



AAA3600366 07/16

Associação dos Notários e Registradores do Estado do Rio de Janeiro

RUA MARIZ E BARROS Nº 824 LOJA B

**Registro de Imóveis - Cartório do 11º Ofício**AV. PRESIDENTE VARGAS, 542 - 10º ANDAR  
CENTRO - RIO DE JANEIRO - RJ

000868

MARIA ESTHER WANDERLEY SILVA  
Oficial

MATRÍCULA Nº 127783

FLS. 1

**IMÓVEL:** Loja "B" com direito ao uso de 06(seis) vagas de estacionamento cobertas indistintamente localizadas no subsolo do Bloco 6, do prédio à ser construído na Rua Mariz e Barros nº 824, na Freguesia do Engenho Velho, e sua correspondente fração ideal de 0,014507 do respectivo terreno(Lote 1 do PA nº 47543 de 3ª categoria) onde figuram os prédios de nºs 75,95 e 111 pela rua Visconde de Cairú; nº 250 pela rua Professor Gabizo e nº 824 pela rua Mariz e Barros, a serem demolidos, medindo o terreno em sua totalidade: 27,10m de frente para a rua Visconde de Cairú, mais 28,00m, mais 6,00m, mais 28,40m (confrontando nestes 03 segmentos com o prédio nº 103 da rua Visconde de Cairú), retornando ao alinhamento, por onde mede 87,63m, mais 10,70m em curva subordinada a um raio interno de 6,00m, concordando com alinhamento da rua Mariz e Barros, por onde mede 52,75m; 30,03m de fundo por onde faz testada para a rua Professor Gabizo; 134,45m à direita em dois segmentos de 96,45m mais 38,00m; confrontando com o prédio nº 840 da rua Professor Gabizo; 93,30m à esquerda em três segmentos de 27,40m, mais 0,40m, mais 65,50m; confrontando em parte com o prédio nº 139 da rua Visconde de Cairú e parte com o prédio nº 258 da rua Professor Gabizo; constando para as ruas Visconde de Cairú, Mariz e Barros e Professor Gabizo, neste trecho, os PAA's 646, 6791 e 622, respectivamente. Não figura no PAL acima descrito até a data de sua aprovação, área de recuo ou investidura.

**INSCRIÇÃO:** 0.213.824-6/0.112.623-4/1.960.161-6/1.960.162-4/0.112.625-9 (Maior Porção). **CL:** 06.155-6. **PROPRIETÁRIA:** CHL XLIII INCORPORAÇÕES LTDA., com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.476.531/0001-20. **TÍTULO DE PROPRIEDADE:** R.5 das matrículas nºs 84854, 84524, 84945; R.10 da matrícula 12347 e R.20 da matrícula 32715. **TÍTULO AQUISITIVO:** Escritura de 14/07/2010 do 3º Ofício de Justiça de Duque de Caxias-RJ (Livro 382, folhas 73/76, Ato 36), e escritura de aditamento de 12/01/2011 do 15º Ofício de Notas, desta cidade (Livro 2593, folhas 199, Ato 43).

**AV.1-127783/MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:** O imóvel objeto desta matrícula faz parte do Memorial de Incorporação Imobiliária registrado neste Cartório, na matrícula nº 127678, sob o ato R.2, nesta data. **Direitos Especiais:** As Lojas "A", "B", "C", "D", "E", "F", "G", "H" e "I", **possuem dependências no jirau.** Aos proprietários das lojas fica desde já irrevogável e perpetuamente assegurados: a) O direito a aumentar, acaso possível, as áreas dos pavimentos de jirau vinculada à cada uma das lojas em questão, cabendo-lhe o uso e gozo perpétuo e privativo da área que puder dessa forma acrescentar, desde que o faça com o consentimento das autoridades municipais, como previsto, e não alterem a fachada do prédio, ou causem qualquer tipo de insegurança ao prédio com tais obras, que só poderão ser executadas após o "habite-se", b) O direito expresso de serem lembradas, caso sejam contíguas entre si, observando o disposto no item 3.2.1 da minuta da convenção de condomínio, essa unificação só poderá ser executada após o "habite-se"; c) Manter, ou permitir que os proprietários e usuários das Lojas mantenham, nos limites da respectiva área privativa, placas, letreiros ou indicativos similares de suas marcas, nomes, logotipos e informações, bem como das atividades exercidas em tais unidades autônomas, nos locais designados para tal; d) Pagamento de contribuição condominal equivalente a 10% da maior cota condominal a ser cobrada das unidades residenciais, à exceção das cobradas às unidades 201 a 208 do Bloco 6 - Edifício Sirois. Caso as Lojas venham a pertencer a um único proprietário, ser-lhe-á assegurado ainda, em adição aos direitos previstos nos anteriores, o direito de unificar fisicamente todas as referidas unidades comerciais, bem como expandir as lojas para as áreas de subsolo que


11º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - RIO DE JANEIRO - RJ - Continua no verso...

