

REGISTRO GERAL LIVRO-2

ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
MUNICÍPIO DE MANGARATIBA  
Registro de Imóveis  
CARTÓRIO CABRAL - Tels.: 2789-1578 - 2789-2405

MATRÍCULA	FICHA	PROTOCOLO
291	1	85



*Rubem Cabral*  
TITULAR

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

MATRÍCULA nº 291 - IMÓVEL:- CASA nº 14 - "Tipo 02" Localização: via de circulação interna "A" - "Rua Areia Branca"- Área privativa coberta (principal) 85,12m<sup>2</sup>- Área de uso comum de divisão proporcional coberta 0,71m<sup>2</sup>- Área coberta total 85,83m<sup>2</sup>- Área privativa descoberta 67,73m<sup>2</sup>- Área de uso comum descoberta 88,69m<sup>2</sup>- Área descoberta total 156,42m<sup>2</sup>- Área total (coberta + descoberta) 242,26m<sup>2</sup>- Fração ideal no terreno e coisas comuns 0,00371%

Confrontações:- Frente com a via de circulação interna "A"- Lado Direito com a Casa nº 12, situada na mesma via de circulação interna- Lado Esquerdo com a Casa nº 16, situada na mesma via de circulação interna- Fundos com a Casa nº 13, bem assim as acessões e benfeitorias construídas, com o "habite-se" obtido através do processo nº 10782/2011, e averbação da convenção de condomínio conforme av. 03 Mat. Livro Auxiliar 440, devidamente averbado no registro imobiliário, constituirão a CASA nº 14, localizada na via de circulação interna "A" que será denominada como Rua Das Conchas, integrante do Empreendimento Residencial em construção denominado "CONDOMÍNIO MAR AZUL", do terreno designado por Lote "C", com área de 51.722,56 m2, localizado no Loteamento "Sahy Residencial Resort", 1º Distrito de Mangaratiba, Estado do Rio de Janeiro, resultante do desmembramento da porção maior intitulada da Gleba Norte da Fazenda do Sahy e João Gago, aprovado através do processo nº 2125/09 da Secretaria Municipal de Planejamento, Obras e Urbanismo da Prefeitura Municipal de Mangaratiba, que tem as seguintes características e confrontações: Inicia-se na Avenida A, e segue paralelamente à referida Avenida pela distância de 103,32 m (cento e três metros e trinta e dois centímetros); daí segue por uma curva à esquerda, com raio 12,00 m (doze metros) e comprimento 11,07 m (onze metros e sete centímetros); daí segue por uma curva reversa à primeira, com raio 24,00 m (vinte e quatro metros) e comprimento 59,84 m (cinquenta e nove metros e oitenta e quatro centímetros); daí segue por trecho retilíneo, confrontando com a faixa de domínio da CERJ por uma distância de 110,58 m (cento e dez metros e cinquenta e oito centímetros); daí deflete para a esquerda de um ângulo interno de 165°10 e segue por uma distância de 146,08 m (cento e quarenta e seis metros e oito centímetros); daí deflete para a esquerda de um ângulo interno de 167°13 e segue por uma distância de 68,42 m (sessenta e oito metros e quarenta e dois centímetros); daí segue confrontando com a Faixa Marginal de Proteção do Rio por uma curva à esquerda, com raio 73,25 m (setenta e três metros e vinte e cinco centímetros) e comprimento 28,96 m (vinte e oito metros e noventa e seis centímetros); daí segue por uma curva para a esquerda, com raio 16,42 m (dezesseis metros e quarenta e dois centímetros) e comprimento 22,51 m (vinte e dois metros e cinquenta e um centímetros); daí segue por uma curva à esquerda, com raio 9,50 m (nove metros e cinquenta centímetros) e comprimento 16,60 m (dezesseis metros e sessenta centímetros); daí segue por trecho retilíneo pela distância de 28,10 m (vinte e oito metros e dez centímetros); daí segue por uma curva à direita com raio 25,30 m (vinte e cinco metros e trinta centímetros) e comprimento 15,36 m (quinze metros e trinta e seis centímetros); daí segue por trecho retilíneo por uma distância de 21,45 m (vinte e um metros e quarenta e cinco centímetros); daí deflete para a esquerda com um ângulo interno de 178°56 e segue por uma distância de 29,09 m (vinte e nove metros e nove centímetros); daí segue por uma curva à direita, com raio 11,71 m (onze metros e setenta e um centímetros) e comprimento 28,48 m (vinte e oito metros e quarenta e oito

Continua no Verso...

