

MATRÍCULA
281672

FICHA
1

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

07 de maio de 2004

IMÓVEL: Apartamento 539 com dependências na cobertura do prédio em construção situado na Avenida Lúcio Costa nº 3650, na Freguesia de Jacarepaguá, com direito a 2 vagas de garagem de uso indistinto no subsolo e correspondente fração de 0,006139 para o apartamento, do terreno designado por lote 1 do PAL 38131 que mede em sua totalidade de 60,00m de frente, e de fundo por 252,00m de ambos os lados, confrontando pelos laterais com terras de propriedade da Barra da Tijuca Imobiliária S/A ou sucessores e no fundos com o lote 2 do PAL 38131 de propriedade de Nevada Praia Club ou sucessores, estando incluída na lateral do lote uma faixa de 8,00m de largura destinada ao acesso para o lote 2. A servidão de acesso para o lote 2 pela Avenida Sernambetiba não estabelece testada para esta Avenida.

INSCRIÇÃO FISCAL: 0.982.090-3 (MP) **CL** 09133-0.

PROPRIETARIA: JOÃO FORTES ENGENHARIA S/A. CNPJ Nº 33.035.536/0001-00, com sede nesta cidade que adquiriu por compra feita a Nevada Praia Club, pela escritura de 17/07/03 do 6º Ofício, livro 5886, fl. 86, registrada em 31/07/03 com o nº 17 na matrícula 259418. **INDICADOR REAL:** nº 168252 à fl. 047 do livro 4-DX. Rio de Janeiro, 07 de maio de 2004.

0 Oficial

AV - 1 **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:** Consta registrado em 17/02/04 com o nº 8 na matrícula 259418 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 09/12/03, dele constando que não há prazo de carência e que o empreendimento terá 360 vagas de garagem, sendo 329 vagas no subsolo e 31 vagas no estacionamento descoberto do pavimento de acesso (térreo) das quais 25 vagas destinam-se ao uso de visitantes; que os apartamentos 116, 117, 120 e 121 terão dependências no 2º pavimento; que os apartamentos 316, 317, 320 e 321 terão dependências no 4º pavimento, que o apartamento 402 terá dependências no 5º pavimento e que os apartamentos

Segue no verso

MATRÍCULA

281672

FICHA

1

VERSO

501 a 540 terão dependências na cobertura. **CUMPRE CERTIFICAR** que das certidões expedidas pelos distribuidores cíveis da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro constam distribuições diversas as quais não se referem ao imóvel objeto da incorporação nem são impeditivas ao registro do Memorial conforme esclarecimentos da incorporadora constantes do citado Memorarial; que da Certidão Positiva de Débitos de Tributos e Contribuições Federais com efeitos de negativa, constam débitos em nome da incorporadora cuja exigibilidade está suspensa nos termos do artigo 151 do Código Tributários Nacional e que da Certidão de Situação Fiscal Imobiliária expedida pela Secretaria da Fazenda Municipal e do 9º ofício do registro de distribuição desta Comarca, constam executivos fiscais relativos a IPTU dos exercícios de 1985 e de 1993 a 2000, estando em aberto o IPTU dos exercícios de 2001 a 2003, tendo a proprietária e incorporadora declarado que se responsabiliza integralmente pela quitação daqueles débitos conforme declaração que integra o corpo do Memorial. Rio de Janeiro 07 de maio de 2004.

