AV. 15 916051

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

NITERÓI 14º 5ª Circunscrição

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

LIVRO "2" REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
23.856	01

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: _____.

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/SF, em garantia do empréstimo no valor de R$ 13.201.931,20. Niterói, 26 de outubro de 2012. A Responsável pelo Expediente: _____.

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 CNCGJ/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, _____, averbei e Eu, _____, a Responsável pelo Expediente, subscrevo e assino.

SELO 218 49080 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 1Q. Niterói, 19 de novembro de 2012. Eu, _____, averbei e Eu, _____, a Responsável pelo Expediente, subscrevo e assino.

SELO BTB 49491 SOP

SEGUE VERSO

AAA 11469157

VÁLIDO EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL SEM EMENDAS E/OU RASURAS

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

MATRÍCULA	FICHA
23.856	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, ____, averbei e Eu, ____, a Responsável pelo Expediente, subscrevo e assino.

SELO RTZ 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 CARACTERISTICAS NOS DOCUMENTOS APRESENTADOS QUE FICAM ARQUIVADAS. Niterói, 19 de fevereiro de 2014. Eu, ____, averbei e Eu, ____, 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, ____, averbei e Eu, ____, a Responsável pelo Expediente, subscrevo e assino.

SELO EAJA QKQ 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, ____, averbei e Eu, ____, a Responsável pelo Expediente, subscrevo e assino.

SELO EAOK VXI35339

AV.08-23.856-RE-RETIFICAÇÃO - 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 prorrogação do 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: THEREZA CHRISTINA CARDOSO REGES

LIVRO "2" REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
23.856	02

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

SELO EAPQ AXI 92990

AV.09-23.856-RE-RETIFICAÇÃO – De acordo com o Instrumento de Re-Ratificação Decorrente de Mútuo, 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 1T, 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, _____, averbei e Eu, _____, a Responsável pelo Expediente, subscrevo e assino.

SELO EAPQ MIW92901

AV.10-23.856-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 1T, o BANCO BRADESCO S.A., autorizou o cancelamento da hipoteca, sobre o imóvel aqui matriculado. Niterói, 27 de abril de 2015. Eu, _____, averbei e Eu, _____, a Responsável pelo Expediente, subscrevo e assino.

SELO EAPQ UBX36363

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, _____, registrei e Eu, _____, a Responsável pelo Expediente, subscrevo e assino.

SELO EAPQ UXR36364

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 Setubal, 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
Associação dos Notários e Registradores do Estado do Rio de Janeiro
AAA 11469158
VÁLIDO EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL SEM EMENDAS E/OU RASURAS

MATRÍCULA	FICHA
23.856	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, ____, registrei e Eu, ____, a Responsável pelo Expediente, subscrevo e assino.

SELO EARP UVW 36365

AV-13-23.856 – INTIMAÇÃO DO DEVEDOR FIDUCIANTE. Protocolo 78377, de 23 de Fevereiro de 2017. Procede-se à presente para constar que, a requerimento do **ITAÚ UNIBANCO S.A.** foi realizada, por edital publicado no Jornal O Fluminen 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, ____ Bianca Cezar Guimarães, Mat. 94/19353.....

AV-14-23.856 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE – Protocolo 80094 de 26 de janeiro de 2018. Procede-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, ____ 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. Procede-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, 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 Corregedoria Geral da Justiça	Emol.:	73,39
	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://www.3.tjrj.jus.br/sitepublico	ISSQN:	1,50
	Total:	101,27

Jozeli Duarte de Matos
Escrevente
Matr. 94/08390

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

AAA 11469159

VÁLIDO EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL SEM EMENDAS E/OU RASURAS