

NELSON LEAL BASTOS FILHO, Oficial de Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição, 2º Distrito da Comarca de Niterói - RJ, por delegação, na forma da Lei, etc...

C E R T I F I C A, atendendo a pedido que lhe foi formulado, que revendo em cartório o arquivo do Registro Geral de Imóveis a seu cargo, desde 22 de agosto de 1.947 até a presente data, do mesmo, no livro 08, à folhas 022, em data de 20/04/1950, sob o nº 05, consta a Inscrição do Memorial do Loteamento denominado "CORRELÂNDIA", em Itaipu, compreendendo uma área de terras situada no lugar Terra Nova, com frente para a Estrada que liga Niterói a Itaipu, sendo a área dividida em 100 (cem) lotes distribuídos em oito (08) quadras, designadas pelas letras "A", "B", "C", "D", "E", "F", "G" e "H", requerida pelo Dr. ANTONIO CORRÊA DA SILVA, nos termos do Dec. - Lei 58, de 10-12-37 e Dec. 3.079, de 15-09-38, lotes esses discriminados nas respectivas plantas constantes do processo que deu origem àquele Loteamento, figurando, dentre outros lotes, o de nº **005, da quadra "H", com frente a Rua São Fábio**, medindo: 15,00m de frente; 15,03m nos fundos onde confina com uma servidão; por, 51,30m do lado direito com o lote 006; e, 52,30m do lado esquerdo em confrontação com o lote 004, com a área total de 777,00m²; Que, no livro 08, folhas 333, em 04/03/1.952, consta promessa de venda feita a ANA IRACEMA KURA, conforme contrato particular de 28/11/1.951; **Que, dito lote de terreno veio a ser matriculado no livro 2-H-1, folhas 009, sob o nº 30.051**, em 05/05/2004, constando no R-01, Direito e Ação feito à LACY RAMOS DA COSTA, brasileiro, viúvo, aposentado, conforme Carta de Adjudicação expedida em 13/04/2004, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível do Fórum Regional da Pavuna, Comarca da Capital, Estado do Rio de Janeiro, processo nº 2002.211.001094-4, assinado pela M.M. Juíza de Direito Dra. Regina Helena Fábregas Ferreira, contendo Sentença de 04/03/2004, estando o imóvel inscrito na PMN sob o nº 098.254-6; Que, no R-02, em 08/04/2005, consta Cessão de Direitos feita a PROURB EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ sob o nº 00.324.391/0001-08, conforme escritura de 09/03/2005, em Notas do 16º Ofício de Niterói, no livro 502, folhas 174; Que, na Av-03, em 24/05/2006, consta (CONSIGNAÇÃO- EX-OFFÍCIO) – **A presente matrícula foi renovada sob o nº 30.051-A – Ficha**, nos termos do Artigo 486 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro; Constando na Av-01 da referida Ficha, Consignação

Ex-Ofício acima citada; Que, na **Av-02**, em 24 de maio de 2006, consta (ÔNUS – PROMESSA DE COMPRA E VENDA)- Existe averbado sob o protocolo nº 3257, no livro 08, folha nº 333, uma promessa de compra e venda através por contrato particular datado de 28/11/1951, onde os proprietários prometeram vender o imóvel objeto desta matrícula a ANNA IRACEMA KURA; Que, na **Av-03**, em 24 de maio de 2006, consta (ÔNUS – DIREITO E AÇÃO)- Existe registrada sob o nº 01, na matrícula nº 30.051, do livro 2-H-1, folha nº 009, A Carta de Adjudicação expedida em 13/04/2004, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível do Fórum Regional da Pavuna, Comarca da Capital do estado do Rio de Janeiro, processo nº 2002.211.001094-4, assinado pelo MM Juíza de Direito Drª. Regina Helena Fábregas Ferreira, contendo sentença de 04/03/2004, onde o Espólio de Anna Iracema da Costa, inscrita no CPF sob o nº 059.362.047-07, cedeu o direito e ação do imóvel objeto desta matrícula, a LACY RAMOS DA COSTA, brasileiro, viúvo, aposentado, portador da cédula de identidade nº 00844185-9, expedida pelo IFP, inscrito no CPF sob o nº 037.037.117-87, residente e domiciliado na Estrada do Rio Pau, nº 2.083, Rua “C”, Pavuna, Rio de Janeiro, pelo valor de R\$20.000,00; Que, na **Av-04**, em 24 de maio de 2006, consta (ÔNUS – CESSÃO DE DIREITOS)- Existe registrada sob o nº 02, na matrícula nº 30.051, do livro 2-H-1, folha nº 009, uma escritura de cessão de direitos lavrada nas Notas do 16º Ofício de Niterói, no livro 502, folha nº 174, em data de 09/03/2005, onde LACY RAMOS DA COSTA, residente e domiciliado na Avenida Chrisistomo Pimentel de Oliveira, 2083, lote 06, Pavuna, Rio de Janeiro, cedeu o imóvel objeto desta matrícula, a PROURB EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na Avenida Amaral Peixoto, 334, sala 505, nesta cidade, inscrita no CNPJ sob o nº 00.324.391/0001-08, pelo valor de R\$20.000,00 (vinte mil reais), na forma estabelecida na escritura acima mencionada; Que, no **R-05**, em 24 de maio de 2006, consta (AQUISIÇÃO)- TRANSMITENTE: ESPÓLIO DE ANTONIO CORRÊA DA SILVA, inscrito no CPF sob o nº 059.362.047-07, neste ato, representado por seu inventariante Fábio Antônio Bogado Corrêa da Silva, brasileiro, divorciado, dentista, portador da cédula de identidade nº 5178 expedida pelo CRO/RJ em 22.11.205, inscrito no CPF sob o nº 187.288.397-49, residente e domiciliado na Rua Mariz e Barros nº 272, Icaraí, Niterói, nos termos do Alvará de Autorização expedido pelo Juiz de Direito da 4ª Vara Cível de Niterói – Drª. Margaret de Olivaes Valle dos Santos, assinado em 25/04/2006. ADQUIRENTE: PROURB EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., anteriormente qualificada. Através de escritura lavrada no dia 23/05/2006, nas notas do Cartório do 16º Ofício de Niterói, no livro 512, folha nº 126, o transmitente vendeu a adquirente o imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de R\$0,01 (um centavo de real), constando do título o ITBIM recolhido em 19/05/2006, no valor de R\$3.401,94,