CARTÓRIO CABRAL  
Associação dos Notários e Registradores do Estado do Rio de Janeiro

AAA 012314016

## REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

291

FICHA

1

PROTOCOLO

85

centímetros); daí segue confrontando com a Mata Preservada por trecho retilíneo por uma distância de 41,62 m (quarenta e um metros e sessenta e dois centímetros); daí segue confrontando com a Faixa de domínio do DNIT por uma curva à esquerda, de raio 914,71 m (novecentos e quatorze metros e setenta e um centímetros) e comprimento 55,65 m (cinquenta e cinco metros e sessenta e cinco centímetros); daí segue por uma curva de raio 484,23 m (quatrocentos e oitenta e quatro metros e vinte e três centímetros) e comprimento 65,05 m (sessenta e cinco metros e cinco centímetros); daí segue por uma curva à direita, com raio 261,11 m (duzentos e sessenta e um metros e onze centímetros) e comprimento 132,76 m (cento e trinta e dois metros e setenta e seis centímetros); daí segue por uma curva de raio 607,27 m (seiscentos e sete metros e vinte e sete centímetros) e comprimento 74,57 m (setenta e quatro metros e cinquenta e sete centímetros); daí segue confrontando com a Mata Preservada por uma curva à direita, com raio 151,03 m (cento e cinquenta e um metros e três centímetros) e comprimento 12,54 m (doze metros e cinquenta e quatro centímetros); daí segue por trecho retilíneo por uma distância de 11,60 m (onze metros e sessenta centímetros); daí deflete para a direita com um ângulo interno de 183°10 e segue por uma distância de 11,52 m (onze metros e cinquenta e dois centímetros); daí deflete para a direita de um ângulo interno de 184°57 e segue por uma distância de 11,31 m (onze metros e trinta e um centímetros); daí segue por uma curva à direita com raio 43,35 m (quarenta e três metros e trinta e cinco centímetros) e comprimento 11,10 m (onze metros e dezcentímetros); daí segue por uma curva à esquerda, com raio 42,86 m (quarenta e dois metros e oitenta e seis centímetros) e comprimento 23,75 m (vinte e três metros e setenta e cinco centímetros); daí segue por trecho retilíneo por uma distância de 10,25 m (dez metros e vinte e cinco centímetros) na direção da Avenida A, alcançando assim o ponto de início da presente descrição, totalizando uma área de 51.722,56 m<sup>2</sup>, inscrito na matrícula 20.982 do Registro de Imóveis do Município de Mangaratiba e devidamente inscrito na Prefeitura Municipal de Mangaratiba sob o n.º 53007-02 (MP), com Memorial de Incorporação devidamente descrito e caracterizado no R - 01 da referida matrícula.- ANOTAÇÃO:- Nos termos da Escritura de Promessa de Compra e Venda e Outros Pactos, datada 04 de setembro de 2009, lavrada nas notas do Cartório do 24º Ofício de Notas da cidade do Rio de Janeiro - RJ, no Livro 6077, fls. 095. o imóvel constante da presente matrícula foi prometido vender pela Outorgante Promitente Vendedora:- BRASCAN SPE RJ-5 S/A., inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 10.229.790/0001-35, ao Outorgado Promissário Comprador:- LEANDRO PEREIRA ROSA.- PROPRIETARIO: BRASCAN SPE RJ CINCO S/A, com sede Na Avenida Das Americas, n.º 3434 - bloco 02 - 6º Andar - e salas 703 à 706-parte Rio de Janeiro-RJ, inscrita no CNPJ sob o n.º 10.229.790/0001-35 - REGISTRO ANTERIOR: Livro 2-AZ, Ficha, Matrícula n.º 20982. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ, Mangaratiba, 24 de Julho de 2012. EU \_\_\_\_\_ Oficial, mandei matricular e subscrevo...

