

343310

1

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

07 de dezembro de 2009.

**MÓVEL**

Apartamento 1003 do Bloco 2 do prédio em construção situado na Avenida das Américas nº 14600, com numeração suplementar pela Rua Projetada 13 nº 30, na freguesia de Jacarepaguá, com direito a 1 vaga de garagem coberta de nº 4 localizada no subsolo do bloco 2 e correspondente fração ideal de 336/70.000 do respectivo terreno designado por lote 01 do PAL 44878, que mede em sua totalidade 73,00m de frente em reta mais 9,43m em curva subordinada a um raio de 6,00m concordando com o alinhamento da Rua Projetada 37 do PAL 11326, por onde também faz testada, medindo 128,00m em reta mais 9,43m em curva interna subordinada a um raio de 6,00m, concordando com o alinhamento da Rua Projetada 13 do PAL 11326, por onde também faz testada, medindo 73,00m em reta mais 9,43m em curva interna subordinada a um raio de 6,00m, concordando com o alinhamento da Rua Projetada 38 do PAL 11326, por onde também faz testada, medindo 128,00m em reta, mais 9,43m em curva interna subordinada a um raio de 6,00m concordando com o alinhamento da Avenida das Américas, lado par, fechando o perímetro. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 3002595-1(MP) **CL** 09547-1.

**PROPRIETÁRIA:** JOÃO FORTES ENGENHARIA S/A, CNPJ 33.035.536/0001-00 com sede nesta cidade, que adquiriu por compra a Ecia Barra Construções Ltda, pela escritura de 13/01/09 do 4º Ofício de Justiça de Niterói-RJ, livro 959, fl.187 registrada em 03/03/09 com o nº 5 na matrícula 248141. **INDICADOR REAL:** Nº 314074 à fl. 138v do livro 4-FB. Rio de Janeiro, 07 de dezembro de 2009. -----

O Oficial

*glou*

AV - 1

**MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:** Consta registrado em 03/03/09 com o nº 6 na matrícula 248141 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 15/01/09, dele constando que o prazo de carência é de 180 dias contados da data do arquivamento do Memorial, podendo a incorporadora nesse prazo desistir da incorporação caso não comercialize 60% das unidades;

Segue no verso

00343310



343310

1

VERSO

que os apt<sup>os</sup> 1001 a 1010 do Bloco 1 e 1001 a 1008 do Bloco 2 tem dependências na cobertura e que o empreendimento terá 318 vagas de garagem, sendo 31 vagas cobertas, situadas no subsolo comum aos blocos 1 e 3, numeradas de 1 a 31; 25 vagas cobertas, situadas no subsolo do Bloco 2, numeradas de 1 a 25 e 262 vagas descobertas, situadas no pavimento térreo, numeradas de 1 a 262, das quais 52 vagas não se vinculam a qualquer unidade e se destinam ao uso de visitantes. **CUMPRE CERTIFICAR** que das certidões expedidas pelos cartórios dos Distribuidores forenses desta comarca constam distribuições em nome de João Fortes Engenharia S/A, as quais não dizem respeito ao imóvel em que se fará a incorporação e nem são impeditivas de sua realização, conforme declaração constante do Memorial de Incorporação, que da certidão do ISS (Imposto Sobre Serviço) constam débitos em fase de regularização, conforme processos n<sup>os</sup> 43733752006, 43778642006 e 43749332003, e que da Certidão Positiva de Tributos e Contribuições Federais administradas pela secretaria de Receita Federal com efeitos de negativa constam débitos em nome daquela empresa, cuja exigibilidade está suspensa com base no artigo 151 da Lei 5172/66; que da certidão do 9<sup>o</sup> Ofício de Distribuição constam débitos ajuizados relativos ao Imposto Predial e Territorial Urbano de 1998 a 2000, 2002 e 2003. Rio de Janeiro, 07 de dezembro de 2009. -----

O Oficial Aloum

AV - 2

**CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Foi hoje registrada no Registro Auxiliar com o n<sup>o</sup> 11784 a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** do Empreendimento, através do instrumento particular de 15/06/09. Rio de Janeiro, 07 de dezembro de 2009. -----