CARTÓRIO DO 16º OFÍCIO DE NITERÓI

NELSON LEAL BASTOS FILHO
TABELIÃO E OFICIAL DE REGISTRO

JORGE LUIS DE BARROS
SUBSTITUTO

Cartório 16º Niterói
Andreia Feliz de Brito
Substituto
Max 24/5841

R. Maestro Felício Toledo, 519 LJ 101 – Centro-Niterói-RJ – CEP 24030-106 – Tel. (21) 2722-0065 – atendimento@cartorio16niteroi.com.br

pela guia nº 6029052; Que, na **Av-06**, em 12 de junho de 2006, consta (REMEMBRAMENTO)- De acordo com o requerimento datado de 24 de maio de 2006, instruído pela Certidão nº 146384 expedida em 11/05/2006 pela Prefeitura Municipal de Niterói, constando planta aprovada em 20/09/2005, petição nº 80/2111/05, o lote de terreno objeto da presente matrícula foi lembrado aos de nºs 06 e 07 da mesma quadra, rua e loteamento, originando o **lote 05-A**, que após o lembramento ficou como segue: Rua São Fabio, quadra H, lote 05-A, medindo: 45,00m de frente para a Rua São Fabio; 45,09m de fundos para a Servidão; 49,30m pelo lado direito para os lotes 08, 09 e 10; 52,30m pelo lado esquerdo para o lote 04, com a área total: 2.286,00m². Inscrito na PMN sob o nº 098.254-6. Foram canceladas as inscrições nºs 098255-3 e 098256-1; Que, no **R-07**, em 12 de junho de 2006, consta (AQUISIÇÃO) - TRANSMITENTE: PROURB EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, anteriormente qualificada. ADQUIRENTE: GACON PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA, com sede nesta cidade, na Rua Luiz Leopoldo Fernandes Pinheiro, nº 551, sala 708, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 01.724.676/0001-24. Através de escritura lavrada no dia 05/06/2006, nas notas do Cartório do 16º Ofício de Niterói, no livro 516, folha nº 159, a transmitente vendeu a adquirente o imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de R\$700.000,00 (setecentos mil reais), constando do título o ITBIM recolhido em 05/06/2006, no valor de R\$14.001,94, pela guia nº 063675724, controle nº 6032957; Que, no **R-08**, em 31 de agosto de 2006, consta (MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO) - GACON PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA., anteriormente qualificada, na qualidade de proprietária do lote 5-A, da quadra H, com frente para a Rua São Fabio, do loteamento denominado "Correlândia", resultante do lembramento dos lotes 05, 06 e 07, da mesma quadra, estando inscrito na PMN sob o nº 098.254-6, apresentou nesta Serventia toda a documentação exigida pelo artigo 32, da Lei nº 4.591 de 16/12/1964, de memorial de incorporação do empreendimento denominado "**SAINT FABIO - VILLAGE**", nos termos do projeto nº 080/002914/2005, aprovado pela P.M.N. no dia 30/03/2006, que depois de concluído receberá o nº 40, da Rua São Fabio, tendo dito empreendimento as seguintes características: Do Empreendimento: A requerente sendo senhora e legítima possuidora do terreno descrito e caracterizado no item I promoverá a Incorporação Imobiliária e conseqüente construção de uma edificação residencial, multifamiliar, que receberá a denominação de "SAINT FÁBIO - VILLAGE", de acordo com o projeto aprovado em 30/03/2006 pela Prefeitura Municipal de Niterói, através o processo