MOD. 015

AAA 3600366

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL


lhes são reservadas, sendo certo que tais obras somente poderão ser efetivadas após o "habite-se" e desde que (I) seja concedida prévia autorização das autoridades Municipais competentes e (II) não prejudiquem a estabilidade, solidez e segurança da edificação, sem qualquer responsabilidade ou ônus para a INCORPORADORA, para o CONDOMÍNIO ou para os demais condôminos do edifício, tendo sido dada aos adquirentes plena ciência de que tais obras não podem ser efetuadas na presente data. Constam em anexo ao título, duas declarações datadas de 07/04/2010 e de 11/02/2011, hoje microfilmadas, que a INCORPORADORA se compromete a averbar as demolições dos prédios existentes no terreno e a retificação de suas metragens, antes da averbação do "habite-se" neste Serviço Registral. Demais cláusulas e condições, as constantes do título.-----

Rio de Janeiro, 03 de março de 2011. O Oficial: 

**AV.2-127783/DEMOLIÇÃO:** (Protocolo nº 537701 de 27/02/2012) De acordo com o requerimento de 17/02/2012, CND nº 000312012-17060122, emitida em 03/02/2012, e Certidão nº 02/0164/2011 expedida em 17/06/2011, pela Secretaria Municipal de Urbanismo desta cidade, hoje microfilmados, fica averbada a DEMOLIÇÃO do prédio nº 111 pela Rua Visconde de Cairú, tendo sido concedida a aceitação em 17/06/2011, pelo Processo nº 02/275998/2010.-.

Rio de Janeiro, 11 de abril de 2012. O Oficial: 

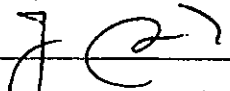
**AV.3-127783/DEMOLIÇÃO:** (Protocolo nº 538785 de 21/03/2012) De acordo com o requerimento de 19/03/2012, CND nº 000322012-17060791, emitida em 09/03/2012, e Certidão nº 02/0361/2011 expedida em 22/12/2011, pelo Secretaria Municipal de Urbanismo/RJ, hoje microfilmados, fica averbada a DEMOLIÇÃO do prédio 824, pela Rua Mariz e Barros, tendo sido concedida a aceitação em 20/12/2011, pelo Processo nº 02/275154/2010.-----

Rio de Janeiro, 18 de julho de 2012. O Oficial: 

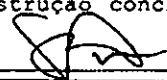
**AV.4-127783/RETIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL DE METRAGENS:** (Protocolo nº 538616 de 19/03/2012) De acordo com o requerimento de 20 de junho de 2011 da proprietária incorporadora **CHL XLIII INCORPORAÇÕES LTDA.**, CNPJ nº 09.476.531/0001-20, memorial descritivo assinado pelo Sr. Carlos Garcia da Fonseca (CREA-RJ nº 1998102861) e planta do imóvel, hoje microfilmados, em conformidade da Lei 10931/04 e artigo nº 213 da Lei 6015/73, fica retificada a matrícula para constar que após a vistoria, o terreno passou a ter as seguintes metragens: frente: 30,04m pela Rua Professor Gabizo; fundos: 27,32m pela Rua Visconde de Cairú, ainda pelos fundos: 66,63m em 04(quatro) segmentos de 28,20m + 6,02m + 5,68m + 22,73m, confrontando com o prédio nº 103 da Rua Visconde de Cairú e ainda pelos fundos: 99,30m para a Rua Visconde de Cairú em dois(02) segmentos de 90,54m + 8,76m em curva; pela esquerda 54,34m onde se encontra com o alinhamento da Rua Mariz e Barros, ainda pela esquerda: 135,30m em 03 (três) segmentos de 96,83m + 20,75m + 17,72m; pela direita: 94,07m em 04 (quatro) segmentos de 35,83m + 29,23m + 1,87m + 27,14m.-----

Rio de Janeiro, 15 de abril de 2013. O Oficial: 