O Oficial Aloum

Segue na ficha 2



343310

2

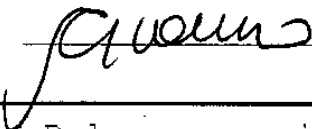
9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

continuação da ficha 1

AV - 3

**OBRIGAÇÕES:** Pelo requerimento de 07/12/09 prenotado em 14/12/09 com o nº 1271054 a fl. 235 do livro 1-GR, instruído pela certidão nº 083040 de 18/11/08 rerratificado por outro de 07/12/09 prenotado em 14/12/09 com o nº 1271055 a fl. 235 do livro 1-GR, instruído pela certidão nº 083210 de 02/09/09 da Secretária Municipal de Urbanismo, fica averbada as **OBRIGAÇÕES** que JOÃO FORTES ENGENHARIA S/A assumiu perante o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, 1) de urbanizar a Rua Projetada 37 em toda a sua largura na extensão de 250,00m correspondente a dimensão da Avenida das Américas até a testada do lote 4 do PAL 44878 da Rua Projetada 13, inclusive; 2) Rua Projetada 13, em toda a sua largura, na extensão de 107,00m correspondente a dimensão da testada tanto do lote 1 quanto do lote 4 do PAL 44878 da Rua Projetada 13, da Rua Projetada 37 até a Rua Projetada 38, conforme PAA 11326. As obras de urbanização deverão atender o que determina o RPT (Regulamento de Parcelamento de Terra) e executadas de acordo com as normas estabelecidas pelos órgãos responsáveis a sua aprovação no âmbito de suas competências. A inadimplência das obrigações assumidas importará na não concessão de "habite-se" para qualquer edificação que venha ser construída no local, até a conclusão das obras de urbanização e aceitação dos Logradouros em questão. Rio de Janeiro, 15 de janeiro de 2010. -----

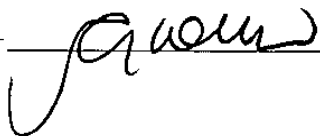
O Oficial



AV - 4

**AFETAÇÃO:** Pelo requerimento de 13/11/09, prenotado em 25/11/09, com o nº 1267532 à fl. 108v, do livro 1-GR, fica averbada a constituição do patrimônio de **AFETAÇÃO**, para o empreendimento. Rio de Janeiro, 15 de janeiro de 2010. -----

O Oficial



Segue no verso

(R) 1 ato  
ROTS3889 TUU(R) 1 ato  
ROY45121 XXH

MATRÍCULA

FICHA

343310

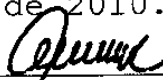
2

-VERSO-

R - 5

**HIPOTECA CEDULAR:** Pelo instrumento particular de 04/02/10 e cédula de crédito bancário nº 101-173834-0-2223, prenotado em 30/04/10 com o nº 1293654 à fl. 148v do livro 1-GU e aditamentos de 20/05/10, prenotado em 24/06/10 com o nº 1304550 à fl. 240v do livro 1-GV e de 11/08/10, prenotado em 23/08/10 com o nº 1315633 à fl. 39 do livro 1-GZ, fica registrada a **HIPOTECA CEDULAR EM 1º GRAU** do imóvel desta matrícula feita por JOÃO FORTES ENGENHARIA S/A em favor do ITAÚ UNIBANCO S/A, para garantia da dívida no valor de R\$25.765.233,73 (neste valor incluído outros imóveis), com vencimento em 15/02/12, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 20 de outubro de 2010.-----

O Oficial



R - 6

**PROMESSA DE COMPRA E VENDA:** Pela escritura de 12/03/10 do 8º Ofício, livro 2505, fl. 50, prenotada em 13/07/10 com o nº 1307689 à fl. 52v do livro 1-GX e aditamento de 30/09/10 do 8º Ofício, livro 2545, fl. 199, prenotada em 13/10/10 com o nº 1324555 à fl. 60 do livro 1-HA, fica registrada a **PROMESSA DE COMPRA E VENDA** do imóvel, em caráter irrevogável e irretratável, feita por JOÃO FORTES ENGENHARIA S/A em favor de JOÃO GERALDO CASTRO MOTA BAPTISTA, advogado, identidade CNH/DETRAN/RJ 02452431670, CPF 840.374.246-30, assistido por sua mulher JULIANA RITO MOTA BAPTISTA, gerente de estabelecimento comercial, identidade DETRAN/RJ 20909970-1, CPF 057.802.217-66, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 5515/77, residentes nesta cidade, pelo preço de R\$382.150,00, pagável nas condições do título. Rio de Janeiro, 12 de novembro de 2010.-----