O Oficial

R - 2

PROMESSA DE COMPRA E VENDA: Pela escritura de 16/03/04 do 6º Ofício, livro 5912, fl. 150, prenotada em 30/04/04 com o nº 965758 à fl. 34v do livro 1-FD, 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 JOSÉ EDUARDO PEREIRA VAZ, comerciante, identidade IFP 7470352-1, CPF 875.198.017-72 e sua mulher ANGELA PEREIRA SANTOS VAZ, do lar, identidade IFP 07221475-2, CPF 992.558.987-87, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens após a Lei 6515/77, residentes nesta cidade, pelo preço de R\$365.971,67, pagável nas condições do título. Rio de

Segue na ficha 2

(R) 1 ato
RFGL6990 GLE

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

281672

FICHA

2

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

Janeiro, 07 de maio de 2004

O Oficial

R - 3

HIPOTECA: Pelo instrumento particular de 06/04/05, prenotado em 12/04/05 com o nº 1008713 à fl. 85v do livro 1-FI, fica registrada a **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel dada por JOÃO FORTES ENGENHARIA S/A em favor do BANCO ITAÚ S/A, CNPJ 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo/SP, pelo valor de R\$17.031.000,00 (neste valor incluído outros imóveis), com vencimento em 06/09/2010. Rio de Janeiro, 29 de abril de 2005

O Oficial

AV - 4

RETIFICAÇÃO: Pelo Mandado de 20/02/06 da Vara de Registros Públicos, prenotado em 21/03/06 com o nº 1057613 à fl. 48 do livro 1-FF, fica averbada a **RETIFICAÇÃO** a abertura da matrícula, que de acordo com Memorial Descritivo de 26/02/04 e sentença de 16/09/05 (Processo nº 2004.001.026859-1), passa a ter os seguintes **característicos e confrontações:** medindo 60,00m de frente pela Avenida Lúcio Costa, 60,00m ao fundo, confrontando com o lote 2 do Pal 38131 (Condomínio Varandas do Atlântico), cujo acesso é feito por uma faixa de servidão de passagem de 8,00m de largura por 204,48m extensão situada na lateral esquerda do lote; 207,21m à direita, confrontando na parte frontal com o Condomínio Savior Vivre, que toma o número 3800 da Avenida Sernambetiba e com Condomínio Aldeia do Mar, com acesso pela rua José Fonte Romero nº 3712; 204,48m à esquerda, confrontando com o Condomínio Barra Summer Dream que toma o número 3604 da Avenida Sernambetiba. Rio de Janeiro, 30 de março de 2006

O Oficial

Segue no verso

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

281672

FICHA

2

VERSO

AV - 5 **RETIFICAÇÃO:** Foi hoje averbada com o nº 10 na matrícula 259418 a **RETIFICAÇÃO** ao registro 8 de MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO pelo requerimento de 12/07/06, em suas alíneas "D", "E" (Quadro I), "G", "J" e "P", face as modificações havidas no projeto aprovado sem acréscimo de área, passando o empreendimento a ter 342 vagas de garagem sendo 311 vagas situadas no subsolo e 31 vagas descobertas situadas no pavimento de acesso, das quais 25 vagas destinam-se ao uso de visitantes. Rio de Janeiro, 27 de novembro de 2006. ---
O Oficial _____

AV - 6 **CONSTRUÇÃO:** Pelo requerimento de 17/11/06, prenotado em 17/11/06 com o nº 1089845 à fl. 10v do livro 1-FT, instruído pela certidão nº 042566 de 10/11/06 da Secretaria Municipal de Urbanismo, fica averbada a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o "habite-se" concedido em 09/11/06. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débito do Instituto Nacional do Seguro Social nº 075542906-17003020 de 17/11/06. Rio de Janeiro, 12 de dezembro de 2006. ---
O Oficial _____

AV - 7 **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Foi hoje registrada no Registro Auxiliar com o nº 3623 a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** do edifício, através da escritura de 16/01/07 do 6º Ofício, livro 6374, fl. 145. Rio de Janeiro, 03 de maio de 2007. ---
O Oficial _____

R - 8 **COMPRA E VENDA:** Pela escritura de 28/09/07 do 6º Ofício, livro 6549, à fl. 175, prenotada em 06/12/07 com o nº
Segue na ficha 3

MATRÍCULA

281672

FICHA

3

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

continuação da ficha 2

1146199 a fl. 241v do livro 1-GB, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por JOÃO FORTES ENGEHARIA S/A em favor de JOSÉ EDUARDO PEREIRA VAZ e sua mulher ANGELA PEREIRA SANTOS VAZ, pelo preço de R\$365.971,67. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 1154127 em 22/12/06.

