



2024 / 025985
S24040054593D

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR.
CERTIDÃO

500789 / VMM

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
435320

FICHA
1

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
17 de outubro de 2016.

IMÓVEL



Sala 305 do prédio em construção situado na Avenida das Américas nº 13685, na freguesia de Jacarepaguá, e correspondente fração ideal de 0,0025429 do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 46732, que mede em sua totalidade 14,80m de frente, mais 23,78m em curva subordinada a um raio interno de 35,00m, mais 19,79m mais 49,34m em curva subordinada a um raio interno de 91,00m, mais 28,80m em curva subordinada a um raio interno de 15,00m, concordando com o alinhamento da Avenida Projetada 1 do PAA 9434, por onde mede 66,42m; 80,00m a esquerda, confrontando com o lote 2 do PAL 46732 de propriedade de Supermercados Mundial Ltda. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 3108307-4(MP) **CL** 09547-1. **PROPRIETÁRIOS:** 1) 40% para D'ARAUJO INCORPORAÇÃO LTDA, CNPJ 05.411.768/0001-71; 2) 30% para LV EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ 11.218.100/0001-05; 3) 15% para TGLAND EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 10.175.655/0001-54; e 4) 15% para TOPPO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÃO LTDA, CNPJ 01.953.927/0001-09, todas com sede nesta cidade, que adquiriram por compra a José Augusto Flor, através da escritura de 10/02/10 do 15º Ofício, livro SB-280, fl.133, registrada em 25/03/2010 com o nº 2 na matrícula 340029. Rio de Janeiro, 17 de outubro de 2016.-----
O Oficial

Eliseu da Silva
8º Oficial Substituto
CTPS: 54596/0056-R.1

AV - 1 **PROMESSA DE COMPRA E VENDA:** Consta registrada em 19/10/11 com o nº 4 na matrícula 340029, a **PROMESSA DE COMPRA E VENDA** do imóvel feita por D'ARAUJO INCORPORAÇÃO LTDA; LV EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA; TGLAND EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e TOPPO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÃO LTDA em favor de C10 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 13.008.410/0001-20 com sede nesta cidade, através da escritura de 12/08/11 do 15º Ofício, livro SB-344, fl.182, pelo preço de R\$26.000.000,00, Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KESWJ-PFHH6-UG7D3-BGBZZ>



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

435320

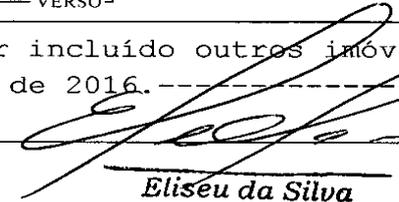
FICHA

1

VERSO

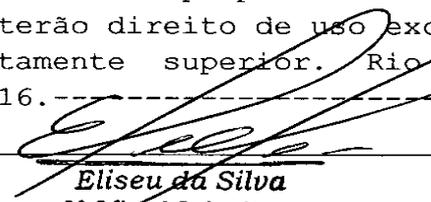
neste valor incluído outros imóveis. Rio de Janeiro, 17 de outubro de 2016.-----

O Oficial


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

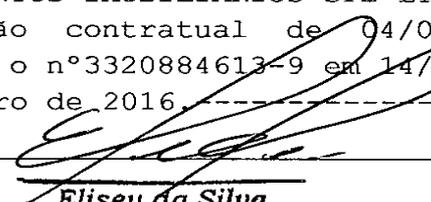
AV - 2 **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:** Consta registrado em 21/11/11 com o nº 5 na matrícula 340029 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 25/08/11, dele constando que o prazo de carência é de 180 dias contados da data do arquivamento do Memorial, podendo a incorporadora nesse prazo desistir da incorporação caso não comercialize 40% das unidades; que as lojas A1/A3 a T1/T3 e U1 tem dependências no Jirau e que o empreendimento terá 240 vagas de garagem, sendo 118 vagas cobertas situadas no 2º subsolo e 122 vagas cobertas situadas no 3º subsolo. DIREITOS ESPECIAIS: Os proprietários das Salas 301 a 345 e 351 a 391, terão direito de uso exclusivo e perpétuo da laje, imediatamente superior. Rio de Janeiro, 17 de outubro de 2016.-----

O Oficial


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

AV - 3 **MUDANÇA DE DENOMINAÇÃO:** Consta averbado em 18/05/15 com o nº 6 na matrícula 340029, a **MUDANÇA DE DENOMINAÇÃO** de C10 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA para TC A4 OFFICES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, conforme cópia da 4ª alteração contratual de 04/06/14, registrada na JUCERJA com o nº3320884613-9 em 14/07/14. Rio de Janeiro, 17 de outubro de 2016.-----

