

MATRÍCULA  
46984

FICHA  
1

# REGISTRO DE IMÓVEIS

DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU  
CNPJ (M.F.) 30.651.434/0001-12  
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FRAÇÃO IDEAL de 0,004373997 do lote de terreno nº 42 da Rua Iracema Soares Pereira Junqueira, medindo 30,00m de frente, 30,70m. na linha dos fundos, em cinco lances, sendo o 1º de 10,00m., o 2º de 0,50m., o 3º de 10,00m., o 4º de 0,20m. e o 5º de 10,00m., 46,00m do lado direito, 42,00m do lado esquerdo, confrontando: pelos fundos com uma praça Pública (Light), pelo lado direito com o lote 41 e parte com a Praça Publica e pelo lado esquerdo com o lote 45 e parte com a Praça Publica, perfazendo a área de 1.356,53m², situado nesta Cidade, no perímetro urbano do 1º distrito deste Município, de propriedade de SANTA ALFREDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, com sede na Capital de São Paulo/SP, na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, nº 5.200, Edifício Miami - Bloco C, conjunto 42-C17, Jardim Morumbi, inscrita no CNPJ sob nº 11.364.382/0001-59, adquirido pelo título registrado na Mat. nº 44.747. Nova Iguaçu, 28/12/2011. Eu, Valmir G. Mendonça, a digitei. Eu, ANDRE LUIS DA SILVA, a conferei. E eu, ANDRE LUIS DA SILVA, a subscrevo.

Valmir G. Mendonça  
Escrevente  
CTPS 50845-S.051

ANDRE LUIS DA SILVA  
Tabelião/Oficial  
Substituto  
CTPS nº 80110-Série 021 RJ

AV-1 - 46.984 - (Prenotado no Livro 1-G, sob nº 127.211 em 03/11/2011). CERTIFICO que a fração ideal objeto desta matrícula corresponderá à SALA Nº 815, a ser construída e integrante do "Empreendimento Rossi Via Office", localizado na Rua Iracema Soares Pereira Junqueira nº 85. Todas as vagas de garagem são integrantes da área de uso comum e não serão vinculadas a nenhuma das unidades autônomas, devendo o uso de cada uma das 128 vagas, ser determinado em Assembléia Geral de Condomínios, especialmente convocada para esse fim, conforme Memorial de Incorporação registrado sob nº 07 da Matrícula 44.747. Nova Iguaçu, 28/12/2011. Eu, Valmir G. Mendonça, a digitei. Eu, ANDRE LUIS DA SILVA, a conferei. E eu, ANDRE LUIS DA SILVA, a subscrevo.

ANDRE LUIS DA SILVA  
Tabelião/Oficial  
Substituto  
CTPS nº 80110-Série 021 RJ

Valmir G. Mendonça  
Escrevente  
CTPS 50845-S.051

R-2 - 46984 - HIPOTECA: (Prenotado no Livro 1-G, sob nº 127.211 em 03/11/2011). Por Cédula de Crédito Bancário de Abertura de Crédito para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças - Cédula de Crédito Bancário nº 101-184255-0-2405, datado de 24/09/2010, SANTA ALFREDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, tornou-se INTERVENIENTE HIPOTECANTE do BANCO ITAU S/A, com sede na Cidade de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 - Torre Itáusa, inscrito no CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04, da importância de R\$9.682.325,60, e que deverá ser paga pela DEVEDORA SANTA AGIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha nº 5.200, Edifício Miami, Bloco C, Conjunto 42 B-18, Jardim Morumbi, conforme condições da abertura do crédito descrita no item 2, da referida cédula, a seguir discriminadas: valor máximo da abertura de crédito R\$9.682.325,60; juros/taxa efetiva anual: 10,50% - taxa efetiva mensal 0,8355%; comissão de reserva de recurso: 0,00% a.m.; comissão de abertura de crédito: 0,00% sobre o valor do crédito; IOF: R\$182.027,72; prazo máximo para liberação da 1ª parcela: 90 dias; dia do mês reajuste/vencimento: 14; prazo de carência: 06 meses; prazo para amortização: 06 meses; percentual mínimo de garantia: 65%; percentual mínimo de comercialização: 50%; percentual mínimo de obra para liberação da 1ª parcela: 30%. Em garantia do financiamento que ora lhe é concedido e das demais obrigações assumidas no Instrumento, a INTERVENIENTE HIPOTECA institui em favor da CREDORA, hipoteca em primeiro grau, do imóvel objeto desta matrícula, tudo de conformidade com as cláusulas e condições referidas na citada cédula que se arquiva neste Cartório. Nova Iguaçu, 28/12/2011. Eu, Valmir G. Mendonça, a digitei. Eu, ANDRE LUIS DA SILVA, a conferei. E eu, ANDRE LUIS DA SILVA, a subscrevo.