CONDIÇÃO: O adquirente tem ciência da hipoteca registrada com o nº 3. Rio de Janeiro, 26 de dezembro de 2007.-----

O Oficial *Gloria*

R - 9

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura que serviu para o registro 8, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por JOSE EDUARDO PEREIRA VAZ e sua mulher ANGELA PEREIRA SANTOS VAZ em favor de JOÃO FORTES ENGEHARIA S/A, para garantia da dívida no valor de R\$197.000,02, a ser pago na seguinte condição: R\$122.793,59, através de 30 prestações mensais e consecutivas no valor de R\$4.758,02 cada uma, vencendo-se a primeira em 01/10/07 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, nelas já incluídos juros de 12% ao ano, calculadas pela Tabela Price; e R\$74.206,43, através de 4 parcelas semestrais e consecutivas de R\$20.446,94, cada uma, vencendo-se a primeira em 01/10/07 e as demais no mesmo dia dos semestres subsequentes, nelas já incluídos juros de 12% ao ano, calculados pela Tabela Price. Incorrendo o devedor em mora e consolidando a propriedade em favor do credor, é atribuído o valor de R\$365.971,67 para o leilão público. Rio de Janeiro, 26 de dezembro de 2007.-----

O Oficial *Gloria*

AV - 10

INSCRIÇÃO FISCAL: Pela escritura que serviu para o registro 8, fica averbado o número 3085118-2, CL 09133-0 de **INSCRIÇÃO FISCAL** do imóvel, para efeitos do imposto predial/territorial. Rio de Janeiro, 26 de dezembro de 2007

O Oficial *Gloria*

Segue no verso

(R).1 atc
RLA33874 BKT

(R).1 ato
RLA33875 OSH

MATRÍCULA

281672

FICHA

3

VERSO

R - 11 **SERVIDÃO**: Pela carta de sentença de 14/08/08 da 32ª Vara Cível, prenotada em 19/08/08 com o nº 1189830 à fl. 11v do livro 1-GH, extraída dos autos da ação de Obrigação de Fazer (Processo 1988.001.077443-5), movida por NEVADA PRAIA CLUBE em face de MAREK LIPSZTEIN e outros, passada a requerimento de DECTA ENGENHARIA LTDA, fica registrada a **SERVIDÃO DE PASSAGEM** definida judicialmente que será criada uma entrada de veículos e acesso destinada ao uso exclusivo dos sócios às dependências do clube, de acordo com planta figurativa (Anexo 3), sendo vedado o direito de parquear ou estacionar veículos na servidão, em qualquer hipótese, para as partes, seus usuários e sucessores, em virtude de composição amigável celebrada pelas partes. Rio de Janeiro, 15 de outubro de 2008.

O Oficial *[Assinatura]*

AV - 12 **ADITAMENTO**: Fica averbado o **ADITAMENTO** ao registro 11, para constar que a servidão é de uso exclusivo do lote 2, sendo vedado o direito de parquear ou estacionar veículos na servidão, em qualquer hipótese, para ambas as partes, seus usuários e sucessores, ficando assegurado aos sócios do Nevada Praia Clube, seus convidados e visitantes, o direito de usar a servidão existente exclusivamente para permitir a saída de veículos estacionados na área do Clube. Convencionam mais que fica vedado o trânsito de pedestres pela servidão para acesso ao Clube. Rio de Janeiro, 23 de outubro de 2008.

O Oficial *[Assinatura]*

AV - 13 **CANCELAMENTO**: Pelo instrumento particular de 27/07/09 prenotado em 22/12/09 com o nº 1272897 à fl. 1v do livro 1-GS, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 3 de **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel em virtude de quitação dada pelo credor.