de 5273.54m². Os pavimentos serão constituídos de partes comuns, inalienáveis e indivisíveis, e de partes de propriedade exclusivas, a saberem: A) Pavimento Semi-Enterrado: Constituído em Pavimento único, cuja ocupação totaliza a área do terreno, totalmente urbanizado, por onde se faz os acessos à edificação e no qual constam as seguintes partes: A.1) Partes Comuns: O solo com área de 2.286,00m². Na área interna a edificação encontra-se as seguintes partes comuns: portaria, compartimento para correspondência, compartimento para equipamento de combate a incêndio, salão de festas (com cozinha e 02 (dois) lavabos), 02 (dois) halls de elevadores, poços para 03 (três) elevadores, 02 (duas) circulações, 02 (dois) lavabos, caixa de escada, 02 (dois) depósitos de lixo, depósito, sala de medidores, bicicletário, Salão de jogos com sala anexa, Sala de Administração, Copa e Vestiário dos Funcionários (com lavabo e chuveiro). Na área externa à Edificação, encontram-se as seguintes partes comuns: pátio descoberto, jardins, depósito de gás, armário para bombas de recalque, reservatório inferior (cisterna) com capacidade para 128.000 (cento e vinte e oito mil) litros e ruas internas para circulação de veículos; A.2) Partes de Propriedade Exclusivas: São partes de propriedade exclusivas 72 (setenta e duas) vagas de garagem, sendo 56 (cinquenta e seis) vagas cobertas, na proporção de 50% (cinquenta por cento) livres e 50% (cinquenta por cento) presas, cada uma com a fração ideal de 0.001560, e 16 (dezesesseis) vagas livres e descobertas, com 0.001648 de fração ideal para cada uma. As vagas serão distribuídas da seguinte forma: APARTAMENTO - VAGAS DE GARAGEM - 101 - 01-01A-44, 102 - 28-28A, 103 - 27-27A-29, 104 - 23-23A, 105 - 18-18A-32, 106 - 15-15A, 107 - 08-08A-41, 108 - 04-04A, 201 - 02-02A-43, 202 - 26-26A, 203 - 24-24A-30, 204 - 22-22A, 205 - 17-17A-33, 206 - 14-14A, 207 - 09-09A-40, 208 - 07-07A, 301 - 03-03A-42, 302 - 25-25A, 303 - 21-21A-31, 304 - 19-19A-20-20A, 305 - 16-16A-34, 306 - 11-11A, 307 - 10-10A-39, 308 - 05-05A-06-06A, 401 - 13-13A-35-36, 402 - 12-12A-37-38; FRAÇÕES IDEAIS DAS VAGAS DE GARAGEM - 01 a 28; 01-A a 28-A - 0,01560 para cada uma; 29 a 44 - 0,001648 para cada uma; B) 1º e 2º Pavimentos-tipo: Cada qual constituído de um único pavimento constando as seguintes partes: B.1) Partes Comuns: São partes comuns nestes pavimentos: circulação, caixa de escada, prismas para 03 (três) elevadores, 04 (quatro) prismas de ventilação, 02 (duas) lixeiras, compartimento para equipamento de combate a incêndio; B.2) Partes de Propriedade Exclusivas: São partes de propriedade exclusivas 16 (dezesesseis) unidades residenciais, todas lineares, sendo divididas em 8 (oito) unidades por andar e numeradas de 101 a 108 até 201 a 208. Suas características são as seguintes: B.2.1) Apartamentos 101 e 201: varanda, sala, hall, lavabo, circulação, 04 (quatro) quartos, sendo 02 (duas) suítes, 01 (um) banheiro social, cozinha, despensa, área de serviço, quarto de empregada e wc, com área



privativa de 144.63m² e fração ideal de 0.036103, cada um; B.2.2) Apartamentos 102, 106, 202 e 206: 2 (duas) varandas, sala, circulação, 03 (três) quartos, sendo 01 (uma) suíte com closet, 01 (um) banheiro social, cozinha, área de serviço, quarto de empregada e wc, com área privativa de 109.06m² e fração ideal de 0.027224, cada um; B.2.3) Apartamentos 103, 105, 203 e 205: varanda, sala, circulação, 04 (quatro) quartos, sendo 02 (duas) suítes, 01 (um) banheiro social, cozinha, área de serviço, quarto de empregada e wc, com área privativa de 136.72m² e fração ideal de 0.034129, cada um; B.2.4) Apartamentos 104 e 204: 2 (duas) varandas, sala, circulação, 03 (três) quartos, sendo 01 (um) suíte, 01 (um) banheiro social, cozinha, área de serviço, quarto de empregada e wc, com área privativa de 114.44m² e fração ideal de 0.028567, cada um; B.2.5) Apartamentos 107 e 207: varanda, sala, hall, lavabo, circulação, 04 (quatro) quartos, sendo 02 (duas) suítes, 01 (um) banheiro social, cozinha, área de serviço, quarto de empregada e wc, com área privativa de 141.41m² e fração ideal de 0.035300, cada um; B.2.6) Apartamentos 108 e 208: 2 (duas) varandas, sala, circulação, 03 (três) quartos, sendo 01 (um) suíte, 01 (um) banheiro social, cozinha, área de serviço, quarto de empregada e wc, com área privativa de 113.00m² e fração ideal de 0.028208, cada um; C) 3º Pavimento-Tipo: Constituído de um único pavimento constando as seguintes partes: C.1) Partes Comuns: São partes comuns nestes pavimentos: circulação, caixa de escada, prismas para 03 (três) elevadores, 04 (quatro) prismas de ventilação, 02 (duas) lixeiras e compartimento para equipamento de combate a incêndio; C.2) Partes de Propriedade Exclusivas: São partes de propriedade exclusivas 8 (oito) unidades residenciais, sendo 6 (seis) unidades lineares e 2 (duas) unidades duplex, numeradas de 301 a 308 caracterizadas da seguinte forma: C.2.1) Apartamento 301: varanda, sala, hall, lavabo, circulação, 04 (quatro) quartos, sendo 02 (duas) suítes, 01 (um) banheiro social, cozinha, despensa, área de serviço, quarto de empregada e wc, com área privativa de 144.63m² e fração ideal de 0.036103; C.2.2) Apartamentos 302 e 306: 2 (duas) varandas, sala, circulação, 03 (três) quartos, sendo 01 (um) suíte com closet, 01 (um) banheiro social, cozinha, área de serviço, quarto de empregada e wc, com área privativa de 109.06m² e fração ideal de 0.027224, cada um; C.2.3) Apartamentos 303 e 305: varanda, sala, circulação, 04 (quatro) quartos, sendo 02 (duas) suítes, 01 (um) banheiro social, cozinha, área de serviço, quarto de empregada e wc, com área privativa de 136.72m² e fração ideal de 0.034129, cada um; C.2.4) Apartamento 304: 1º pavimento com 2 (duas) varandas, sala, circulação, escada para o 2º pavimento, 03 (três) quartos, sendo 01 (um) suíte, 01 (um) banheiro social, cozinha, área de serviço, quarto de empregada e wc; 2º pavimento com sala, lavabo, escada para o 1º pavimento, 01 (uma) suíte e terraço descoberto com churrasqueira, com área privativa de 217.64m² e fração ideal de

