



14º OFÍCIO DE NOTAS E REGISTRO DE IMÓVEIS DE NITERÓI 5ª CIRCUNSCRIÇÃO

Responsável pelo expediente: ELAINE FOLIGNO RIBEIRO
Substituta: THERESA CRISTINA CARDOSO REGES

Niterói

14º

5ª Circunscrição

LIVRO "2" REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
23.856	01



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

IMÓVEL: Fração ideal 0,003822 do terreno que corresponderá a Sala nº 619 do Bloco "02" do Edifício Comercial que se denominará "Opportune Offices", situado na Alameda São Boaventura, que após sua conclusão tomará o nº 540, do 4º Subdistrito do 1º Distrito deste Município, que em sua totalidade possui as seguintes medidas e confrontações: 80,00m de largura na frente para a Alameda São Boaventura, nos fundos, em linha de 3 segmentos, mede: 33,50m, 5,00m e 42,00m; 40,00m de extensão de frente a fundos pelo lado esquerdo e 38,00m pelo lado direito, confrontando pelo lado esquerdo com a Avenida Vinte e Dois de Novembro, nº 17, pelo lado direito com a Rua Lopes da Cunha, nº 24, e pelos fundos com os mesmos nºs 17 e 24 da Avenida Vinte e Dois de Novembro e Rua Lopes da Cunha, respectivamente. **REGISTRO ANTERIOR:** Mat. nº 10.138 do Lº 02 - 5ª Circunscrição. **PROPRIETÁRIA:** GUARÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 12.209.949/0001-85, com sede na Cidade do Rio de Janeiro/RJ, na Praia de Botafogo nº 501, bloco 01, salão 601 (parte). Niterói, 26 de outubro de 2012. A Responsável pelo Expediente: *[Assinatura]*

AV.01-23.856 - ÔNUS (HIPOTECA) - Consta no R.28 da Matrícula nº 10.138, em data de 00/10/2012, que por Instrumento Particular de Abertura de Crédito, com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, Contrato nº 000655758-9, datado na cidade de São Paulo/SP em 09/11/2011, prenotado em 27/01/2012 sob o nº 66380, às fls. 159 do Lº 1-P. GUARÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, acima qualificada, na qualidade de devedora, deu em primeira e especial hipoteca e transferível a terceiros, a fração ideal aqui matriculada, juntamente com as demais frações ideais que compõem o empreendimento, que corresponderão à 228 (duzentos e vinte e oito) unidades habitacionais que constituirão o Edifício Comercial que se denominará "OPPORTUNE OFFICES", em favor da BANCO BRADESCO S.A, inscrito no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12, com sede no núcleo administrativo denominado Cidade de Deus, s/n, Vila Yara, Cidade de Osasco/SP, em garantia do empréstimo no valor de R\$ 13.201.931,20. Niterói, 26 de outubro de 2012. A Responsável pelo Expediente: *[Assinatura]*

AV.02-23.856 - OBRA PROJETADA - Por requerimento assinado em 27/01/2012, prenotado em 27/01/2012, sob nº 66381 às fls. 159 do Lº 1-P, a presente matrícula é aberta nos termos do Art. 661, §§ 1º e 2º da CNCGI/RJ, por se tratar de obra projetada e pendente de regularização registral, no que tange à sua conclusão ("habite-se"). Niterói, 26 de outubro de 2012. Eu, *[Assinatura]*, averbei e Eu, *[Assinatura]*, a Responsável pelo Expediente, subscrevo e assino.

SELO 49030 WMM

AV.03-23.856 - RETIFICAÇÃO - Retifico a AV.01 para constar corretamente a data do R.28 da matrícula nº 10.138, que é 26/10/2012, e não como constou (00/10/2012). A presente é feita em virtude de erro evidente havido, conforme requerimento datado de 13/11/2012, prenotado em 13/11/2012 sob o nº 68296, às fls. 153 do Lº 10. Niterói, 19 de novembro de 2012. Eu, *[Assinatura]*, averbei e Eu, *[Assinatura]*, a Responsável pelo Expediente, subscrevo e assino.