O Oficial


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

AV - 4 **RETIFICAÇÃO:** Consta averbada em 26/09/16 com o nº 8 na Segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KESWJ-PFHH6-UG7D3-BGBZZ>



REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR.
CERTIDÃO

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

435320

FICHA

2

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Continuação da ficha 1

matrícula 340029 a **RETIFICAÇÃO** ao MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO em suas alíneas 'D', 'E', 'G', 'H', 'I', 'J' e 'P' do art. 32 da Lei 4591/64, face a aprovação de modificações no projeto de construção, com acréscimo da área total construída e alteração do número de vagas de garagem, passando o empreendimento a ter 213 vagas de garagem, sendo 109 vagas cobertas situadas no 2º subsolo e 104 vagas cobertas situadas no 3º subsolo, as quais não se vinculam a nenhuma das unidades autônomas do empreendimento, sendo destinadas ao uso do condomínio. DIREITOS ESPECIAIS: Os proprietários das Salas 301 a 381 e 386 a 391, terão direito de uso exclusivo e perpétuo da laje, imediatamente superior, não envolvendo a área de Cobertura Técnica: Escada de incêndio, Casa de Máquinas, Casa de Bombas Hidráulicas, Casa de Máquinas de Incêndio, Caixas d'água e Torre de água. A construção na laje do empreendimento, de qualquer natureza, necessariamente utilizará os mesmos materiais de acabamento da fachada, de forma a preservar o conjunto arquitetônico da edificação, sempre acompanhado por engenheiro civil devidamente credenciado perante uma das seções do Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura/CREA, bem como as devidas autorizações autorais obtidas. não havendo alteração das frações ideais das unidades do empreendimento. Rio de Janeiro, 17 de outubro de 2016.----

O Oficial

Eliseu da Silva

8º Oficial Substituto
CTPS: 54596/0056-R.1

AV - 5 SERVIDÃO: Foi hoje registrada com o nº 9 na matrícula 340029, a **SERVIDÃO DE USO PERPÉTUO**, instituída por D'ARAUJO INCORPORAÇÕES LTDA, TGLAND EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, TOPPO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, LV EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA e TC A4 OFFICES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, em favor do imóvel da matrícula 340030, que se descreve da seguinte

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KESWJ-PFHH6-UG7D3-BGBZZ>



Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br



Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

435320

FICHA

2

VERSO

forma: Uma faixa de 1.000m², a área serviente, localizada na extremidade direita de quem olha da Avenida das Américas possuindo 12,50m de frente para a Avenida das Américas e a mesma largura nos fundos, e 80,00m de extensão por ambos os lados, confrontando com o lote 1, que se destina para fins específicos, inclusive sua manutenção, poderá a instituidora do imóvel dominante realizar todas as obras que se fizerem necessárias, às suas expensas exclusivas, sem nenhum ônus financeiro para as INSTITUIDORAS donas do imóvel serviente e a necessidade de utilizar, para fins de carga e descarga de mercadorias que recebe no seu prédio comercial, tanto para trânsito de veículos de carga e descarga, quanto para pessoas que ali trabalhem, através da escritura de 30/03/16 do 18° Ofício, livro 7397-ES, fl.190 e rerratificada pela escritura de 09/09/16 do 18° Ofício, livro 7417-ES, fl.199. Rio de Janeiro, 17 de outubro de 2016.

O Oficial

Eliseu da Silva

8° Oficial Substituto
CTPS: 54596/0056-RJ

AV - 6

CONSTRUÇÃO: Foi hoje averbado com o n° 10 na matrícula 340029, instruída pela certidão n° 24/0068/2016 de 01/02/16 da Secretaria Municipal de Urbanismo, a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o "habite-se" concedido em 01/02/16. Rio de Janeiro, 17 de outubro de 2016.=====

O Oficial

Eliseu da Silva

8° Oficial Substituto
CTPS: 54596/0056-RJ

R - 7

COMPRA E VENDA: Pela escritura de 03/07/17 do 15° Ofício, livro 709-SB, fl.050, prenotada em 08/12/17 com o n° 1779591 à fl. 234 do livro 1-JI, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por 1) D'ARAÚJO INCORPORAÇÃO
Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KESWJ-PFHH6-UG7D3-BGBZZ>



REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR.
CERTIDÃO

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

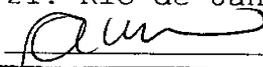
435320

FICHA

3

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

Continuação da ficha 2

LTDA., 2) LV EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., 3) TGLAND EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e 4) TOPPO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, anteriormente qualificados, em favor de TC A4 OFFICES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA; pelo preço de R\$26.000.000,00 (neste valor incluindo outros imóveis). O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2116962 em 30/06/17. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$102.362,21. Rio de Janeiro, 28 de dezembro de 2017.-----
O Oficial  **ECJM41935 PJO**

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

R - 8 **COMPRA E VENDA:** Pela escritura de 16/02/2023 do 15º Ofício, livro SB-1202, fl.134, prenotada em 02/03/2023 com o nº 2110760 à fl.151 do livro 1-MC, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por TC A4 OFFICES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, anteriormente qualificada, em favor de DOMPER INCORPORAÇÃO, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ 08.545.390/0001-97, com sede nesta cidade, pelo preço de R\$107.490,56. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2541975 em 15/02/2023. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$168.069,60. Rio de Janeiro, 15 de março de 2023.-----

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

EEKR53987 KFS

R - 9 **COMPRA E VENDA:** Pelo instrumento particular de 25/04/2023, prenotado em 12/05/2023 com o nº 2123784 à fl.19v do livro 1-ME, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel, feita por DOMPER INCORPORAÇÃO, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., (anteriormente qualificado), em favor de RAFAELA BASTOS, brasileira, solteira, não

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KESWJ-PFHH6-UG7D3-BGBZZ>

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0435320-34

MATRÍCULA

435320

FICHA

3

VERSO

convivente em união estável, identidade CNH/DETRAN/RJ 00469262735, CPF 054.851.967-64, residente nesta cidade, pelo preço de R\$230.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2571722 em 11/05/2023. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$230.000,00. Rio de Janeiro, 22 de maio de 2023.-----

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

EEMM35696 UIO

R - 10

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular que serviu para o registro 9, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel, feita por RAFAELA BASTOS, 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 R\$161.000,00, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Incorrendo a devedora 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\$230.000,00, para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$161.000,00. Rio de Janeiro, 22 de maio de 2023.-----

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

EEMM35699 DAF

AV - 11

INTIMAÇÃO: Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 06/09/2023, prenotado em 12/09/23 com o nº 2148242 à fl.299 do livro 1-MG, instruído por Certidão Positiva do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** da fiduciante RAFAELA BASTOS, anteriormente qualificada, nos termos do Art. 26 da Lei 9514/97, para pagamento no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da intimação, dos encargos vencidos e não pagos referente ao contrato de
Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KESWJ-PFHH6-UG7D3-BGBZZ>

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR.
CERTIDÃO

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0435320-34

MATRÍCULA

435320

FICHA

4

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

Continuação da ficha 3

financiamento com garantia de alienação fiduciária, registrado com o nº 10. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$11.888,98. Rio de Janeiro, 24 de novembro de 2023.-----

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

EEPJ69840 VQJ

AV - 12 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 03/01/24, prenotado em 04/01/24 com o nº 2170085 à fl.184 do livro 1-MJ, fica averbada a **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** do imóvel em favor do fiduciário ITAÚ UNIBANCO 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 a fiduciante RAFAELA BASTOS, anteriormente qualificada, mesmo depois de intimada para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada com o nº 11, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2647057 em 08/01/2024. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$230.000,00. Rio de Janeiro, 05 de fevereiro de 2024.-----

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

EEQX78572 NRX

AV - 13 **CANCELAMENTO:** Em virtude da averbação 12 de CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em nome do fiduciário ITAÚ UNIBANCO S/A, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 10 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$161.000,00. Rio de Janeiro, 05 de fevereiro de 2024.-----

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KESWJ-PFHH6-UG7D3-BGBZZ>

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0435320-34

MATRÍCULA

435320

FICHA

4

VERSO

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

EEQX78573 QNW

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula nº 435320, 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 anterior.

Rio de Janeiro, 03 de abril de 2024.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EERP49950 ZJR
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



Regimento de Custas Tabela 05.4

Certidão: R\$ 100,59
Lei 3217/1999 (FETJ): R\$ 19,60
Lei 4664/2005 (FUNDPERJ): R\$ 4,90
Lei 111/2006 (FUNPERJ): R\$ 4,90
Lei 6281/2012 (FUNARPEN): R\$ 5,88
Lei 6370/2012 (PMCMV): R\$ 1,96
Lei 691/1984 (ISS): R\$ 5,26
Valor Total: R\$ 143,09

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KESWJ-PFHH6-UG7D3-BGBZZ>



Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado