MATRÍCULA	FICHA
28201	1

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Estrada Leopoldo Fróes, Lote 615-A (onde existem os prédios nº 615 e 643), no 3º Subdistrito do 1º distrito deste Município, inscrito na PMN sob o nº 233.249-2, medindo: uma linha quebrada com 05 segmentos de 42,50m + 8,34m + 0,39m + 12,17m + 6,67m de frente para a Estrada Leopoldo Fróes, uma linha com 02 (dois) segmentos de 36,46m + 44,33m nos fundos para a rua Jandira Fróes, uma linha quebrada com 08 segmentos de 23,32m + 0,25m + 20,81m + 15,25m + 2,59m + 15,15m + 34,60m + 43,91m do lado direito para os nºs 611 e 605 da Estrada Leopoldo Fróes e nºs 20 e 21 da Alameda Paris; uma linha quebrada com 12 segmentos de 3,45m + 1,35m + 9,25m + 12,02m + 13,97m + 29,76m + 3,96m + 1,82m + 6,38m + 7,95m + 15,53m + 4,39m do lado esquerdo para o nº 647 da Estrada Leopoldo Fróes. Área total: 8.933,89m². Matriculas Anteriores: 4317 e 9103, fls. 1 do Lº 2, 3ª Circunscrição. **PROPRIETÁRIA:** JFE 50 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, com sede na Av. das Américas, nº 500, loja 18, bloco 19, Rio de Janeiro-RJ, inscrita no CNPJ sob nº 15.538.987/0001-70. **FORMA DE AQUISIÇÃO:** escritura de compra e venda, lavrada em 05/08/2013, em notas do 4º Ofício de Justiça de Niterói, no Lº 1097, fls.155/157, ato nº 084 e escritura de compra e venda, lavrada em 05/08/2013, em notas do 4º Ofício de Justiça de Niterói, no Lº 1097, fls. 158/160, ato nº 85. Niterói/RJ, 11 de julho de 2014-. _____, Escrevente. _____, Oficiala Substituta.-

Cartório do 9º Ofício de Niterói
Rosângela da Cruz G. Fonseca
Substituta
Art. 20 § 5º Lei 8935/94

Gliciliene S. T. de Andrade
Escrevente Substituta
Mat. 94/9129
Art. 20§4º Lei 8935/94

R-1-MAT-28201-(MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO) - 03 de outubro de 2014-. Que, a firma JFE 50 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., com sede na Av. das Américas, nº 500, loja 18, bloco 19, Rio de Janeiro-RJ, inscrita no CNPJ sob nº 15.538.987/0001-70, na qualidade de proprietária e Incorporadora, apresentou a este cartório de Registro de Imóveis todos os documentos exigidos pelo art. 32 da Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964, regulamentado pelo Decreto nº 55.815 de 08/03/1964, o Memorial de Incorporação, que foi prenotado em 19/11/2013, no Lº 1-E, fls. 243, sob nº 118770, para a construção de um empreendimento de destinação exclusivamente residencial, composto de 05(cinco) blocos, e que será situado na Estrada Fróes nº 615. **DO TERRENO:** O terreno onde será construído um conjunto de apartamentos residenciais, acha-se localizado na cidade de Niterói, resultante do remembramento dos imóveis de números 615 e 643, ambos com frente para a Estrada Leopoldo Fróes, em São Francisco no 3º subdistrito do 1º distrito deste Município, com a área de 8.933,89m², o qual será inscrito na Prefeitura Municipal de Niterói sob nº 007.678-6

Continua no verso

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:04/03/2020 10:10:51

MATRÍCULA	FICHA
28201	1

e descrito e caracterizado na matricula acima. **DO EMPREENDIMENTO:** O empreendimento a ser realizado será composto de um conjunto de edificações residenciais, composto de 1(hum) clube, 05(cinco) blocos distintos, com um total de 25(vinte e cinco) apartamentos e 110(cento e dez) vagas para guarda de automóveis de passeio, sendo 20 (vinte) vagas para guarda de automóveis de passeio em cada bloco, totalizando 100(cem) vagas para guarda de automóveis de passeio e mais 10(dez) vagas para guarda de automoveis de passeio localizadas no clube e reservadas para visitantes. O empreendimento, após a sua conclusão tomará o nº 615 da Estrada Leopoldo Fróes e terá a denominação de **"PRINCIPADO FRÓES RESIDENCIAL"**. Os blocos são numerados de 01 a a5, e terão cada um, 05(cinco) unidades, sendo 02 (dois) apartamentos por andar, do 1º ao 2º pavimento, numerados de 101 a 201 e 102 a 202 e uma cobertura linear de nº 301, tudo de acordo com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Niterói, através do processo nº 080/005902/2012. Cada bloco terá uma denominação especifica, a saber: bloco 1: "EDIFÍCIO SALERNO"; bloco 2: "EDIFÍCIO ANDORRA"; bloco 3: "EDIFÍCIO GALES"; bloco 4: "ASTÚRIAS" e bloco 5: "EDIFÍCIO SAN MARINO". **DAS EDIFICAÇÕES:** Partes de uso comum: - compostas de acessos de veículos e pedestres, guarita com WC, rua interna, acessos de pedestres, áreas ajardinadas e 07 (sete) reservatórios com 23.000 litros cada um, totalizando 161.000 litros. Clube composto por: acesso: estacionamento com 10 (dez) vagas para automóveis de passeio para visitante no clube, escada, circulação de pedestre, hall de acesso, escada e poço para 01 (um) elevador; 1º pavimento: jardim, lago, deck, piscina infantil, piscina adulto, solarium, deck molhado, deck normal, play descoberto, escada, poço para 01 (um) elevador, varanda descoberta, varada coberta, fitness, cozinha, circulação, WC para deficiente, vestiários masculino e feminino, repouso, duchas, sauna seca e a vapor, hall, poço para 01 (um) elevador, escada, segurança, WC, shaft de incêndio, circulação, administração, copa, deposito e vestiários masculino e feminino para funcionário; 2º pavimento: escada, poço para 01 (um) elevador, varanda coberta, espaço goumert, cozinha, salão de festas, brinquedoteca, circulação, WC para deficiente, WCs masculino e feminino, shaft de incêndio, escada e poço para 01 (um) elevador; Cobertura: escada, poço para 01 (um) elevador, varanda, salão de festas, circulação, cozinha, WC para deficiente, WCs masculino e feminino, hall, escada, poço para 01 (um) elevador e circulação descoberta. **SEMIENTERRADO:** Pavimento destinado a estacionamento, composto de acesso de veículos, acesso de pedestres rampado, projeção da pérgola, hall social, hall de serviço, escada, lixo, shaft de incêndio, hidrômetro, 02 (dois) poços para um elevador cada um, 02 (dois) armários de medidores, deposito, vestiário funcionários, deposito de lixo e área de manobra e circulação de veiculo de passeio; **1º**