0.048605; C.2.5) Apartamento 307: varanda, sala, hall, lavabo, circulação, 04 (quatro) quartos, sendo 02 (duas) suítes, 01 (um) banheiro social, cozinha, área de serviço, quarto de empregada e wc, com área privativa de 141.41m² e fração ideal de 0.035300, cada um; C.2.6) Apartamento 308: 1º pavimento com 2 (duas) varandas, sala, circulação, escada para o 2º pavimento, 03 (três) quartos, sendo 01 (um) suíte, 01 (um) banheiro social, cozinha, área de serviço, quarto de empregada e wc; 2º pavimento com sala, lavabo, escada para o 1º pavimento, 01 (uma) suíte e terraço descoberto, com área privativa de 216.20m² e fração ideal de 0.048245; D) Pavimento de Cobertura: Constituído de um único pavimento constando as seguintes partes: D.1) Partes Comuns: São partes comuns: circulação, caixa de escada, prismas para 03 (três) elevadores, 04 (quatro) prismas de ventilação, 02 (duas) lixeiras, compartimento para equipamento de combate a incêndio, sala de fitness, 02 (dois) vestiários, 02 (dois) terraços descobertos, deck suspenso descoberto, deck molhado, piscina adulta e infantil, sauna com sala de repouso, 02 (dois) lavabos e varanda com churrasqueira integrada; D.2) Partes de Propriedade Exclusivas: São partes de propriedade exclusivas 2 (duas) unidades lineares, numeradas de 401 e 402, e o 2º pavimento das unidades 304 e 308, descritos no item C, sub-item C.2.4 e C.2.6, respectivamente. As unidades lineares são assim caracterizadas: D.2.1) Apartamento 401: sala, circulação, 04 (quatro) quartos, sendo 02 (duas) suítes, 01 (um) banheiro social, 02 (dois) banheiros para as suítes, hall de serviço, cozinha, área de serviço, quarto de empregada, wc, terraço descoberto, com área privativa de 234.65m² e fração ideal de 0.045759; D.2.2) Apartamento 402: sala, circulação, 04 (quatro) quartos, sendo 02 (duas) suítes, 01 (um) banheiro social, 02 (dois) banheiros para as suítes, hall de serviço, cozinha, área de serviço, quarto de empregada, wc, terraço descoberto, com área privativa de 242.77m² e fração ideal de 0.047786; E) Pavimento de Telhado: Composto de um único pavimento, exclusivamente de uso comum no qual se encontram: caixa de escada, reservatório superior com capacidade para 84.000 (oitenta e quatro mil) litros, compartimento para barrilhetes, calhas e telhado, parte em telhas cerâmicas e parte em telhas galvanizadas, casa de bombas de incêndio, 04 (quatro) prismas de ventilação e prismas para 03 (três) elevadores, nos quais se encontram as máquinas dos elevadores. Áreas globais do prédio projetado – área real privativa global (QI, S 5) – 3.698,94m²(52,71%), área de uso comum global (QI, S 10 + S 15) – 3.318,17m²(47,29%), área real, global (QI, S 17) – 7.17,11m²(100,00%), área de construção privativa, global (QI, S 6) – 3.550,40m²(62,64%), área de construção de uso comum, global (QI, S11 + S16) – 2.117,88m²(37,36%), área de construção global (QI, S18) – 5.668,28m²(100,00%), área de construção global (4.6) X custo unitário básico (3) – R\$4.571.354,45; Que, na **Av-09**, em 18 de



CARTÓRIO DO 16º OFÍCIO DE NITERÓI

NELSON LEAL BASTOS FILHO
TABELIÃO E OFICIAL DE REGISTRO

JORGE LUIS DE BARROS
SUBSTITUTO

Cartório 16º Niterói
Andréia Ferraz de Brito
Substituto
Mat. nº 5841

R. Maestro Felício Toledo, 519 LJ 101 – Centro-Niterói-RJ – CEP 24030-106 – Tel. (21) 2722-0065 – atendimento@cartorio16niteroi.com.br

janeiro de 2007, consta (AVERBAÇÃO DE OFÍCIO) - Procede-se a presente averbação, na forma do parágrafo 1º do artigo nº 213, da Lei nº 6.015/73, com as alterações introduzidas pela Lei nº 10.931 de 02 de agosto de 2004, para constar que a fração ideal de 0,034129 que corresponderá ao apartamento 303, com direito ao uso de 03 (três) vagas de garagem de nºs. 21, 21-A e 31, do empreendimento SAINT FÁBIO VILLAGE, foi prometido a venda a terceiro, conforme registro levado a efeito na matrícula nº 31.789; Que, na **Av-10**, em 06 de fevereiro de 2007, consta (AVERBAÇÃO DE OFÍCIO) - Procede-se a presente averbação, na forma do parágrafo 1º do artigo nº 213, da Lei nº 6.015/73, com as alterações introduzidas pela Lei nº 10.931 de 02 de agosto de 2004, para constar que a fração ideal de 0,036103 que corresponderá ao apartamento 201, com direito ao uso de 03 (três) vagas de garagem de nºs. 02, 02-A e 43, do empreendimento SAINT FÁBIO VILLAGE, foi prometido a venda a terceiro, conforme registro levado a efeito na matrícula nº 31.803; Que, na **AV.11**, em 08/12/2008, consta (**RE-RATIFICAÇÃO DE MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO**). De acordo com o requerimento datado de 17 de novembro de 2008, instruído pela planta aprovada em 10/10/2008, através do processo nº 80/2914/05, juntamente com os quadros de NBR 12721 (NB-140), e memorial descritivo, com firmas reconhecidas, o empreendimento acima sofreu alterações no projeto, passando a ter as seguintes características: **III) Do Empreendimento:** A requerente sendo senhora e legítima possuidora do terreno descrito e caracterizado no item I promoverá a Incorporação Imobiliária e conseqüente construção de uma edificação residencial, multifamiliar, que receberá a denominação de "SAINT FÁBIO - VILLAGE", de acordo com o projeto aprovado em 30/03/2006 pela Prefeitura Municipal de Niterói, através o processo nº.080/002914/2005. A referida edificação será composta de 6 (seis) pavimentos, sendo eles assim denominados: Pavimento Semi-enterrado, 3 (três) pavimentos tipo, pavimento de cobertura e pavimento de telhado. A área total construída será de 5273.54m². Os pavimentos serão constituídos de partes comuns, inalienáveis e indivisíveis, e de partes de propriedade exclusivas, a saberem: **A) Pavimento Semi-Enterrado:** Constituído em Pavimento único, cuja ocupação totaliza a área do terreno, totalmente urbanizado, por onde se faz os acessos à edificação e no qual constam as seguintes partes: **A.1) Partes Comuns:** O solo com área de 2.286,00m². Na área interna a edificação encontra-se as seguintes partes comuns: portaria, compartimento para correspondência, compartimento para equipamento de combate a incêndio, salão de festas (com cozinha e 02 (dois) lavabos), 02 (dois)

