a 12^a em 07.09.2016, no valor de R\$0,00. Ao
final do prazo de pagamento do financiamento, restando saldo
devedor e/ou qualquer quantia pendente decorrente do
contrato, o devedor pagará este saldo, à vista, em moeda
corrente nacional, ficando assim pactuado que o devedor não
poderá repactuar este saldo em novas condições. O devedor
está ciente e concorda que toda e qualquer quantia não paga
nos respectivos vencimentos, seja de principal, juros,
seguros, ou quaisquer outros encargos decorrentes de Lei ou
do Contrato, será atualizada monetariamente desde a data do
vencimento até a data do efetivo pagamento, pelo índice
utilizado para atualização básica dos saldos dos depósitos em
caderneta de Poupança Livre (pessoa física), mantido nas
instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e
Empréstimo - SBPE em igual período, através do critério "pro
rata die", ou por qualquer índice que vier a ser adotado para
essa finalidade, pelo órgão competente do Governo Federal, ou
pela legislação aplicável, que esteja vigente na época do
vencimento de cada prestação e sobre o valor da dívida e seus
encargos pagos com atraso, incidirão juros moratórios de 1%,
bem como multa moratória de 2% ao mês, e ocorrendo
impontualidade na satisfação de qualquer obrigação de
pagamento, a quantia a ser paga corresponderá ao valor da
obrigação em reais na data do vencimento, atualizada
monetariamente, acrescida dos juros contratuais as taxas, e
dos juros moratórios e multa moratória, acima citados, tudo
de acordo com a regulamentação vigente, e demais cláusulas do
título. Rio, 12.08.2014. O Oficial. *Getubst Afawtolusol.*

AV-3-CONSTRUÇÃO - nos termos da petição de 04.12.2014,
prenotada sob o nº 314589 em 10.12.2014, e certidão da
Secretaria Municipal de Urbanismo nº 02/0325/2014 de
04.12.2014, no terreno foi construído um prédio que tomou o
nº 105 pela rua Engenheiro Enaldo Cravo Peixoto, figurando
dentre suas unidades o aptº objeto da presente matrícula,

CONTINUA NO VERSO



Valida aqui
este documento

CNM: 088542.2.0061512-46

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
61512	02
	VERSO

cujo Habite-se foi concedido em 28.11.2014. Selo de fiscalização eletrônico EAPV 48864. Rio, 03.02.2015. O Oficial. *Loa Subst. lnp.*

AV-4-ALTERAÇÃO DO MEMORIAL - nos termos da petição de 27.10.2014, prenotada sob o nº 313808 em 31.10.2014, fica alterado o memorial de incorporação para constar que as áreas nas partes comuns no subsolo, no pavimento térreo, pavimento jirau e nos 1º, 2º e 3º pavimentos de garage, sem alteração no nº de vagas, com diminuição da área privativa da loja A. Selo de fiscalização eletrônico EAPV 48865. Rio, 03.02.2015. O Oficial. *Loa Subst. lnp.*

AV-5-ALTERAÇÃO DA AV-1 - nos termos da petição de 27.10.2014, prenotada sob o nº 313808 em 31.10.2014, em face da alteração no Memorial objeto da averbação antecedente, fica alterada a consignação de vagas da AV-1 que passa a ter a seguinte redação: o empreendimento possuirá local para 191 vagas de garagem, sendo 21 cobertas localizadas no pavimento de subsolo de nºs 01 a 21, das quais as de nºs 08, 11, 13, 15, 17, 20 e 21 são presas e as de nºs 01 a 07, 09, 10, 12, 14, 16, 18 e 19 são livres; 18 cobertas localizadas no pavimento de acesso de nºs 01 a 18 todas livres; 14 cobertas localizadas no pavimento Jirau de nºs 01 a 14 todas livres; 47 cobertas localizadas no 1º pavimento garagem de nºs 01 a 47, das quais as de nºs 02, 03, 11, 26, 27, 29, 30 e 32 são presas e as de nºs 01, 04 a 10, 12 a 25, 28, 31 e 33 a 47 são livres; 47 cobertas localizadas no 2º pavimento garagem de nºs 01 a 47, das quais as de nºs 02, 03, 11, 26, 27, 29, 30 e 32 são presas e as de nºs 01, 04 a 10, 12 a 25, 28, 31 e 33 a 47 são livres; e 44 localizadas no 3º pavimento garagem de nºs 01 a 44, sendo 29 descobertas, de nºs 01 a 26 e 42 a 44, das quais as de nºs 9, 26, 43 e 44 são presas e 01 a 08, 10 a 25 e 42 são livres, e 15 cobertas, todas livres de nºs 27 a 41. Selo de fiscalização eletrônico EAPV 48866. Rio, 03.02.2015. O Oficial. *Loa Subst. lnp.*