**AV.5-127783/RETIFICAÇÃO DO ATO AV.4:** De acordo com o artigo 213, Inciso I, alínea a, da Lei nº 6015/73, c/c artigo 683, Inciso I, alínea a, da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, e documentos que deram origem ao ato AV.4 já arquivados neste Cartório, fica o mesmo retificado para tornar certo que onde se lê (9ª linha) "...66,63m em 04 (quatro) segmentos de 28,20m + 6,02m + 5,68m + 22,73m..." leia-se "...62,63m em 04 (quatro) segmentos de 28,20m + 6,02m + 5,68m + 22,73m..."-----

Rio de Janeiro, 24 de abril de 2013. O Oficial: 

**AV.6-127783/CONSTRUÇÃO/HABITE-SE:** (Protocolo nº 550198 de 05/06/2013) De acordo com o requerimento de 27/05/2013, CND nº 000932013-17060166, emitida em 20/05/2013, e Certidão nº 02/0109/2013 expedida em 27/05/2013 pela Secretaria Municipal de Urbanismo desta cidade, (processo nº 02/270012/2010), hoje microfilmados, o imóvel desta matrícula teve a sua construção concluída, tendo sido o HABITE-SE concedido em 27/05/2013.-----

Rio de Janeiro, 09 de julho de 2013. O Oficial: 





AAA3600367 07/16

RUA MARIZ E BARROS N° 824 LOJA B

MATRÍCULA N° 127783

FLS. 2

**AV.7-127783/RETIFICAÇÃO DA ABERTURA DA MATRÍCULA:** (Protocolo n° 563615 de 28/10/2013) De acordo com o artigo 213, Inciso I, alínea a, da Lei n° 6015/73, c/c artigo 683, Inciso I, alínea a, da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro e Ofício n° 219 SMU/CGPU/GCT de 18/10/2013 da Secretaria Municipal de Urbanismo, referente ao processo n° 02/275999/2010, hoje arquivado, fica retificada a abertura desta matrícula bem como o ato R-2 da matrícula 127678 (já encerrada), para constar que os prédios que figuram no lote 1 do PAL n° 47.543 de 3ª categoria, são os de n° 95 e 111 pela rua Visconde de Cairu e n° 824 pela Rua Mariz e Barros com numeração suplementar pela Rua Visconde de Cairu n° 75 e Rua Professor Gabizo n° 250, todos a serem demolidos, ficando também consignado que em virtude da demolição do prédio n° 824 pela Rua Mariz e Barros, consequentemente deixou de existir a numeração suplementar pela Rua Visconde de Cairu n° 75 e Rua Professor Gabizo n° 250 que faziam parte do mesmo prédio.

Rio de Janeiro, 27 de novembro de 2013. O Oficial: *J. J. J.*

**AV.8-127783/DEMOLIÇÃO:** (Protocolo n° 563617 de 28/10/2013) De acordo com o requerimento de 24/10/2013 e Certidão n° 02/0231/2013 expedida em 18/09/2013, pela Secretaria Municipal de Urbanismo, hoje microfilmados, fica averbada a DEMOLIÇÃO do prédio 95 pela Rua Visconde de Cairu, tendo sido concedida a aceitação em 16/09/2013, pelo Processo n° 02/276223/2010. Deixou de ser exigida a CND do INSS por força do provimento CGJ n° 41/2013, publicado no Diário Oficial do Poder Judiciário do dia 21.06.2013, que revogou o disposto no artigo 589 e § único da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça - Parte Extrajudicial.

Rio de Janeiro, 27 de novembro de 2013. O Oficial: *J. J. J.*

**R.9-127783/COMPRA E VENDA:** (Protocolo n° 560428 de 14/08/2013) De acordo com a escritura de 04/07/2013 do 15° Ofício de Notas desta Cidade (Livro n° 3204, folha(s) n° 006. e ato n° 002), CHL XLIII INCORPORAÇÕES LTDA, CNPJ n° 09.476.531/0001-20, com sede nesta cidade, vendeu o imóvel desta matrícula à JBC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ n° 10.230.115/0001-26, com sede nesta cidade, pelo preço de R\$1.845.184,42. O Imposto de Transmissão foi pago pela guia n° 1794641 em 01/07/2013.

Rio de Janeiro, 09 de dezembro de 2013. O Oficial: *J. J. J.*

**AV.10-127783/NOVA DENOMINAÇÃO SOCIAL:** (Protocolo n° 595966 de 27/06/2016) De acordo com o requerimento de 20/06/2016, instruído pela cópia autenticada de Instrumento Particular de 3ª Alteração Contratual de 01/10/2012, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro-JUCERJA sob o n° 00002538758 (Nire n° 33.2.0815928-0), em 16/09/2013, hoje microfilmados, JBC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, passou a denominar-se JBC 1 GESTÃO PATRIMONIAL E PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ n° 10.230.115/0001-26, com sede nesta cidade.