Copa e Vestiário dos Funcionários (com lavabo e chuveiro). Na área externa à Edificação, encontram-se as seguintes partes comuns: pátio descoberto, jardins, depósito de gás, armário para bombas de recalque, reservatório inferior (cisterna) com capacidade para 74.060 (setenta e quatro mil e sessenta) litros e ruas internas para circulação de veículos; **A.2) Partes de Propriedade Exclusivas:** São partes de propriedade exclusivas 72 (setenta e duas) vagas de garagem, sendo 56 (cinquenta e seis) vagas cobertas, na proporção de 50% (cinquenta por cento) livres e 50% (cinquenta por cento) presas, cada uma com a fração ideal de 0.001560, e 16 (dezesesseis) vagas livres e descobertas, com 0.001648 de fração ideal para cada uma. As vagas serão distribuídas da seguinte forma: **APARTº - VAGAS DE GARAGEM: 101 - 01-01A-44; 102 - 28-28A; 103 - 27-27A-29; 104 - 23-23A; 105 - 18-18A-32; 106 - 15-15A; 107 - 08-08A-41; 108 - 04-04A; 201 - 02-02A-43; 202 - 26-26A; 203 - 24-24A-30; 204 - 22-22A; 205 - 17-17A-33; 206 - 14-14A; 207 - 09-09A-40; 208 - 07-07A; 301 - 03-03A-42; 302 - 25-25A; 303 - 21-21A-31; 304 - 19-19A-20-20A; 305 - 16-16A-34; 306 - 11-11A; 307 - 10-10A-39; 308 - 05-05A; 401 - 13-13A-35-36; 402 - 12-12A-37-38; 403 - 06-06A.** **B) 1º e 2º Pavimentos-tipo:** Cada qual constituído de um único pavimento constando as seguintes partes: **B.1) Partes Comuns:** São partes comuns nestes pavimentos: circulação, caixa de escada, prismas para 03 (três) elevadores, 04 (quatro) prismas de ventilação, 02 (duas) lixeiras, compartimento para equipamento de combate a incêndio; **B.2) Partes de Propriedade Exclusivas:** São partes de propriedade exclusivas 16 (dezesesseis) unidades residenciais, todas lineares, sendo divididas em 8 (oito) unidades por andar e numeradas de 101 a 108 até 201 a 208. Suas características são as seguintes: B.2.1) Apartamentos 101 e 201: varanda, sala, hall, lavabo, circulação, 04 (quatro) quartos, sendo 02 (duas) suítes, 01 (um) banheiro social, cozinha, despensa, área de serviço, quarto de empregada e wc, com área privativa de 144.63m² e fração ideal de 0.036103, cada um; B.2.2) Apartamentos 102, 106, 202 e 206: 2 (duas) varandas, sala, circulação, 03 (três) quartos, sendo 01 (uma) suíte com closet, 01 (um) banheiro social, cozinha, área de serviço, quarto de empregada e wc, com área privativa de 109.06m² e fração ideal de 0.027224, cada um; B.2.3) Apartamentos 103, 105, 203 e 205: varanda, sala, circulação, 04 (quatro) quartos, sendo 02 (duas) suítes, 01 (um) banheiro social, cozinha, área de serviço, quarto de empregada e wc, com área privativa de 136.72m² e fração ideal de 0.034129, cada um; B.2.4) Apartamentos 104 e 204: 2 (duas) varandas, sala, circulação, 03 (três) quartos, sendo 01 (um) suíte, 01 (um) banheiro social, cozinha, área de serviço, quarto de empregada e wc, com área privativa de 114.44m² e fração ideal de 0.028567, cada um; B.2.5) Apartamentos 107 e 207: varanda, sala, hall, lavabo, circulação, 04 (quatro) quartos, sendo 02 (duas) suítes, 01 (um) banheiro social, cozinha, área