SELO 49491 RFB

SEGUE VERSO

AAA 11469157

CARTÓRIO DO 14º OFÍCIO DE NITERÓI
REGISTRO DE IMÓVEIS DO 4º SUBDISTRITO DO 1º DISTRITO - 5º CIRCUNSCRIÇÃO
OFICIAL: LEONARDO MONÇORES VIEIRA

MATRÍCULA

23.856

FICHA

01V

AV.04-23.856 - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO - De acordo com o termo firmado em 07/03/2013, pela Guará Empreendimentos Imobiliários Ltda, já qualificada na presente matrícula, prenotado em 14/03/2013, sob o nº 69058, às fls. 028 do Lº 1-R, averbo a constituição do patrimônio de afetação, nos termos do art. 31-B da Lei nº 4.591/64. Niterói, 27 de maio de 2013. Eu, AB, averbei e Eu, Aluno, a Responsável pelo Expediente, subscrevo e assino.

SELO^{RTE}
YEM77772

AV.05-23.856 - RE-RATIFICAÇÃO DO MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO. PROT.70857. Averbação de re-ratificação de Memorial de Incorporação, apresentado por requerimento de 11/11/2013, pela qual a proprietária GUARÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, antes qualificada, RETIFICA o registro de Memorial de Incorporação do Edifício que se denominará "OPPORTUNE OFFICES" a ser construído no imóvel antes matriculado, que após sua construção tomará o nº 540 da Alameda São Boaventura, conforme projeto aprovado pela PMN em 30/07/2013, através do processo nº 80/5917/10, devidamente averbado no AV.31 da matrícula nº 10.138 em 19/02/2014. DEMAIS CONDIÇÕES E CARACTERÍSTICAS NOS DOCUMENTOS APRESENTADOS QUE FICAM ARQUIVADAS. Niterói, 19 de fevereiro de 2014. Eu, AB, averbei e Eu, Aluno, a Responsável pelo Expediente, subscrevo e assino.

SELO^{RVS}
PMU22665

AV.06-23.856 - CONSTRUÇÃO - Conforme Certidão nº 331336 expedida pela PMN, datada de 10/06/2014, acompanhada de requerimento datado em 02/06/2014, prenotados em 02/06/2014 sob o nº 72553, às fls. 119 do Lº 1S, foi construído a Sala nº 619, bloco 2, na Alameda São Boaventura nº 540, Fonseca, averbado na Secretaria Municipal da Fazenda, sob o nº 233.514-9, com as seguintes características: Hall, sala e banheiro. Planta Aprovada em 30/07/2013. Boletim de Aceite nº 50.246 de 08/05/2014. Pet. 80/5917/10. Niterói, 16 de junho de 2014. Eu, AB, averbei e Eu, Aluno, a Responsável pelo Expediente, subscrevo e assino.

SELO^{EATA}
QXQ 81511

AV.07-23.856-CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - Certifico que o Instrumento Particular de Convenção de Condomínio, datado de 14/05/2014, prenotado em 07/08/2014 sob o nº 73035, às fls. 159 do Lº 1S, foi registrado no Lº 03 Auxiliar sob o nº 1.835. Niterói, 28 de novembro de 2014. Eu, AB, averbei e Eu, Aluno, a Responsável pelo Expediente, subscrevo e assino.

SELO^{EPAOK}
VXI35339

AV.08-23.856-RE-RATIFICAÇÃO - De acordo com o Instrumento de Re-Ratificação Decorrente de Mútuo, com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, datado na Cidade de Osasco/SP em 15/04/2014, e anexo datado de 16/10/2014, prenotados em 14/07/2014 sob nº 72785, às fls. 141 do Lº 1S, Contrato nº 655.758-9, averbo a prerrogativa de prazo de
SEGUE FICHA 02

NITERÓI

14º

5ª Circunscrição

14º OFÍCIO DE NOTAS E REGISTRO DE IMÓVEIS DE NITERÓI 5ª CIRCUNSCRIÇÃO

Responsável pelo expediente: ELAINE FOLIGNO RIBEIRO
Substituta: THERESA CHRISTINA CARDOSO REGES



LIVRO "2" REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

23.856

FICHA

02

vencimento da dívida da hipoteca objeto da AV.01 para 09/11/2014. Niterói, 13 de janeiro de 2015. Eu, [assinatura], averbei e Eu, [assinatura], a Responsável pelo Expediente, subscrevo e assino.