Segue na ficha 4

(R).1 ato
ROT80928 ZCH

continuação da ficha 3

BANCO ITAÚ S/A. Rio de Janeiro, 08 de janeiro de 2010
O Oficial

AV - 14

CANCELAMENTO: Pelo requerimento de 12/05/10, prenotado em 19/05/10 com o nº 1297567 à fl. 289 do livro 1-GU, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 9 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel, em virtude de quitação dada pela fiduciária JOÃO FORTES ENGENHARIA S/A, ficando consolidada a propriedade em nome dos fiduciários JOSÉ EDUARDO PEREIRA VAZ e sua mulher ANGELA PEREIRA SANTOS VAZ, Rio de Janeiro, 07 de junho de 2010.
O Oficial

(R).1 ato
RPP13281 MWQ

R - 15

COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 18/09/13, prenotado em 04/10/13 com o nº 1539854 à fl.1 do livro 1-ID, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por JOSÉ EDUARDO PEREIRA VAZ e sua mulher ANGELA PEREIRA SANTOS VAZ, anteriormente qualificados, em favor de PEDRO LOPES GALVÃO, brasileiro, solteiro, maior, empresário, identidade DETRAN/RJ 20683076-2, CPF 060.209.797-50, residente nesta cidade, pelo preço de R\$750.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 1824016 em 04/10/13. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$1.519.589,31. Rio de Janeiro, 15 de outubro de 2013.
O Oficial

(R).1 ato
RVA02064 DIC

R - 16

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular que serviu para o registro 15, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por PEDRO LOPES GALVÃO, em favor de ITAÚ UNIBANCO S.A., CNPJ 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo/SP, para garantia da dívida no valor de
Segue no verso

MATRÍCULA

FICHA

281672

4

VERSO

(R) J ato
RPA02065 RRN

R\$351.350,00, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Incorrendo o devedor em mora e consolidando a propriedade em favor do credor, é atribuído o valor de R\$1.005.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$351.350,00. Rio de Janeiro, 15 de outubro de 2013.

O Oficial

AV - 17

CANCELAMENTO: Pelo instrumento particular de 19/10/18, prenotado em 13/02/19 com o n° 1850871 à fl. 100 do livro 1-JS, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 16 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel, em virtude de quitação dada pelo fiduciário ITAÚ UNIBANCO S/A., ficando consolidada a propriedade em nome do fiduciante PEDRO LOPES GALVÃO. Rio de Janeiro, 20 de fevereiro de 2019.

O Oficial

ECWM38179 AVK

Gloria Maria Rocha de Carvalho
10° Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

R - 18

COMPRA E VENDA: Pela escritura de 29/10/18 do 15° Ofício Livro SB-127, fl. 117, prenotada em 14/12/18 com o n° 1841947 à fl. 78v do livro 1-JR, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por PEDRO LOPES GALVÃO, anteriormente qualificado, em favor de MARCELO MIRANDA BITTENCOURT, brasileiro, divorciado, empresário, identidade CNH/DETRAN/RJ 00004532757, CPF 005.638.317-74, residente nesta cidade, pelo preço de R\$1.000.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia n° 2208233 em 18/09/18. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$1.260.849,24. Rio de Janeiro, 20 de fevereiro de 2019.

O Oficial

ECWM38183 RLD

Gloria Maria Rocha de Carvalho
10° Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

Seque na ficha 5

MATRÍCULA

281672

FICHA

5

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

Continuação da ficha 4

R - 19 **INCORPORAÇÃO:** Pelo requerimento de 30/04/20, prenotado em 04/05/20 com o nº 1915500 fl. 28v livro 1-LC, instruído por 1ª Alteração do Contrato Social de 03/04/20, registrado na JUCERJA com o nº 332.1095432-6 em 08/04/20, fica registrada a **INCORPORAÇÃO** do imóvel feita por MARCELO MIRANDA BITTENCOURT, anteriormente qualificado, em favor de MAAC PARTICIPAÇÕES LTDA., CNPJ nº 36.660.412/0001-03, com sede nesta cidade, pelo valor de R\$1.000.000,00. Foi apresentado o certificado declaratório de não-incidência de imposto de transmissão nº0195/2020 emitido em 20/05/20 sob condição resolutória de verificação da atividade preponderante da adquirente, nos termos do processo 04/450686/2020. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$1.000.000,00. Rio de Janeiro, 17 de junho de 2020.