de serviço, quarto de empregada e wc, com área privativa de 141.41m² e fração ideal de 0.035300, cada um; B.2.6) Apartamentos 108 e 208: 2 (duas) varandas, sala, circulação, 03 (três) quartos, sendo 01 (um) suíte, 01 (um) banheiro social, cozinha, área de serviço, quarto de empregada e wc, com área privativa de 113.00m² e fração ideal de 0.028208, cada um; **C) 3º Pavimento-Tipo:** Constituído de um único pavimento constando as seguintes partes: **C.1) Partes Comuns:** São partes comuns nestes pavimentos: circulação, caixa de escada, prisma para 03 (três) elevadores, 04 (quatro) prismas de ventilação, 02 (duas) lixeiras e compartimento para equipamento de combate a incêndio; **C.2) Partes de Propriedade Exclusivas:** São partes de propriedade exclusivas 8 (oito) unidades residenciais, sendo 7 (sete) unidades lineares e 1 (uma) unidades duplex, numeradas de 301 a 308 caracterizadas da seguinte forma: C.2.1) Apartamento 301: varanda, sala, hall, lavabo, circulação, 04 (quatro) quartos, sendo 02 (duas) suítes, 01 (um) banheiro social, cozinha, despensa, área de serviço, quarto de empregada e wc, com área privativa de 144.63m² e fração ideal de 0.036103; C.2.2) Apartamentos 302 e 306: 2 (duas) varandas, sala, circulação, 03 (três) quartos, sendo 01 (um) suíte com closet, 01 (um) banheiro social, cozinha, área de serviço, quarto de empregada e wc, com área privativa de 109.06m² e fração ideal de 0.027224, cada um; C.2.3) Apartamentos 303 e 305: varanda, sala, circulação, 04 (quatro) quartos, sendo 02 (duas) suítes, 01 (um) banheiro social, cozinha, área de serviço, quarto de empregada e wc, com área privativa de 136.72m² e fração ideal de 0.034129, cada um; C.2.4) Apartamento 304: 1º pavimento com 2 (duas) varandas, sala, circulação, escada para o 2º pavimento, 03 (três) quartos, sendo 01 (um) suíte, 01 (um) banheiro social, cozinha, área de serviço, quarto de empregada e wc; 2º pavimento com sala, lavabo, escada para o 1º pavimento, 01 (uma) suíte e terraço descoberto com churrasqueira, com área privativa de 217.64m² e fração ideal de 0.048605; C.2.5) Apartamento 307: varanda, sala, hall, lavabo, circulação, 04 (quatro) quartos, sendo 02 (duas) suítes, 01 (um) banheiro social, cozinha, área de serviço, quarto de empregada e wc, com área privativa de 141.41m² e fração ideal de 0.035300, cada um; C.2.6) Apartamento 308: 2 (duas) varandas, sala, circulação, 03 (três) quartos, sendo 01 (um) suíte, 01 (um) banheiro social, cozinha, área de serviço, quarto de empregada e wc, com área privativa de 113.00m² e fração ideal de 0.028208; **D) Pavimento de Cobertura:** Constituído de um único pavimento constando as seguintes partes: **D.1) Partes Comuns:** São partes comuns: circulação, caixa de escada, prisma para 03 (três) elevadores, 04 (quatro) prismas de ventilação, 02 (duas) lixeiras, compartimento para equipamento de combate a incêndio, sala de fitness, 02 (dois) vestiários, 02 (dois) terraços descobertos, deck suspenso descoberto, deck molhado, piscina adulta e infantil,

sauna com sala de repouso, 02 (dois) lavabos e varanda com churrasqueira integrada; **D.2) Partes de Propriedade Exclusivas:** São partes de propriedade exclusivas 3 (três) unidades lineares, numeradas de 401, 402 e 403, e o 2º pavimento da unidade 304, descritos no item C, sub-item C.2.4. As unidades lineares são assim caracterizadas: D.2.1) Apartamento 401: sala, circulação, 04 (quatro) quartos, sendo 02 (duas) suítes, 01 (um) banheiro social, 02 (dois) banheiros para as suítes, hall de serviço, cozinha, área de serviço, quarto de empregada, wc, terraço descoberto, com área privativa de 234.65m² e fração ideal de 0.045759; D.2.2) Apartamento 402: sala, circulação, 04 (quatro) quartos, sendo 02 (duas) suítes, 01 (um) banheiro social, 02 (dois) banheiros para as suítes, hall de serviço, cozinha, área de serviço, quarto de empregada, wc, terraço descoberto, com área privativa de 242.77m² e fração ideal de 0.047786; D.2.3) Apartamento 403: sala, 01 suíte com 01 banheiro, 01 lavabo, cozinha, área de serviço e terraço descoberto, com área privativa de 103,20m² e fração ideal de 0.020037; **E) Pavimento de Telhado:** Composto de um único pavimento, exclusivamente de uso comum no qual se encontram: caixa de escada, reservatório superior com capacidade para 31.000 (trinta e um mil) litros, compartimento para barrilhetes, calhas e telhado, parte em telhas cerâmicas e parte em telhas galvanizadas, casa de bombas de incêndio, 04 (quatro) prismas de ventilação e prismas para 03 (três) elevadores, nos quais se encontram as máquinas dos elevadores, ficando os demais termos ratificados para que juntos produzam os seu devidos e legais efeitos em direito permitido. Que, na **AV.12**, em 05/06/2009, consta **(AVERBAÇÃO DE OFÍCIO)**. Procede-se a presente averbação, na forma do parágrafo 1º do artigo 213 da Lei 6.015/73, com as alterações introduzidas pela Lei 10.931/2004, para constar que as frações ideais correspondentes aos apartamentos 101 a 108, 202 a 208, 301, 302, 304 a 308 e coberturas 401 a 403, tiveram registro levado a efeito nas matrículas nºs 33.404 a 33.428, respectivamente, e que as construções dos mesmos foram averbadas nas mencionadas matrículas, inclusive a dos apartamentos 201 e 303, já matriculados sob os nºs 31.803 e 31.789, respectivamente, ficando a presente matrícula encerrada na forma da lei de registros públicos vigente. **Que, em 05/06/2009, na Ficha sob o nº 33.426, veio a ser matriculada a Fração ideal de 0,045759, que corresponderá à cobertura nº 401 (quatrocentos e um), com direito ao uso de 04 (quatro) vagas de garagem de números 13, 13-A, 35 e 36, do empreendimento que após sua conclusão terá a denominação "SAINT FÁBIO - VILLAGE", a ser edificado no lote 5-A, da quadra "H", com frente para a Rua São Fabio nº 40, lote este proveniente do remembramento dos lotes 05, 06 e 07, do loteamento denominado "CORRELÂNDIA", no 2º Distrito do Município de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, inscrito na PMN sob o nº**