AV-6-RETIFICAÇÃO DAS AV-3, 4 E 5 - Nos termos do Art. 213, inciso I da Lei de Registros Públicos, ficam retificadas as AV-3, 4 e 5, para constar que as numerações corretas dos selos de fiscalização eletrônico são respectivamente, EAPV

CONTINUA NA FICHA N° 3



Valida aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

61512

FICHA

03



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CIDADE DO RIO DE JANEIRO
REGISTRO DE IMÓVEIS - 10º OFÍCIO

49165, EAPV 48820 e EAPV 48821, e não como por engano constaram. Rio, 07/08/2015. O Oficial. *Consubst. leia*

R-7-PROMESSA DE VENDA - JOÃO FORTES ENGENHARIA S.A., prometeu vender o imóvel à ENDO MEDICAL RIO COMERCIAL LTDA. ME., com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.713.666/0001-48, pelo valor de R\$204.197,63, pagáveis na forma do título, conforme escritura de 02/06/2011, do 8º Ofício, Livro 2616, fls.098, prenotada sob o nº 319926 em 22/09/2015. Selo de fiscalização eletrônica EBEK: 68306 PVC. Rio, 08/10/2015. O Oficial. *Consubst. leia*

AV-8-INSCRIÇÃO FISCAL E C.L. - nos termos dos instrumentos particulares de 08.10.2015, prenotado sob o nº 322584 em 25.02.2016, e de 10.11.2015, o imóvel está inscrito no FRE sob o nº 3.237.038-9 e C.L. 18063-8. Selo de fiscalização eletrônico EBMB 08471 PGA. Rio, 13/04/2016. O Oficial. *Consubst. leia*

AV-9-CANCELAMENTO DA HIPOTECA DO R-2 - nos termos dos citados instrumentos particulares de 08.10.2015, prenotado sob o nº 322584 em 25.02.2016, e de 10.11.2015, em virtude de quitação dada pelo credor da hipoteca objeto do R-2, fica a mesma cancelada. Selo de fiscalização eletrônico EBMB 08472 TXY. Rio, 13/04/2016. O Oficial. *Consubst. leia*

R-10-COMPRA - ENDO MEDICAL RIO COMERCIAL LTDA, comprou o imóvel de JOÃO FORTES ENGENHARIA S.A., conforme os citados instrumentos particulares de 08/10/2015, prenotado sob o nº 322584 em 25.02.2016, e de 10.11.2015, pelo valor de R\$204.197,63, que em virtude da atualização monetária prevista na promessa de compra e venda, elevou-se a R\$293.554,80. Imposto de transmissão, guia nº 1982805, de 10.09.2015, e folha suplementar de 16.10.2015. Selo de fiscalização eletrônica EBMB 08473 KKG. Rio, 13/04/2016. O Oficial. *Consubst. leia*

R-11-ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - a adquirente do R-10, deu o imóvel em alienação fiduciária ao Banco Bradesco S.A., com sede em Osasco, SP, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, conforme os citados instrumentos particulares de 08.10.2015, prenotado sob o nº 322584 em 25.02.2016, e de 10.11.2015, garantindo