Selo Eletrônico: EBPO 65530 ZLB.

Rio de Janeiro, 07 de julho de 2016. O Oficial: *J. J. J.*

**AV.11-127783/DESVINCULAÇÃO DE VAGAS DE GARAGEM:** (Protocolo n° 595965 de 27/06/2016) De acordo com o requerimento de 24/06/2016, hoje microfilmado, ficam desvinculadas do imóvel desta matrícula 6 (seis) vagas de estacionamento cobertas localizadas indistintamente no subsolo do Bloco 6, e vinculadas ao imóvel constituído pela Loja "E" do mesmo Edifício, objeto da matrícula n° 127786, ficando o imóvel desta matrícula, sem direito a vaga para estacionamento.

Selo Eletrônico: EBPO 65539 WZY.

Rio de Janeiro, 07 de julho de 2016. O Oficial: *J. J. J.*

**R.12-127783/LOCAÇÃO:** (Protocolo n° 595541 de 14/06/2016) De acordo com o Contrato de Locação datado de 05/05/2014, e aditamento de 07.07.2016, hoje microfilmados, JBC 1 GESTÃO PATRIMONIAL E PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ n°

RIO DE JANEIRO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

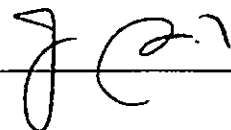
Associação dos Notários e Registradores do Estado do Rio de Janeiro

AAA 3600367

10.230.115/0001-26, com sede nesta cidade, deu o imóvel desta matrícula em locação (sem direito ao uso de qualquer uma das vagas de garagem, conforme quadro resumo do contrato, item 4) a CSB DROGARIAS S/A, CNPJ nº 42.225.938/0001-50, com sede em São João de Meriti/RJ, pelo prazo de 60 meses, iniciando-se no dia 05/05/2014, e encerrando-se em 04/05/2019, mediante o aluguel mensal de R\$22.000,00, reajustado anualmente com base no IGPM-FGV. **Cláusula de Vigência:** Caso venha a ser efetivada a transferência e/ou conferência do domínio do imóvel a terceiros, durante o decurso do prazo contratual, a presente locação continuará em vigor, obrigando-se o adquirente a respeitar todos os seus termos e condições. A locadora, obriga-se, no caso de venda do imóvel, a fazer constar na escritura definitiva a obrigação do adquirente respeitar o presente contrato de locação nos termos da Lei Civil. **Direito de Preferência:** Constitui faculdade da locadora a alienação, a qualquer tempo, do imóvel objeto do presente contrato a terceiros, desde que respeitado o direito de preferência da locatária, a ser exercido dentro do prazo de 30 (trinta) dias, contados do recebimento de comunicação encaminhada pela locadora neste sentido. Demais cláusulas e condições, as constantes do Título. -----

**Selo Eletrônico:** EBSH 44963 NAC.

Rio de Janeiro, 03 de novembro de 2016. O Oficial: \_\_\_\_\_

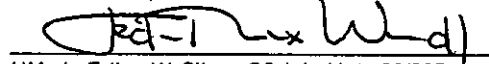


**CERTIDÃO - 11º REGISTRO DE IMÓVEIS**

Certifico que a presente cópia é reprodução autêntica dos atos da FICHA REAL a que se refere, extraída nos termos do Art. 19 § 1º da Lei 6015 de 1973, dela constando todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, atuais proprietários ou detentores de direitos relativos ao mesmo.

Emolumentos: 71,30  
20% FETJ: 14,26  
5% Fundperj: 3,56  
5% Funperj: 3,56  
4% Funarpen: 2,85  
2% PMCMV: 1,42  
Total: 96,95

Rio de Janeiro, 18/01/2017

  
( ) Maria Esther W. Silva - Oficial - Matr. 90/227  
( ) Carmelo P. da S. Junior - Subst. - Matr. 94/11875  
(x) Leda R. Wanderley - Subst. - Matr. 94/11745  
( ) João Carlos A. Sequeiros - Subst. - Matr. 94/1723  
( ) Gerson S. Coelho - Subst. - Matr. 94/1725

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo Eletrônico de Fiscalização  
EBXJ 55606 TUR  
Consulte a validade do selo em:  
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



127763