098.254-6, medindo o terreno no seu todo: 45,00m de frente para a Rua São Fabio; 45,09m de fundos para a Servidão; 49,30m pelo lado direito para os lotes 08, 09 e 10; 52,30m pelo lado esquerdo para o lote 04, com a área total de 2.286,00m², constando como **PROPRIETÁRIA: GACON PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA.**, com sede nesta cidade, na Rua Luiz Leopoldo Fernandes Pinheiro, nº 551, sala 708, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 01.724.676/0001-24. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 30.051-A. Que, na **AV.01**, em 05/06/2009, consta (**CONSTRUÇÃO**). De acordo com o requerimento datado de 03/06/2009, instruído com a Certidão nº 229993, expedida em 18/03/2009 pela Prefeitura Municipal de Niterói, constando Planta aprovada em 10/10/08, Boletim de Aceite nº 47212 de 29/12/08, Petição nº 080/2914/05, foi construído no lote de terreno nº 05-A, da quadra "H", do loteamento Correlândia, a **cobertura nº 401 (quatrocentos e um)**, da Rua São Fabio nº 40, inscrito na PMN sob o nº **214.696-7**, com as seguintes características: sala, circulação, 04 (quatro) quartos, sendo 02 (duas) suítes, 01 (um) banheiro social, 02 (dois) banheiros para as suítes, hall de serviço, cozinha, área de serviço, quarto de empregada, w.c., terraço descoberto, sendo apresentada nesta oportunidade a CND nº 094722009-17023080, CEI: 50.023.67751/76, emitida em 21/05/2009 pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, com validade até 17/11/2009. Foi cancelada a inscrição nº 098.254-6. Que, na **AV.02**, em 27/07/2009, consta (**CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**). Existe registrada nesta Circunscrição sob o nº 751, do Registro Auxiliar, em 27/07/2009 a Convenção de Condomínio do "**SAINT FÁBIO - VILLAGE**", nos termos do instrumento particular datado de 16/06/2009. Que, no R.03, em 10/01/2012, consta (**AQUISIÇÃO**). **TRANSMITENTES: GACON PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA.**, acima qualificada. **ADQUIRENTE: JOSE BELTRI MATAMOROS**, espanhol, comerciante, casado com **ELZA OLIVEIRA BELTRI MATAMOROS**, pelo regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77 portador da carteira de identidade nº 02218861510, expedida pelo DETRAN/RJ, da qual consta PDPMAFSP nº W414273-P, e inscrito no CPF sob o nº 005.669.967-07, residente e domiciliado na Rua Juriti, s/nº, casa 1211, Condomínio Grotão, Niterói. Através da escritura lavrada em 08/12/2011, nas Notas do Cartório do 16º Ofício de Niterói, no livro 678, folhas 014/015, ato 006, a transmitente vendeu ao adquirente o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de **R\$ 317.800,00 (trezentos e dezessete mil e oitocentos reais)**, constando do título que o ITBIM foi recolhido em 18/11/2011, no valor de R\$ 15.002,42, pela guia nº 110000100, controle nº 1097161, tendo para base de cálculo o valor de avaliação de R\$ 750.000,00. Que, na **AV.04**, em 27/01/2016, consta (**RETIFICAÇÃO DE GRAFIA DE NOME**). De acordo com o requerimento datado de 08/12/2015, instruído com a cópia autenticada da carteira de identidade do

cônjuge do proprietário do imóvel objeto da presente matrícula, fica averbado nos termos do artigo 213, I, g, da Lei 6.015/73, com as alterações introduzidas pela Lei 10.931/2004, que a forma correta de grafar o nome da mesma é **ELZA DE OLIVEIRA BELTRI MATAMOROS**, e não como constou acima. Selo de Fiscalização Eletrônico: EBIV81543 INC. Que, no **R.05**, em 25/05/2016, consta **(CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA)**. **DEVEDOR FIDUCIANTE: BRAUMAT EQUIPAMENTO HIDRAULICOS LTDA**, com sede na Avenida Quintino Bocaiuva, nº 311, sala 503, em Niterói - RJ, inscrito no CNPJ sob o nº 36.483.121/0001-89. **GARANTIDORES: JOSE BELTRI MATAMOROS**, já acima qualificado, casado com **ELZA DE OLIVEIRA BELTRI MATAMOROS**, inscrita no CPF sob nº 011.250.807/36. **CREDOR FIDUCIÁRIO: BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nºs 2041 e 2235 - Bloco A - Vila Olimpia, São Paulo, SP, inscrito no CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42. Através do Instrumento Particular para Constituição de Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel, Cédula de Crédito Bancário, Empréstimo, Capital de Giro, financiamento nº CCB KGIRO: 00334331300000003010, datado de 07/07/2015, o imóvel objeto da presente matrícula foi constituído em propriedade fiduciária nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, e transferida a sua propriedade resolúvel à fiduciária, com o escopo de garantia do empréstimo por esta concedida ao devedor fiduciante destinado ao pagamento no valor de R\$ 2.000.000,00, acéscidos de tarifa de abertura de crédito - TAC de R\$ 700,00, valor do IOF de R\$36.474,77, totalizando o valor total a ser paga com parcelamento de **R\$ 2.973.998,32(dois milhões, novecentos e setenta e três mil, novecentos e noventa e oito reais e trinta e dois centavos)**, a ser amortizado no prazo de 48 (quarenta e oito) meses, com taxa de juros efetiva anual de 19,99%; taxa efetiva de juros mensal de 1,5300%, em parcelas mensais iguais e sucessivas e custo efetivo total - CET mensal de 1,61% ao mês e 21,45% ao ano, prefixados juros remuneratórios de 12,000% ao mês, tendo o primeiro encargo mensal vencimento em 05/10/2015, e a última em 05/08/2019, no valor de R\$ 63.276,56. Por força da Lei a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se o garantidor possuidor direto e o credor fiduciário possuidor indireto. Para os efeitos do artigo 24, inciso VI, da Lei 9.514/97, foi indicado o valor de R\$ 1.725.000,00, além de outras cláusulas e condições constantes do instrumento particular acima mencionado. Selo de Fiscalização Eletrônico:EBOD38130 DOH. Que, na **AV.06**, em 12/05/2017, consta **(INTIMAÇÃO)**. Através do requerimento datado de 06/02/2017, do Banco Santander (BRASIL) S/A, inscrito no CNPJ nº 90.400.888/0001-42, com sede na cidade de Estado de São Paulo -SP, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 e 2235, bloco "A", Vila Olímpia, em face de **JOSE BELTRI MATAMOROS**,