Valmir G. Mendonça  
Escrevente  
CTPS 50845-S.051

ANDRE LUIS DA SILVA  
Tabelião/Oficial  
Substituto  
CTPS nº 80110-Série 021 RJ

AV-3 - 46.984 - **ADITIVO:** (Prenotado no Livro 1-H, sob nº 134.662 em 18/03/2013). Em virtude do Aditamento à Cédula de Crédito Bancário de Abertura de Crédito para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, para Suplementação do Valor do Empréstimo e Outras Avenças, datada de 10/01/2013, no qual figura como credor: ITAÚ UNIBANCO S.A; devedora: SANTA ÁGIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, fiadora e construtora: ROSSI RESIDENCIAL S.A; e interveniente hipotecante: SANTA ALFREDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, foi retificado o prazo de carência, constante do item 2.H do quadro de resumo, previsto para 06 meses, alterado para 07 (sete) meses, o prazo de amortização alterado para 03 (três) meses, vencimento passando a ocorrer em 14/12/2013, tudo de conformidade com as cláusulas e condições constantes do aditamento da cédula. Nova Iguaçu, 16/05/2013. Eu, Danielle Nascimento, a digitei. Eu, \_\_\_\_\_, a conferi. E eu, \_\_\_\_\_, a subscrevo.

Valmir G. Mendonça  
Escritor  
CTPS 50645-S.051

DANIELE NASCIMENTO  
Aux. de Cartório  
CTPS 26782 - Série 165-RJ

MANUEL JOSÉ DA SILVA  
Oficial Registrador  
CTPS 5014-Série 033-RJ

Av.4 - 46.984 - **AV. CONSTRUÇÃO:** (Prenotado no Livro 1-H, sob nº 136.222 em 19/06/2013). ATENDENDO os termos do requerimento de SANTA AGIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, datado de 25 de abril de 2013, instruído com a Certidão Negativa de Débitos Relativos as Contribuições e Previdenciárias e as de Terceiros nº 004382013-21200946 e Certidão de Habite-se nº 183/2013, fornecida pela PMNI, que se arquivam, fica declarado que a Sala nº 815, com entrada pela Rua Iracema Soares Pereira Junqueira nº 85, acha-se edificada, legalizada e em condição de habitabilidade, conforme proc. nº 2010/317897, em nome de SANTA ALFREDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. Nova Iguaçu, 26/07/2013. Eu, Danielle Nascimento, a digitei. Eu, \_\_\_\_\_, a conferi. E eu, \_\_\_\_\_, a subscrevo.

ANDRE LUIS DA SILVA  
Tabelião/Oficial  
Substituto  
CTPS nº 80110-Série 021 RJ

DANIELE NASCIMENTO  
Aux. de Cartório  
CTPS 26782 - Série 165-RJ

Cláudia Cristina B. da Silva  
Aux. Cartório  
CTPS 5014-Série 033-RJ

Av.5 - 46.984 - **AV. NOT. CONV. DE CONDOMÍNIO:** (Prenotado no Livro 1-H, sob nº 139.018 em 08/11/13). Certifico que a Escritura de Convenção de Condomínio do Empreendimento "Rossi Via Office", da Rua Iracema Soares Pereira Junqueira nº 85, lavrada em 04 de Novembro de 2013, no 4º Tabelionato de Notas - Rio de Janeiro/RJ, Livro: 3880, fls. 01/030, ato nº 006 e Escritura de Re-ratificação, lavrada em 03/12/2013, nas mesmas notas, livro: 3900, fls. 166/168, ato nº 023, foi registrada no Lº 3-AUX, sob o nº 817. Nova Iguaçu, 25/01/2014. Eu, Juliete Muniz, a digitei. Eu, \_\_\_\_\_, a conferi. E eu, \_\_\_\_\_, a subscrevo.