O Oficial

AV - 7

**GRAVAME:** Pela escrituras que serviram para o registro 6,

Segue na ficha 3

(R) 1º ato  
RQJ28951 JUT(R) 1º ato  
RQJ60189 NQL

343310

3

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

continuação da ficha 2

(R).1 ato  
RQNG0190 FDG

fica averbado o **GRAVAME** de **INCOMUNICABILIDADE** do imóvel, tendo em vista que JOÃO GERALDO CASTRO MOTA BAPTISTA o adquiriu com o produto de venda de outro imóvel de sua propriedade particular, conforme reconhecido pelo cônjuge JULIANA RITO MOTA BAPTISTA. Rio de Janeiro, 12 de novembro de 2010.-----  
O Oficial \_\_\_\_\_

AV - 8

(R).1 ato  
RQY37993 FGN

**OBRIGAÇÕES:** Pelo requerimento de 29/11/10, prenotado em 01/12/10, com o nº 1333702 à fl. 89 do livro 1-HB, instruído por certidão nº 083520 de 10/11/10 da Secretaria Municipal de Urbanismo, fica averbado que JOÃO FORTES ENGENHARIA S/A, assumiu **OBRIGAÇÕES** perante o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO de efetuar o pagamento de R\$710.000,00 correspondente à obrigação de construção de comércio para atendimento do inciso XIX do capítulo II das Disposições Gerais do Decreto nº 3046/81, regulamentada pelo Decreto nº 22107, sob a forma de pagamento proporcional a metragem quadrada de área comercial obrigatória ao grupamento residencial multifamiliar, aplicados sobre 444 unidades licenciadas, sendo 256 unidades do processo 02/270.061/08 e 188 unidades do processo 02/270.060/08. Dá-se cumprida a obrigação ora assumida para fins de habite-se, no momento em efetivas o depósito em uma única parcela. Rio de Janeiro, 08 de fevereiro de 2011.-----  
O Oficial \_\_\_\_\_

AV - 9

(R).1 ato  
RS027661 OEH

**CANCELAMENTO:** Pelo requerimento de 16/11/11, prenotado em 18/11/11, com o nº 1403317 à fl. 192 do livro 1-HJ, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 8, de **OBRIGAÇÕES**, em virtude da concessão do habite-se. Rio de Janeiro, 28 de dezembro de 2011.-----

Segue no verso

343310

3 VERSO

O Oficial         *am*        

AV - 10 **CONSTRUÇÃO:** Foi hoje averbado com o n° 8 na matrícula 248141, instruído pela certidão n° 24/0569/2011 de 09/11/11 da Secretaria Municipal de Urbanismo e da Certidão Negativa de Débito do Instituto Nacional do Seguro Social número 000862011-17070984 de 16/11/11, fica averbada a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o "habite-se" concedido em 29/08/11. Rio de Janeiro, 28 de dezembro de 2011.

O Oficial         *am*        

AV - 11 **CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 27/06/12, prenotado em 18/07/12 com o n° 1451386 à fl. 120v do livro 1-HQ, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 5 de **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel em virtude de quitação dada pelo credor ITAÚ UNIBANCO S/A. Rio de Janeiro, 30 de julho de 2012.

O Oficial         *am*        

AV - 12 **CANCELAMENTO:** Pelo requerimento de 14/06/12, prenotado em 19/06/12 com o n° 1444874 à fl. 186, do livro 1-HP, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 3 de **OBRIGAÇÕES**, em virtude da concessão do "habite-se". Rio de Janeiro, 20 de agosto de 2012.

O Oficial         *am*        

R - 13 **COMPRA E VENDA:** Pela escritura de 31/08/11 do 8º Ofício, livro 2636, fl.81, prenotada em 02/09/20 com o n° 1931578 à fl.8v do livro 1-LE, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por **JOÃO FORTES ENGENHARIA S/A**, anteriormente qualificada, em favor de **JOÃO GERALDO**

Segue na ficha 4

MATRÍCULA

FICHA

343310

4

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

Continuação da ficha 3

CASTRO MOTA BAPTISTA, casado com JULIANA RITO MOTA BAPTISTA, anteriormente qualificado, pelo preço de R\$382.150,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 1461880 em 05/04/2010. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$636.260,42. Rio de Janeiro, 22 de setembro de 2020.

O Oficial

EDMT93808 COW

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

R - 14 **COMPRA E VENDA:** Pelo instrumento particular de 23/03/2022, prenotado em 25/04/2022 com o nº2047785 à fl.286v do livro 1-LS, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por JOÃO GERALDO CASTRO MOTA BAPTISTA assistido de sua esposa JULIANA RITO MOTA BAPTISTA, anteriormente qualificados, em favor de ROBERTO GARCIA, militar/empresário sócio, identidade CRT/RJ nº03654056717, CPF 036.540.567-17 e sua esposa CARLA JULIA MARINS DA SILVA GARCIA, empresária sócia, identidade DETRAN/RJ nº13.135.378-1, CPF 098.339.097-52, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº6515/77, residentes em Duque de Caxias/RJ, pelo preço de R\$803.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2470906 em 07/04/2022. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$803.000,00 Rio de Janeiro, 12 de julho de 2022.

O Oficial

EEEP73186 JEX

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

R - 15 **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Pelo instrumento particular que serviu para o registro 14, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por ROBERTO GARCIA e sua esposa CARLA JULIA MARINS DA SILVA GARCIA, em favor de DANIEL BRANDELLI DA SILVA, CNPJ nº 14.694.870/0001-12, com sede em  
Segue no verso

MATRÍCULA

FICHA

343310

4

VERSO

Osasco/SP, para garantia da dívida no valor de R\$700.000,00, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Incorrendo o devedor em mora após o prazo de carência de 30 dias para intimação e consolidando a propriedade em favor do credor, é atribuído o valor de R\$850.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$700.000,00. Rio de Janeiro, 12 de julho de 2022.

O Oficial

EEEEP73187 LUQ

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

AV - 16 **CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular que serviu para o registro 14, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 7 de **GRAVAME** de **INCOMUNICABILIDADE** do imóvel. Rio de Janeiro, 12 de julho de 2022.

O Oficial

EEEEP73189 VYQ

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

AV - 17 **CANCELAMENTO:** Em virtude da compra e venda do registro 14, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 4 de **AFETAÇÃO**. Rio de Janeiro, 12 de julho de 2022.

O Oficial

EEEEP73190 LNH

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

AV - 18 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 03/04/2024, prenotado em 04/04/2024 com o nº2185216 à fl.129 do livro 1-MM, atualizado pelo requerimento datado de 12/04/2024, instruído por Certidão Negativa do 3º Ofício de Justiça de Duque de Caxias, expedida em 06/06/2024, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a

Segue na ficha 5



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

MATRÍCULA

FICHA

343310

5

Continuação da ficha 4

**INTIMAÇÃO** dos fiduciantes ROBERTO GARCIA e sua esposa CARLA JULIA MARINS DA SILVA GARCIA, anteriormente qualificados, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 22/07/2024, 23/07/2024 e 24/07/2024, através da Central de Serviços Eletrônicos dos Registradores de Imóveis, conforme disposto no Provimento CGJ nº 56/2018, feita por solicitação do fiduciário realizada em 10/06/2024 no Sistema Eletrônico, nos termos do Art. 26 da Lei 9514/97, tendo sido o e-mail enviado na forma do §4º-B do artigo antes citado, para pagamento no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da terceira e última publicação do Edital, dos encargos vencidos e não pagos referente ao contrato de financiamento com garantia de alienação fiduciária, registrado com o nº15. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$77.665,94. Rio de Janeiro, 22 de agosto de 2024.

1º Oficial Sub. GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 06743

EETR52423 KHQ

AV - 19 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) de 13/09/2024, prenotado em 16/09/2024 com o nº2217583 a fl.92v do livro 1-MQ, fica averbada a **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** do imóvel em favor do fiduciário BANCO BRADESCO S.A., anteriormente qualificado, ficando o mesmo com a obrigação de promover o leilão público do imóvel dentro de 30 (trinta) dias contados da data da averbação, tendo em vista que os fiduciantes ROBERTO GARCIA e sua mulher CARLA JULIA MARINS DA SILVA GARCIA, anteriormente qualificados, mesmo depois de intimados para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada com o nº18, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº2736120 em 09/09/2024. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$850.000,00. Rio de Janeiro,

Segue no verso

MATRÍCULA  
343310

FICHA  
5  
VERSO

26 de setembro de 2024.

1º Oficial Sub.: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 06743

EEUN21864 JKW

AV - 20 **CANCELAMENTO:** Em virtude da averbação 19 de CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em nome do fiduciário BANCO BRADESCO S.A., fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 15 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$700.000,00. Rio de Janeiro, 26 de setembro de 2024.

1º Oficial Sub.: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 06743

EEUN21870 FDU

PARA SIMPLES CONSULTA  
NÃO VALE COMO CERTIDÃO  
VALOR: R\$ 38,50

Visualização disponibilizada  
em [www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)