Valida aqui
este documento **REGISTRO GERAL**

CNM: 088542.2.0061512-46

— MATRÍCULA — **61512** — FICHA — **03** —
VERSO

dívida de R\$132.190,50, sujeita a correção monetária na forma do título, a ser paga em 120 prestações mensais, vencendo-se a 1^a em 08.11.2015, no valor de R\$2.487,94, aos juros à taxa nominal de 12,28% a.a. e taxa efetiva de 13,00% a.a.. A mora da devedora resultará do inadimplemento da dívida, independentemente de notificação ou interpelação, judicial ou extrajudicial, e, nesse caso, os encargos da dívida serão exigíveis pelo período que decorrer da data do inadimplemento ou mora até a efetiva liquidação da dívida da seguinte forma: A.1) juros remuneratórios às mesmas taxas previstas no instrumento, incidente sobre o valor da dívida, A-2) juros remuneratórios a taxa de 1% ao mês, ou fração, incidente sobre o valor da dívida, acrescido dos juros remuneratórios previstos no contrato, A.3) multa de 2% incidente sobre o valor total devido, sendo dado o valor da garantia fiduciária de R\$280.000,00, e demais cláusulas do título. Selo de fiscalização eletrônico EBMB 08474 DSO. Rio, 13/04/2016. O Oficial. *Loc Subst. M. M. Marize do N. Gonçalves*

AV-12-61512-CONSTITUIÇÃO EM MORA DA DEVEDORA (FIDUCIANTE) - nos termos do Ofício nº 620000/2025 do Banco Bradesco S.A., de 19/08/2025, prenotado sob o nº 385870 em 19/08/2025, assinado eletronicamente por Aureo Oliveira Neto, por solicitação do credor (fiduciário) foi a devedora (fiduciante) intimada a pagar os débitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária e, não tendo a mesma purgado a mora no prazo legal, é aqui certificado este fato para os devidos efeitos legais. Selo de fiscalização eletrônico EEYZ 70291 BYR. Rio, 29/10/2025. O Oficial. *M. M. Marize do N. Gonçalves*
Esc. Substituta - Mat. 94/1697

AV-13-61512-CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - nos termos do Ofício nº 620000/2025 - Banco Bradesco S.A., de 21/11/2025, prenotado sob o nº 387796 em 25/11/2025, assinado por Aureo Oliveira Neto, e instrumentos particulares de 21/11/2025, instruídos com documentação de que a devedora fiduciante não atendeu à intimação para pagar a dívida objeto do R-11, e com o comprovante do recolhimento do Imposto de Transmissão pago pela guia nº 2888948, de 19/11/2025, fica consolidada ao BANCO BRADESCO S.A., a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, devendo o mesmo promover público leilão do imóvel dentro de 30 dias contados da data do registro (Artigo 27 da



Valida aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

61512

FICHA

04

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CIDADE DO RIO DE JANEIRO
REGISTRO DE IMÓVEIS - 10º OFÍCIO

CNM: 088542.2.0061512-46

Lei 9514, de 20.11.97). Tendo o imóvel o valor fiscal para efeitos de ITBI R\$293.554,80. Selo de fiscalização eletrônico EFBA 42456 JQH. Rio, 16/12/2025. O Oficial.

Marize do N. Gonçalves
Esc. Substituta - Mat. 94/1697

AV-14-61512-CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DO R-11 - nos termos do citado ofício de 21/11/2025, prenotado sob o nº 387796 em 25/11/2025, e citados instrumentos particulares de 21/11/2025, em face da consolidação da propriedade objeto da AV-13, fica cancelada a alienação fiduciária objeto do R-11. Selo de fiscalização eletrônico EFBA 42457 GMJ. Rio, 16/12/2025. O Oficial.

Marize do N. Gonçalves
Esc. Substituta - Mat. 94/1697

AV-15-61512-ATUALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS DA MATRÍCULA - nos termos do citado ofício de 21/11/2025, prenotado sob o nº 387796 em 25/11/2025, e citados instrumentos particulares de 21/11/2025, o imóvel possui uma área de construção de 23m² e CEP: 20540-106. Selo de fiscalização eletrônico EFBA 42458 HXS. Rio, 16/12/2025. O Oficial.

Marize do N. Gonçalves
Esc. Substituta - Mat. 94/1697

ESTADO RIO DE JANEIRO - CIDADE DO RIO DE JANEIRO
Travessa do Paço, 23 Sala 1103

CERTIDÃO - Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica do original, 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 útil anterior. Custas: **R\$158,56**.

Rio de Janeiro, 17/12/2025

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

EFBA 43728 UOR



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