ANDRE LUIS DA SILVA  
Tabelião/Oficial  
Substituto  
CTPS nº 80110-Série 021 RJ

Juliete Muniz da Sousa  
Aux. Cartório  
Cart. nº 4707148 Série 003-0 RJ

Av.6 - 46.984. Procedo à esta averbação de conformidade com o Parágrafo 1º, Artº 213, da Lei nº 6.015, para constar que a data correta do ato é 24/01/2014 e não como constou no Av.5. Nova Iguaçu, 24 de janeiro de 2014. Eu, \_\_\_\_\_, a digitei. Eu, \_\_\_\_\_, a conferi. E eu, \_\_\_\_\_, a subscrevo.

Cláudia Cristina B. da Silva  
Escritor  
CTPS 5014-Série 033-RJ

ANDRE LUIS DA SILVA  
Tabelião/Oficial  
Substituto  
CTPS nº 80110-Série 021 RJ

Maria Evelyn Cersosimo  
Aux. Cartório  
Cart. nº 67804 Série 159-RJ



MISTO

Papel produzido  
a partir de  
fontes responsáveis

FSC® C108334

(R) 1 ato  
R0454495 010

(R) 1 ato  
R021105 HH

(R) 1 ato  
R025143 NH

MATRÍCULA

46.984

FICHA

2

**REGISTRO DE IMÓVEIS**

DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU

CNPJ (M.F.) 30.651.434/0001-12

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Av.7 - 46.984 - **AV. CANCELAMENTO:** (Prenotado no Livro 1-H, sob nº 139.228 em 26/11/2013). Por Termo de Liberação de Garantia Hipotecária, datado de 22 de Outubro de 2013, o **ITAÚ UNIBANCO S.A**, com sede em São Paulo/SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100 - Torre Olavo Setubal, inscrito no CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04, devidamente representada por Lúcia Bernegosso Nunes, conforme procuração lavrada em 10/06/2013, no 13º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, Comarca de São Paulo - Estado de São Paulo, no livro: 4.443, págs. 085/086, autoriza o cancelamento da hipoteca constante do R.2- 46.984, ficando, portanto, sem mais efeito legal Nova Iguaçu, 16/04/2014. Eu, [assinatura], a digitei. Eu, [assinatura], a conferi. E eu, [assinatura], a subscrevo.-

**Selo Eletrônico Número: EADM 31462 ZTH***Maria Evelyn Cersosimo*

Aux. Cartório

Cart. nº 67904 Série 159-RJ

ANDRE LUIS DA SILVA

Tabelião/Oficial

Substituto

CTPS nº 80110-Série 021 RJ

*Cláudia Cristina B. da Silva*

Escrevente

CTPS 9944 Série 098-RJ

R.8 - 46.984 - **COMPRA E VENDA:** (Prenotado no Livro 1-H, sob nº 141.295 em 25/03/2014). Por Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública - Leis nºs 4.380/64 e 5.049/6. Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia - Lei nº 9.514/97, datado de 30 de Dezembro de 2013, **SANTA ALFREDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, empresa inscrita no CNPJ sob o nº 11.364.382/0001-59, com sede na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, nº 5200, Jardim Morumbi, São Paulo/SP, no ato representada por seus bastantes procuradores, Sr. Michel Franklin Brandão de Lima e Srª. Shirley Araújo de Brito Cabral, nos termos do Instrumento Público de Procuração lavrado em 04/02/2013, no Livro nº 4402, pág. 239, e respectivo Instrumento Público de Substabelecimento de Procuração, lavrado em 04/02/2013, no Livro nº 4402, pág. 243, ambos do 13º Tabelionato de Notas de São Paulo/SP, **VENDEU** à **JOÃO ANTONIO DE OLIVEIRA**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da cédula de identidade nº 01951154124 - DETRAN/RJ, inscrito no CPF sob o nº 765.812.257-20, residente e domiciliado em Nova Iguaçu/RJ, na Travessa Gaspar, nº 42, Belmonte; o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$153.906,98, pago da seguinte forma: Recursos Próprios: R\$48.559,98 e Recursos do Financiamento: R\$105.347,00. Fica fazendo parte integrante deste registro a Declaração devidamente assinada pelo comprador, onde o mesmo declara ter conhecimento e nada a opor, quanto às distribuições em nome da vendedora, isentando o Oficial do Registro de Imóveis de quaisquer responsabilidades. O Imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2014/000140, no Banco Santander em 28/01/2014, no valor de R\$3.344,34, Valor do Laudo Fiscal: R\$167.000,00 e inscrição nº 903122-7. Nova Iguaçu, 16/04/2014. Eu, [assinatura], a digitei. Eu, [assinatura], a conferi. E eu, [assinatura], a subscrevo.-