Continua na ficha 2

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:04/03/2020 10:10:51

PAVIMENTO: Pavimento destinado às unidades autônomas, composto de hall social, hall de serviço, 02 (dois) poços para um elevador cada um, escada, lixo, shaft de incêndio e hidrômetro; **2º PAVIMENTO:** Pavimento destinado às unidades autônomas, composto de hall social, hall de serviço, 02 (dois) poços para um elevador cada um, escada, lixo, shaft de incêndio e hidrômetro; **PAVIMENTO COBERTURA:** Pavimento destinado às unidades autônomas, composto de hall social, circulação, 02 (dois) poços para um elevador cada um, escada, lixo, shaft de incêndio e hidrômetro; **PARTES DE USO PRIVATIVO - BLOCOS NUMERADOS DE 01 a 05**, São partes de propriedade exclusiva de cada condômino, as respectivas unidades autônomas com todas as suas instalações internas, encanamentos e tubulações, até o ponto de interseção com as linhas, encanamentos e tubulações-tronco, a saber: **SEMIENTERRADO:** Pavimento destinado a estacionamento, composto de 100(cem) vagas para guarda de automóveis de passeio, numerados de 01 a 20, em cada bloco, sendo certo que cada uma das unidades terá direito ao uso de 04 (quatro) vagas de garagem no estacionamento do seu bloco. O local para guarda e estacionamento de automóveis de passeio será tratado como propriedade exclusiva, na forma do art. 2º, § 1º da Lei 4.591, de 16/12/64, acrescido pelo art. 5º da Lei 4.864, de 29/11/65. Sendo objeto de propriedade exclusiva, a área da garagem já está somada/acrescida à área útil da sua respectiva unidade imobiliária. **1º PAVIMENTO:** Pavimento destinado às unidades autônomas, composto de 02 (dois) apartamentos por andar, a saber: Apartamentos 101 e 102 com: sala, varanda, circulação, circulação intima, roupeiro, 04 (quatro) suítes, 04 (quatro) banheiros da suíte, varanda da suíte, copa/cozinha, despensa, circulação, área de serviço, WC, 02 (dois) quartos de empregadas e laje técnica. **2º PAVIMENTO:** Pavimento destinado às unidades autônomas, composto de 02 (dois) apartamentos por andar, a saber: Apartamentos 201 e 202 com: sala, varanda, circulação, circulação intima, roupeiro, 04 (quatro) suítes, 04 (quatro) banheiros da suíte, varanda da suíte, copa/cozinha, despensa, circulação, área de serviço, WC, 02 (dois) quartos de empregadas e laje técnica. **PAVIMENTO COBERTURA:** Pavimento destinado às unidades autônomas, compostos de 01 (um) apartamento de nº 301 com: galeria, toilete, sala, circulação, 04 (quatro) suítes, 04(quatro) banheiros das suítes, cozinha, despensa, área de serviço, WC, 02(dois) quartos de empregadas, terraço de serviço, 02(duas) lajes técnicas, circulação, deposito, churrasqueira, circulação, ducha, banheiro, sauna, terraço, deck piscina, jardins, piscina e projeções das pérgolas. **DAS ÁREAS E ESPECIFICAÇÕES**. As unidades e partes comuns que constituirão o empreendimento a ser construído, terão as áreas constantes dos Quadros I e II, o custo de construção constantes dos Quadros III e IV e as