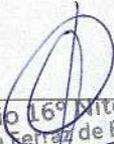


empresário, acima qualificado, e sua mulher **ELZA DE OLIVEIRA BELTRI MATAMOROS**, brasileira, do lar, inscrita no CPF sob o nº 011.250.807-36, residentes e domiciliados na Rua Reverendo Armando Ferreira, nº 371, Largo da Batalha, Niterói, RJ, fica averbada a **INTIMAÇÃO**, procedida pelo Ofício nº 261/2017, datado de 20/03/2017, onde consta a notificação efetuada pelo Cartório do 5º Ofício de Justiça de Niterói, datado de 21/03/2017, para efetuar o pagamento de parcelas em atraso oriundas do Contrato de Compra e Venda de Imóvel com Financiamento e Alienação Fiduciária de Imóvel e outras avenças, nº 00334331300000003010, datado de 07/07/2015, registrado sob o nº 05 desta matrícula, sob pena de consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário **Banco Santander (BRASIL) S/A**, nos permissivos termos do artigo 26 e seguintes da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Selo de Fiscalização Eletrônico: ECEW34234 YBD. Que, na **AV.07**, em 24/08/2017, consta (**CANCELAMENTO DE INTIMAÇÃO**). De acordo com a cláusula "e" da Escritura Pública de Dação em Pagamento lavrada no Cartório do 16º Ofício de Notas de Niterói/RJ, no livro 734, folhas 139/140, ato nº 071 datada de 14/07/2017, fica averbado que o credor fiduciário BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., antes qualificado, autorizou o cancelamento da intimação constante da AV.06 acima, que onerava o imóvel objeto desta matrícula. Selo de Fiscalização Eletrônico: ECEW34235 QUG. Que, na **AV.08**, em 24/08/2017, consta (**CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**). De acordo com a cláusula "e" da Escritura Pública de Dação em Pagamento lavrada no Cartório do 16º Ofício de Notas de Niterói/RJ, no livro 734, folhas 139/140, ato nº 071 datada de 14/07/2017, fica averbado que o credor fiduciário BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., antes qualificado, autorizou o cancelamento da propriedade fiduciária constante do R.05 acima, que onerava o imóvel objeto desta matrícula. Selo de Fiscalização Eletrônico: ECEW34236 YRT. Que, no **R.09**, em 24/08/2017, consta (**DAÇÃO EM PAGAMENTO**). **TRANSMITENTES: JOSE BELTRI MATAMOROS**, e sua mulher **ELZA DE OLIVEIRA BELTRI MATAMOROS**, brasileira, empresária, portadora da Carteira de Identidade nº 64043459, expedida pela SSP/SP, antes qualificados, residente e domiciliados na Avenida Beira Mar, nº 500, casa 45, Cambinhas, Niterói - RJ. **ADQUIRENTE: BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, já qualificado. Através da escritura lavrada em 14/07/2017, nas Notas do Cartório do 16º Ofício de Niterói, no livro 734, folhas 139/140, ato 071, a adquirente houve na dação em pagamento feita pelos transmitentes o imóvel objeto da presente matrícula pelo valor de **R\$ 1.587.000,00 (um milhão e quinhentos e oitenta e sete mil reais)**, constando do título que o ITBIM foi recolhido em 13/06/2017, no valor de R\$ 31.740,00, pela guia de recolhimento nºSMF/15020433/2017 código de arrecadação nº 63026460, sendo atribuído para base de cálculo pela Secretaria

Municipal de Fazenda, o valor de R\$ 1.587.000,00. Foram realizadas em 04/08/2017 as consultas de nºs 0108017080408299 e 0108017080413024, previstas no artigo 242, VI, "h", item 2 da Consolidação Normativa e Aviso nº 995/2012 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, e nesta data as CNIB's c858. 7c67. 3b18. 0e5b. 316b. c0ec. c092. 253f. 98c7. 9e23; e, da03. ca93. db4e. 546e. 58d9. 0bad. 4360. c5ef. 03d8. c0bc. Selo de Fiscalização Eletrônico: ECEW34237 JNQ. Consta desta certidão todos os eventuais ônus, citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias que recaem sobre o imóvel designado por **cobertura nº 401 (quatrocentos e um), da Rua São Fábio nº 040, edificado no lote de terreno nº 005-A, da quadra "H", lote este proveniente do remembramento dos lotes 05, 06 e 07, do empreendimento "SAINT FÁBIO - VILLAGE", do loteamento denominado "CORRELÂNDIA".** Eu, (Andréia Ferraz de Brito) Substituta, efetuei a busca, digitei e conferi.


Cartório 16º Niterói
Andréia Ferraz de Brito
Substituto
Mat. 94/5841

Niterói, 02 de Outubro de 2.017.


Cartório 16º Niterói
Andréia Ferraz de Brito
Substituto
Mat. 94/5841

Pedido Certidão Nº 17/005798 - Data do Ato: 02/10/17	
Certidão	
Poder Judiciário - TJERJ	Emol.: 71,30
Corregedoria Geral da Justiça	Ressag: 1,42
Selo Eletrônico de Fiscalização	FETJ: 14,26
ECHB 78364 EWI	Fundperj: 3,56
Consulte a validade do selo em:	Funperj: 3,56
https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico	Funarpen: 2,85
	Mútua: 0,00
	Acoterj: 0,00
	Total: 98,40