**Selo Eletrônico Número: EADM 31463 CEZ***Maria Evelyn Cersosimo*

Aux. Cartório

Cart. nº 67904 Série 159-RJ

ANDRE LUIS DA SILVA

Tabelião/Oficial

Substituto

CTPS nº 80110-Série 021 RJ

*Cláudia Cristina B. da Silva*

Escrevente

CTPS 9944 Série 098-RJ

R-9 - 46.984 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** (Prenotado no Livro 1-H, sob nº 141.295 em 25/03/2014). Por Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública - Leis nºs 4.380/64 e 5.049/66 - Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia - Lei nº. 9.514/97, datado de 30 de Dezembro de 2013, **JOÃO ANTONIO DE OLIVEIRA**, já qualificado, tornou-se **DEVEDOR** do **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2035 e 2041, São Paulo/SP, da importância de R\$105.347,00, que deverá ser paga pelo **DEVEDOR** conforme o quadro de condições a seguir discriminado: Condições do

Financiamento: Taxa efetiva de juros anual: 10,50% - Taxa nominal de juros anual: 10,02%; Taxa efetiva de juros mensal: 0,83% - Taxa nominal de juros mensal: 0,83%; Prazo de amortização: 180 meses; Atualização Mensal; Data de vencimento da primeira prestação: 30/01/2014; Custo Efetivo Total - CET (anual): 12,98%; Sistema de Amortização: SAC; Data de Vencimento do Financiamento: 30/12/2028, Imposto de Operações Financeiras - IOF: R\$ 1.928,09; Valor dos componentes para pagamento da Prestação Mensal na data do contrato: Prestação mensal - Amortização: R\$585,26 - Juros: R\$880,19 - Somatório: R\$1.465,45; prêmio mensal obrigatório de seguro por Morte e Invalidez Permanente: R\$59,34; prêmio mensal obrigatório de seguros por Danos físicos no Imóvel: R\$25,05; Tarifa de Serviços Administrativos - TSA: R\$25,00; Valor total do Encargo Mensal: R\$1.574,84; Destinação: Comercial; Valor de Avaliação e Venda em Público Leilão: R\$180.000,00; Perda da Propriedade - Cláusula 15 do contrato - Prazo de Carência para Expedição da Intimação para Purgar a Mora: 30 dias. Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, o **COMPRADOR/DEVEDOR/FIDUCIANTE aliena ao Banco Santander (Brasil) S/A, em caráter fiduciário**, o imóvel objeto desta matrícula, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514, de 20/11/97, tudo de conformidade com as cláusulas e condições referidas no citado instrumento, que se arquivou neste Cartório Nova Iguaçu, 16/04/2014. Eu, [assinatura], a digitei. Eu, [assinatura], a conferi. E eu, [assinatura], a subscrevo.