R.1 - 291 - Protocolo n.º 85 - Nos Termos do Instrumento Particular de Compra e Venda de Bem de Imóvel, Financiamento Com Garantia de Alienação Fiduciária de Bem de Imóvel e Outras Avenças- Contrato n.º 10123563604, datado de 22 de junho de 2012, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei n.º 4.380 de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei n.º 5.049 de 29 de

Continua na ficha 2

REGISTRO GERAL

ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
MUNICÍPIO DE MANGARATIBA  
Registro de Imóveis

CARTÓRIO CABRAL - Tels.: 2789-1578 - 2789-2405

*Rubem Cabral*  
TITULAR

MATRICULA

291

FICHA

2

PROTOCOLO

85



junho de 1966, e Lei 9514/97; O imóvel constante da presente matricula foi adquirido pelo Outorgado Comprador e Devedor: LEANDRO PEREIRA ROSA, brasileiro, solteiro, empresario, portador da carteira de identidade do IFP/RJ, nº 12448165-6, expedida em 04/08/1997, inscrito no C.P.F. sob o nº 096.413.627-98, residente e domiciliado na Estrada do Rio Grande, nº 1240 - bloco 14- casa 102 - Rio de Janeiro - RJ; pelo Valor: de R\$ 285.000,00 (duzentos e oitenta e cinco mil reais), Satisfeito da seguinte forma: a) Recursos Proprios: R\$ 101.499,59; B) Financiamento Concedido pela credor: R\$ 183.500,41; INTERVENIENTE Credor: ITAU UNIBANCO S/A. com sede em São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100 - Torre Olavo Stubal, inscrito no CNPJ nº 60.701.190/0001-04; Por compra feita a Outorgante Vendedora: BRASCAN SPE RJ-5 S/A, CNPJ nº 10.229.790/0001-35, sito na Avenida das Americas nº 3434, bloco 02, salas, 601 a 608 e 703 a 706, parte, Centro Empresarial Mario Henrique Simonsen, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ; O Imposto de Transmissão (ITBI) foi pago pelo documento de Arrecadação Municipal, valor do recolhimento R\$ 1.810,87 (um mil e oitocentos e dez reais e oitenta e sete centavos), pago em 12 de abril de 2012, Inscrição Municipal nº 128726.-Conforme proferida a decisão do Exmo. Sr. Dr. William Douglas Resinente dos Santos, M.M. Juiz Federal da 4ª Vara de Niterói- RJ, (N/REF. Proc. nº 049782/2009 CJ) nos autos da Ação Civil Pública processo nº 2008.51.02.001657-5- em que o autor: Ministério Público Federal, e réu: União Federal, proferiu parcialmente a antecipação de tutela, suspendendo todas as cobranças de laudêmio, conforme aviso nº 106/2009 publicado no Diário Eletrônico do Estado do Rio de Janeiro, por esta razão deixa de apresentar a CAT (Certidão Autorizativa de Transferência) bem como o devido pagamento da Laudêmio. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Mangaratiba, 24 de julho de 2012. EU \_\_\_\_\_ Oficial mandei registrar e subscrevo....

(R).1 ato  
RTL91925 IUC

R.2 - Matricula 291 - Protocolo nº 85 - Nos Termos do Instrumento Particular de Compra e Venda de Bem de Imóvel, Financiamento Com Garantia de Alienação Fiduciária, e Outras Avenças, Contrato nº 10123563604, datado de 22 de junho de 2012, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380 de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº 5.049 de 29 de junho de 1966 e Lei 9514/97; O imóvel constante da presente matricula foi adquirido pelo Outorgados Compradores e Devedores: LEANDRO PEREIRA ROSA, já qualificado, necessitando de financiamento para aquisição do Imóvel objeto da Matricula supra, recorreu(ram), á Credor: ITAU UNIBANCO S/A, inscrito no CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede na P'raça Alfredo de Souza Aranha, nº 100 - Torre Olavo Setubal São Paulo - SP, e dela obtive(ram), um Financiamento no valor de R\$ 198.965,41 (cento e noventa e oito mil e novecentos e sessenta e cinco reais e quarenta e um centavos), que será pago em 180, parcelas mensais sucessivas, com vencimento da primeira prestação em 22 de julho de 2012, com taxa Anual de Juros Nominal de 10.9349% a.a. e Efetiva de 11.5000% a.a., no valor de R\$ 2.727,20 (dois mil e setecentos e vinte e sete reais e vinte centavos).- **GARANTIA FIDUCIARIA** - Em garantia do valor da dívida contraída e de todas as demais obrigações ajustadas no instrumento, os devedores dão à Credora: ITAU UNIBANCO S/A, CNPJ nº 60.701.190/000-04, sem

Continua no Verso...