O Oficial

EDKG62823 WCN

Cláudia Maria Rocha do Carmo
10º Oficial Substituto
CTPS: 81786/015-RJ

AV - 20 **AÇÃO DE EXECUÇÃO:** Pelo requerimento de 16/09/2020, prenotado em 21/09/2020 com o nº 1934571 à fl.116v do livro 1-LE, instruído pela decisão/certidão de admissão 12/09/2020 da 15ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP (Processo nº 1083075-13.2020.8.26.0100), fica averbada a existência da **AÇÃO DE EXECUÇÃO** movida por ITAÚ UNIBANCO S/A, CNPJ 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo/SP, em face de MAAC PARTICIPAÇÕES LTDA e outros, tendo sido atribuído o valor à causa de R\$50.000,00. Rio de Janeiro, 06 de outubro de 2020.

O Oficial

EDNR98010 ULX

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

Segue no verso

MATRÍCULA

281672

FICHA

5

VERSO

R - 21 **ARRESTO:** Pela decisão/ofício de 24/03/2021 da 44ª Vara Cível/SP, prenotado em 05/04/21 com o nº 1968328 à fl.131 do livro 1-LI, fica registrado o **ARRESTO EM 1º GRAU** do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$17.203.551,45, decidido nos autos da ação movida por BANCO SAFRA S/A em face de MAAC PARTICIPAÇÕES LTDA e outros (Processo nº 0011172-95.2021.8.26.0100). Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$1.323.350,11. Rio de Janeiro, 13 de maio de 2021.-----

O Oficial

EDTF43626 EFD

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

R - 22 **PENHORA:** Pela decisão/ofício de 15/07/2021 da 15ª Vara Cível de São Paulo/SP, prenotado em 02/08/21 com o nº 1994711 à fl.179 do livro 1-LM, fica registrada a **PENHORA EM 1º GRAU** do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$37.563.053,01, decidida nos autos da ação movida por ITAÚ UNIBANCO S/A em face de MAAC PARTICIPAÇÕES LTDA e outros (Processo nº 1083075-13.2020.8.26.0100). Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$2.347.690,81. Rio de Janeiro, 05 de outubro de 2021.-----

O Oficial

EDXV48976 SYL

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

AV - 23 **CONVERSÃO:** Pelo termo de 13/04/2023 da 44ª Vara Cível/SP, prenotado em 19/04/23 com o nº 2119549 à fl.167 do livro 1-MD, instruído pela decisão de 28/03/2023, fica averbada a **CONVERSÃO** do ARRESTO do registro 21 para **PENHORA EM 2º GRAU** do imóvel, por determinação judicial (Processo nº 1117586-37.2020.8.26.0100). Rio de Janeiro, 12 de maio de 2023.-----

Segue na ficha 6

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

MATRÍCULA
281672

FICHA
6

Continuação da ficha 5

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087

EEMM28183 UCS

AV - 24 **RETIFICAÇÃO:** Com base no artigo 213 da lei 6015/73 e de acordo com documentação arquivada, fica averbada a **RETIFICAÇÃO** a averbação 23, para constar que a **PENHORA** passou a ser de 1º **GRAU** do imóvel; e que em virtude da **CONVERSÃO**, a **PENHORA** do registro 22 passou a ser de 2º **GRAU**. Rio de Janeiro, 06 de junho de 2023.

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br



MATRÍCULA

FICHA

VERSO

**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO**

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br