Selo Eletrônico Número: EADM 31464 YOQ

Cláudia Cristina B. da Silva  
Escrivente  
CTPS nº 994 Série 098-RJ

ANDRE LUIS DA SILVA  
Tabelião/Oficial  
Substituto  
Aux. Cartório nº 80110-Série 021 RJ  
Cart. nº 67904 Série 159-RJ

AV-10 - 46.984 - **AV. INTIMAÇÃO**: (Prenotado no Livro 1-I, sob nº 162.005 em 29/01/2018). ATENDENDO os termos do requerimento do **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, datado de 29 de Janeiro de 2018, procedo a averbação do protocolo nº 162.005 no sentido de que foi entregue a notificação nº 78.455 em nome de João Antonio de Oliveira na Travessa Gaspar, nº 42, Belmonte, Nova Iguaçu/RJ, que recebeu e exarou o ciente, conforme Certidão de Notificação expedida pelo Cartório 8º Ofício local em 09/02/2018, para pagamento das prestações em atraso relativas ao Contrato de Compra e Venda com Alienação Fiduciária objeto do R. 8 e 9 - 46.984, desta serventia. Nova Iguaçu, 21/03/2018. Eu, [assinatura], a digitei. Eu, [assinatura], a conferi. E eu, [assinatura], a subscrevo.

Selo Eletrônico Número: ECMA 49328 UNW

Maria Evelyn Cersosimo  
Auxiliar de Cartório  
Cart. nº 67.904 Série 159-RJ

ANDRE LUIS DA SILVA  
Tabelião / Oficial  
Substituto  
CTPS nº 80110-Série 021 RJ

Cláudia Cristina B. da Silva  
Escrivente  
CTPS: 9944 Série 098-RJ

Av.11 - 46.984 - **AV. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**: (Prenotado no Livro 1-J, sob nº 163.353 em 09/05/2016). ATENDENDO aos termos do requerimento do **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, datado de 03 de Maio de 2018, procedo à **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula, na pessoa do credor **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, anteriormente já qualificado, em consonância com o disposto no §7º do artigo 26, da Lei nº 9.514/97 em 20/11/1997. Foi apresentado e fica arquivado o comprovante de pagamento do ITBI nº 2018/000740, no Banco Santander em 09/05/2018, no valor de R\$5.015,67, Valor do Laudo Fiscal: R\$167.000,00 e inscrição do imóvel nº 903122. Nova Iguaçu, 14/06/2018. Eu, [assinatura], a digitei.

MATRÍCULA

4 6984

FICHA

03

**REGISTRO DE IMÓVEIS**DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU  
CNPJ (M.F.) 30.651.434/0001-12  
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE NOVA IGUAÇU  
CERTIDÃO DE ÔNUS REAIS**

**Certifico** que a presente Cópia é reprodução autêntica da FICHA MATRÍCULA nº 46984 . Extraída aos termos do artigo 19 § 1º da Lei 6015/73, dela constando todos eventuais ONUS reconhecidos por lei que gravem o imóvel dela objeto, desde do ano de 1872, ano da fundação deste ofício até 06/08/2018. Dou fé.

Eu LEONARDO DE MELLO VALLONE, conferi a presente certidão.  
Nova Iguaçu, 06/08/2018.

- ( ) MANUEL JOSÉ DA SILVA Oficial - mat. 90/68  
 ( ) ANDRÉ LUIS DA SILVA 1º Oficial Substituto - CTPS 80110/021  
 (X) CELSO ANTONIO ACCIOLY DE AMORIM 2º Oficial Substituto - CTPS 00269/121

CARTÓRIO 2º OFÍCIO DE NOVA IGUAÇU	
Pedido Certidão Nº 18/004796 - Data do Ato: 06/08/18	
Certidão	
Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral da Justiça Selo Eletrônico de Fiscalização <b>ECOH 98944 PNJ</b>	Emol.: 73,39 Ressag.: 1,46 FETJ: 14,67 Fundperj: 3,66 Funperj: 3,66 Funarpen: 2,93 Mútua: 0,00 Acoterj: 0,00 Total: 103,51
Consulte a validade do selo em: <a href="http://www4.tjrj.jus.br/SFE_CPA/Default.aspx">http://www4.tjrj.jus.br/SFE_CPA/Default.aspx</a>	

**Celso Antonio Accioly de Amorim**  
 Tabelião / Oficial  
 Substituto  
 CTPS 00269-Série 121

RIO DE JANEIRO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Associação dos Notários  
e Registradores do Estado  
do Rio de Janeiro

AAA 12268205