Continua no verso

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:04/03/2020 10:10:51

especificações constantes dos Quadros V a VII da NB. 140 que integram o presente Memorial. **DAS FRAÇÕES IDEAIS**: A cada um dos apartamentos corresponderá uma fração ideal do terreno e partes comuns do edifício, a saber: BLOCOS 01 a 05. Apartamento 101 a respectiva fração ideal de 0,03550; Apartamento 102 a respectiva fração ideal de 0,03550, Apartamento 201 a respectiva fração ideal de 0,03621, Apartamento 202 a respectiva fração ideal de 0,03612; Apartamento 301 a respectiva fração ideal de 0,05668. DAS ÁREAS: BLOCOS DE 01 a 05. Apartamento 101, área privativa real 268,35m², área unidade real 510,44m²; Apartamento 102, área privativa real, 268,35m², área unidade real 510,44m²; Apartamento 201, área privativa real 274,67m², área unidade real 520,62m²; Apartamento 202, área privativa real 273,87m², área unidade real 519,34m²; Apartamento 301, área privativa real 556,09m², área unidade real 912,79m². **ESTACIONAMENTOS DE VEÍCULOS**. O empreendimento terá, em sua totalidade, 110(cento e dez) vagas de garagem, sendo 10(dez) localizadas no acesso do clube destinadas aos visitantes e 100(cem) vagas, numeradas de nº 1 a 20, localizadas no pavimento semienterrado de cada bloco e que a cada apartamento corresponderá o direito a 04(quatro) vagas na garagem, e que as indicações de quais serão as vagas vinculadas a quais apartamentos se dará em Assembléia Condominial convocada para esta finalidade, sendo vedada tal deliberação na Assembléia Geral de Instalação do Condomínio. Área global de construção 14.868,13m2; custo global da construção R$26.637.178,05. O prazo de carência é de 180(cento e oitenta) dias ou 60%(sessenta por cento) das unidades a serem vendidas. sendo a firma incorporadora responsável pela arrecadação e recolhimento devidos a Previdência Social. Foram apresentados os documentos das letras "a", "b", "c", "d", "e", "g", "h", "i", "j", "l", "o" e "p", todas do artigo 32 da Lei 4591/64, constando várias distribuições nas certidões expedidas pelo Cartório do 1° Distribuidor de Niterói, declarando a firma incorporadora sob as penas da Lei, que as mesmas não são referentes ao imóvel objeto da presente. Custas: R$29.479,75; LEI 6370/12: R$587,83; 20%-FETJ: R$5.895,95, 5%-FUNDPERJ: R$1.473,98; 5%-FUNPERJ: R$1.473,98, FUNARPEN - 4% R$1.179,19; Mut/Acot: R$11,49. Selo de Fiscalização Eletrônico nº EAJO 14887 DKW. Niterói/RJ, 08 de outubro de 2014-. _____, Escrevente. _____, Oficiala Substituta.-

Cartório do 9º Ofício de Niterói
Rosangela da Cunha O. Omelos
Substituta
Art. 20 § 3º Lei 8935/94

Gilcilene S. T. de Andrade
Escrevente Substituta
Mat. 94/9129
Art. 20§4º Lei 8935/94

AV-2-M-28201-(INDISPONIBILIDADE DE BENS- FRAÇÃO IDEAL)- 12 de Março de 2019. Que, de conformidade com o Ofício nº 489/2018/OF, expedido em 19/07/2018, pela M.M. Juíza de Direito

Continua na ficha 3

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:04/03/2020 10:10:51

MATRÍCULA	FICHA
28201	3

da 7ª Vara Cível de Niterói-RJ, extraído da ação de Procedimento Comum- Indenização do Prejuízo/Medida Cautelar, processo nº 0013337-21.2018.8.19.0002, prenotado em 22/08/2018, no Lº 1-G, fls. 195vº, sob o nº 132429, determinou que este proceda a averbação de indisponibilidade do imóvel, objeto do contrato firmado pelas partes, até final decisão do feito; o faço em virtude do ofício acima apresentado, acompanhado de cópia da inicial onde consta que o autor firmou em 05/12/2013 na cidade Niterói-RJ instrumento particula de promessa de compra e venda de fração ideal que corresponderia ao apartamento 201, bloco Andorra, situado na Estrada Fróes nº 615. Selo de fiscalização eletrônica nº **ECUW 61891 OOP**. Niterói-RJ, 12 de Março de 2019*. Escrevente. , Oficiala Substituta.

Cartório do 9º Ofício de Niterói
Maycon Soares da Silva
Escrevente
Mat. 94-15577

Cartório 9º Ofício de Niterói
Rosângela da Cunha O. Ornelas
Substituta
Art. 20 § 5º - Lei 8935/94

PARA SIMPLES CONSULTA - NÃO VALE COMO CERTIDÃO - PARA SIMPLES CONSULTA

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:04/03/2020 10:10:51

LIVRO nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA

PARA SIMPLES CONSULTA - NÃO VALE COMO CERTIDÃO - PARA SIMPLES CONSULTA - NÃO VALE COMO CERTIDÃO - PARA SIMPLES CONSULTA - NÃO VALE COMO CERTIDÃO - PARA SIMPLES CONSULTA -

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:04/03/2020 10:10:51