SELO ^{EAPQ} AXI 92900

AV.09-23.856-RE-RETIFICAÇÃO - De acordo com o Instrumento de Re-Ratificação Decorrente de Mútu, com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, datado na Cidade de Osasco/SP em 16/10/2014, e anexo datado de 16/10/2014, prenotados em 03/12/2014 sob nº 74067, às fls. 041 do Lº IT, Contrato nº 655.758-9, averbo a prorrogação do prazo de vencimento da dívida da hipoteca objeto da AV.01 para 09/05/2015. Niterói, 13 de janeiro de 2015. Eu, [assinatura], averbei e Eu, [assinatura], a Responsável pelo Expediente, subscrevo e assino.

SELO ^{EAPQ} MIWA 2901

AV.18-23.856-CANCELAMENTO DE HIPOTECA - De acordo com o Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças, datado na Cidade de São Paulo/SP em 25/08/2014, Contrato nº 10130523609, prenotado em 29/10/2014 sob o nº 73744, às fls. 018 do Lº IT, o BANCO BRADESCO S.A., autorizou o cancelamento da hipoteca, sobre o imóvel aqui matriculado. Niterói, 27 de abril de 2015. Eu, [assinatura], averbei e Eu, [assinatura], a Responsável pelo Expediente, subscrevo e assino.

SELO ^{EAPQ} UBX 36363

R.11-23.856 - COMPRA E VENDA - Pelo mesmo contrato referido na AV.10, GUARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, com sede no Rio de Janeiro/RJ, na Rua Rodrigo de Brito, nº 13, Botafogo/RJ, inscrita no CNPJ nº 12.209.949/0001-85, vendeu o imóvel aqui matriculado a LEONARDO FAINBERG, brasileiro, solteiro, administrador, portador da cédula de identidade nº 212691075, expedida pelo DETRAN/RJ, e do CPF 103.447.087-64, residente e domiciliado no Rio de Janeiro/RJ, na Rua Almirante Saddock de Sá nº 7, complemento 302, Ipanema, pelo preço de R\$166.000,00, sendo composto mediante a integralização das seguintes parcelas: Recursos próprios : R\$66.400,00; e, Recursos do Financiamento: R\$99.600,00. O ITBIM foi pago em 05/09/2014, no valor de R\$3.602,90, pelo controle nº 4086518. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, Código de Controle nº B388.86EA.779A.2D88. Niterói, 27 de abril de 2015. Eu, [assinatura], registrei e Eu, [assinatura], a Responsável pelo Expediente, subscrevo e assino.

SELO ^{EAPQ} UXR 36364

R.12-23.856 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Ainda pelo mesmo contrato referido na AV.10, LEONARDO FAINBERG, qualificado no R.11, na qualidade de fiduciante, deu o imóvel aqui matriculado em alienação fiduciária ao ITAÚ UNIBANCO S.A., com sede em São Paulo/SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, inscrito no CNPJ/MF nº 60.701.190/0001-04, em garantia do empréstimo no valor de R\$110.150,00; que será pago nas seguintes condições: Prazo de Amortização : 144 meses; Taxa Efetiva de Juros Anual: 13.0000%; Taxa Nominal de Juros Anual: 12.2842%; Taxa Efetiva de Juros Mensal: 1.0236%; Taxa Nominal de Juros Mensal: 1.0236%; Taxa Efetiva de Juros Anual com Benefício: **SEGUE VERSO**

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



AAA 11469158

CARTÓRIO DO 14º OFÍCIO DE NITERÓI
REGISTRO DE IMÓVEIS DO 4º SUBDISTRITO DO 1º DISTRITO - 5ª CIRCUNSCRIÇÃO
OFICIAL: LEONARDO MONÇORES VIEIRA

MATRÍCULA

23.856

FICHA

02V

10.9500%; Taxa Nominal de Juros Anual com Benefício: 10.4360%; Taxa Efetiva de Juros Mensal com Benefício: 0.8696%; Taxa Nominal de Juros Mensal com Benefício: 0.8696%; Valor Total do Encargo Mensal: R\$1.771,12; Data de vencimento da 1ª prestação : 25/09/2014; Periodicidade de atualização da prestação : Mensal; Sistema de Amortização : SAC - Sistema de Amortização Constante. Demais condições no contrato, tudo nos termos do artigo 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, tendo sido atribuído ao imóvel o valor de R\$166.000,00, para os efeitos do Art. 24, VI, da supracitada lei. O prazo de carência estabelecido conforme Art. 26, § 2º da Lei 9.514/97 é de 30 dias, contados do vencimento da parcela em atraso (Item 12). Niterói, 27 de abril de 2015. Eu, [assinatura], registrei e Eu, [assinatura], a Responsável pelo Expediente, subscrevo e assino.