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA	PROTOCOLO
291	2	85

concorrência, objeto da matrícula supra.- **VALOR DA GARANTIA:** Para fins do artigo 1484 do Código Civil, as partes concordam que o valor dos imóveis Alienado(s), fica(m), fixado(s), em R\$ 285.000,00 (duzentos e oitenta e cinco mil reais); Demais cláusulas constam no instrumento.- O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Mangaratiba, 24 de julho de 2012.- EU [assinatura] Oficial, mandei registrar e subscrevo...

(R) 1 ato  
RTL91926 JMM

**AV.3 - Matrícula 291 - Protocolo nº 6896** - Nos termos da Certidão datada de 03 de novembro de 2015, do Tribunal de Justiça Comarca da 13ª Vara Cível, referente ao processo nº 02934776620158.19.19.0001; Exequente: Espetto Carioca Administração de Franquia Ltda e como executados Leandro Pereira Rosa; Julio Cesar Pereira Cunha; Para constar ação em andamento de Execução de título extrajudicial ação de Expropriação de Bens, sobre o imóvel constante da presente matrícula. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Mangaratiba, 23 de fevereiro de 2016. EU [assinatura] Oficial, mandei registrar e subscrevo..... SELO

EBGL 30315 IXS **Rubem Cabral Filho**  
Escrevente Substituto  
REG. 94/3508

**AV.4 - Matrícula 291 - Protocolo nº 11736** - Nos termos do requerimento datado de 14/08/2018, Credor ITAU UNIBANCO SA e de acordo com artigo 26 da Lei Federal nº 9514/97, procede-se a presente Averbação para **Constar que foi Realizado a Convocação por meio de Edital Publicado em Jornal de Grande Circulação nas datas de 31/07/2018, 01/08/2018 e 02/08/2018**, para que o devedor LEANDRO PEREIRA ROSA, efetue o pagamento dos encargos vencidos e não pagos, previstos no contrato de financiamento imobiliário nº 10123563604, firmado em 22/06/2012, com Garantia de Alienação Fiduciária registrado nesta matrícula sob o nº R.2. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Mangaratiba, 13/09/2018. EU [assinatura] Oficial, mandei registrar e subscrevo..... SELO ECNI 08972 IIA

**AV.5 - Matrícula 291 - Protocolo nº 11974** - Nos termos do requerimento do Outorgado, notificação, e demais documentos apresentados e de acordo com artigo 26 da Lei Federal nº 9514/97, em face do devedor fiduciante LEANDRO PEREIRA ROSA, já qualificado, sem que houvesse purgação da mora; **Fica Consolidada a Propriedade, do Imóvel objeto da matrícula supra**, na pessoa da credora Fiduciária ITAU UNIBANCO S/A, que deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal 9.514/97; Valor da Dívida: R\$ 184.542,62; Valor da Garantia para fins do artigo 1484 do Código Civil, conforme R.3 da presente matrícula, R\$ 285.000,00. Foi apresentado o ITBI guia nº 01011844, Inscrição Municipal nº 10362868, no valor de R\$ 5.715,18, paga em 18/09/2018 - O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Mangaratiba, 12/11/2018. EU [assinatura] Oficial, mandei registrar e subscrevo..... SELO ECUN 12556 MUT

**Rubem Cabral Filho**  
Escrevente Substituto  
REG. 94/5666

Protocolo Nº 11974 - Data do Ato: 12/11/18

Certifico e dou fé que o imóvel objeto da presente matrícula encontra-se com **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** conforme R-2. Art.19, Lei 6015/73. O referido é verdade e dou fé. Eu [assinatura] extrai a presente certidão e eu Substituto do Oficial do Registro de Imóveis do Ofício Único do Município de Mangaratiba, RJ, mandei extrair a presente, subscrevo e assino.



Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo Eletrônico de Fiscalização  
**ECSM 35980 XLB**

Consulte a validade do selo em:  
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

**Andréa Cabral Dusi**  
Escrevente Substituto  
Matr.: 94/10146

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:	103,44