SELO ^{EARP}
UYW 36365

AV-13-23.856 - **INTIMAÇÃO DO DEVEDOR FIDUCIANTE**. Protocolo 78377, de 23 de Fevereiro de 2017. Procedeu-se à presente para constar que, a requerimento do **ITAÚ UNIBANCO S.A.** foi realizada, por edital publicado no Jornal O Fluminense e em 10, 14 e 15 de novembro de 2017, a intimação de **LEONARDO FAINBERG**, para que satisfizesse, no prazo de quinze dias, as prestações vencidas do financiamento garantido pela alienação fiduciária registrada sob o R-12, acima, bem como as que se vencerem até a data do efetivo pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação, sob pena de consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, nos termos do artigo 26 e §§, da Lei 9.514/97. Dou fé. Niterói, 07 de março de 2018. Selo Eletrônico ECIU-72044-TAS. A Oficiala Substituta, [assinatura] Bianca Cezar Guimarães, Mat. 94/19353.....

AV-14-23.856 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - Protocolo 80094 de 26 de janeiro de 2018. Procedeu-se ao presente, a requerimento do interessado, para constar que, em virtude do não pagamento das prestações inadimplidas da obrigação garantida pela alienação fiduciária registrada sob o R-12, acima, embora devidamente constituído em mora, nos termos da AV-13, acima, fica consolidada a propriedade do imóvel objeto da presente matrícula, em nome do **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, já qualificado. O imóvel foi avaliado em R\$127.238,29 (cento e vinte e sete mil, duzentos e trinta e oito reais e vinte e nove centavos), e o imposto de transmissão devido na presente operação foi recolhido com o pagamento da Guia de ITBI nº SMF/15024337/2018, expedida pela Secretaria Municipal de Fazenda de Niterói, em 12 de janeiro de 2018, no valor de R\$3.320,00 (três mil, trezentos e vinte reais). Dou fé. Niterói, 07 de março de 2018. Selo Eletrônico ECIU-72046-NHM. A Oficiala Substituta, [assinatura] Bianca Cezar Guimarães, Mat. 94/19353.....

CONTINUA NA FICHA 3

CARTÓRIO DO 14º OFÍCIO DE NITERÓI
REGISTRO DE IMÓVEIS DO 4º SUBDISTRITO DO 1º DISTRITO - 5ª CIRCUNSCRIÇÃO
OFICIAL: LEONARDO MONÇORES VIEIRA

LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

23.856

3

08 de Junho de 2018



AV-15-23.856- CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO. Protocolo 80457, de 02 de Maio de 2018. Procedeu-se à presente, a requerimento do interessado, para constar que, por **Termo de Quitação**, datado de 24 de Abril de 2018, **ITAÚ UNIBANCO S/A**, acima devidamente qualificado, anuiu com o cancelamento do ônus registrado sob o R-12, acima. Dou fé. Niterói, 08 de junho de 2018. Selo Eletrônico ECIU-74765-BJF. A Oficiala Substituta, *Op* Bianca Cezar Guimarães, Mat. 94/19353.....

Certidão Negativa

Validade: 30 dias

CERTIFICO que este é o INTEIRO TEOR da matrícula nº 23856, cujo original encontra-se arquivado nesta Serventia, e que dela NÃO CONSTAM ÔNUS, GRAVAMES, DIREITOS, PREFERÊNCIAS AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS que recaiam sobre o imóvel nela descrito e caracterizado, do que dou fé. Niterói-RJ, 08/06/2018. HASH CNIB: d802.ae8f.6d36.9fb1.cb70.2c81.9b5e.f665.864d.b009

Buscas

Oficial/Substituto

Poder Judiciário - TJERJ	Emol.: 73,39
Corregedoria Geral da Justiça	Ressag.: 1,46
	FETJ: 14,67
Selo Eletrônico de Fiscalização ECIU 74766 TPH	Fundperj: 3,66
	Funperj: 3,66
	Funarpen: 2,93
Consulte a validade do selo em: https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico	ISSQN: 1,50
	Total: 101,27

Jozeli Duarte de Matos
Escrevente
Matr 94/0839r

SÓ É DONO QUEM REGISTRA (Artigo 1.245 do Código Civil)

AAA 11469159