

8º TABELIÃO DE NOTAS
SÃO PAULO - SP
COMARCA DE SÃO PAULO - ESTADO DE SÃO PAULO
TABELIÃO DOUGLAS EDUARDO DUALIBI



As Declarações à R.F.B.

Receberam o N^{o(s)} 2766

LIVRO 3687 - PÁGINA 053

GI-DAÇÃO PAGTO JUAN E DANIELLE X SANTANDER - RJ - SALA 253

00 9º R.G.I. F. 12



ESCRITURA PÚBLICA DE DAÇÃO EM PAGAMENTO DE DIREITOS SOBRE IMÓVEL

ALIENADO

01725532

DADORES: JUAN CARLOS LEE JANG e sua esposa

DANIELLE VIELLAS ALVES LEE

00269664

RECEBEDOR: BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A

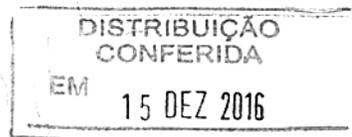
IMÓVEL: Sala 253 - Bl. 3B - Av. Ayrton Senna nº 2.600 - Rio de Janeiro/RJ - Mt. 383.644
- 9º CRI

VALOR DA DAÇÃO: R\$ 180.841,00

VALOR VENAL IPTU: R\$ 70.424,00 - sala 253

VALOR ATUALIZADO ITBI: R\$ 382.405,53 - sala 253

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 3.239.078-3 - CL.13411-4 - sala 253



SAIBAM quantos esta pública escritura virem, que aos 07 (sete) dias do mês de dezembro do ano de 2016 (dois mil e dezesseis), nesta cidade e comarca da Capital do Estado de São Paulo, na sede do ora OUTORGADO, onde à pedido das partes em diligência vim, e, perante mim, escrevente autorizada do Cartório do 8º Tabelião de Notas, sito à Rua XV de Novembro nº 193, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: como **OUTORGANTES**, assim denominados aqui e doravante, JUAN CARLOS LEE JANG, paraguaio, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 12.513.535-0-DETRAN/RJ (nos termos da Portaria Ministerial 120 de 1999), inscrito no CPF/MF nº 026.645.617-07, (**INDISPONIBILIDADE**: Certidão Negativa, para fins do Provimento CGJSP nº 13/2012, de 14/05/2012, emitida nesta data, Código Hash: 7784.61f0.171d.e0b8.b5ee.9643.84d6.fd00.flab.f0fe, às 09:16:06 hs), e sua esposa DANIELLE VIELLAS ALVES LEE, brasileira, empresária, portadora da cédula de identidade RG nº 081482945-DETRAN/RJ, inscrita no CPF/MF sob nº 029.672.307-07, (**INDISPONIBILIDADE**:

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL - QUALQUER ADULTERAÇÃO, FALSIFICAÇÃO OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

9º OF. DE REGISTRO DE IMOVEIS

CERTIDÃO

CERTIFICADO QUE ESTE TÍTULO FOI PRENOTADO

Sob o Nº: *1725532*

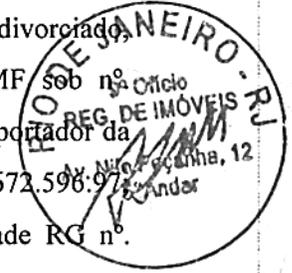
Apresentado em: *15/12/16*

Livro: *1-JC* Folha: *B6V*

EBVY07254 X8Q Consulte em <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Certidão Negativa, para fins do Provimento CGJSP nº 13/2012, de 14/05/2012, emitida nesta data, Código Hash: a136.3a40.4fee.0bb8.430d.eb2c.1757.6039.3522.4f59, às 09:17:32 hs), casados sob o Regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei 6515/77, nos termos da Certidão de Casamento expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de da 5ª Zona Judiciária de Niterói/RJ, celebrado em 20/04/2002, livro B-11, às folhas 087, termo 2630, residentes e domiciliados na cidade do Rio de Janeiro/RJ, na Avenida Aurton Senna nº 2600, apartamento 306, Barra da Tijuca, (CEP: 22775-003), sendo neste ato, a DADORA, Sra. DANIELLE VIELLAS ALVES LEE, representada por seu procurador, seu esposo, JUAN CARLOS LEE JANG, ambos devidamente qualificados, nos termos da Procuração Pública lavrada no 17º Oficial de Notas do Rio de Janeiro/RJ, em 18/11/2016, livro 7777, às folhas 186/187, ato 081, a qual fica arquivada em via original nestas notas em pasta própria sob nº 16/0839; e, como OUTORGADO, assim denominado aqui e doravante, BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek nº. 2041 e 2235, Bloco A, bairro Vila Olímpia, inscrito no CNPJ/MF sob nº. 90.400.888/0001-42, o qual fica arquivado nestas notas em pasta própria sob nº 16/0003, e no Registro de Empresas sob NIRE 35300332067, com seu estatuto social consolidado através da Ata da AGE de 23/01/2015, registrada na Junta Comercial de São Paulo (JUCESP), sob nº 197.010/15-5, em 07/05/2015, o qual, na forma de cópias autenticadas fica arquivado nestas notas em pasta própria sob nº 15/0352, e, Ficha Cadastral extraída via internet na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP), em 06/01/2016, encontra-se arquivada nestas notas em pasta própria sob nº 16/0004, sendo neste ato representado por dois, dentre os seus procuradores adiante qualificados: GRUPO B: Adriana Cristina Papafilipaks Graziano, brasileira, casada, bancária, portadora da cédula de identidade RG nº 9.530.186-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 115.731.448-19; Dimas Pinheiro Santos, brasileiro, bancário, casado, portador da cédula de identidade RG nº. 27.759.104-1-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº. 259.500.488-30; Edson Vieira Lima, brasileiro, casado bancário, portador da cédula de identidade RG nº 18438568-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 079.368.378-50; Fábio Luiz Orso, brasileiro, bancário, casado, portador da cédula de identidade RG nº. 101.036.571-4-SSP/RS, inscrito no CPF/MF sob nº. 368.280.840-04; Júlio César de Oliveira Picorone, brasileiro, bancário, solteiro, maior, portador da cédula de identidade RG nº. 04.258.453-2-IFP/RJ, inscrito no CPF/MF sob nº 508.109.527-34; Luciane Petrangelo, brasileira, solteira, maior, bancária, portadora da cédula de identidade RG nº 22.914.243-6-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 135.949.218-67; Ricardo Olivare de Magalhães, brasileiro, bancário, solteiro, maior, portador da cédula de identidade RG nº. 26.239.950-7--SSP/SP, inscrito

8º TABELIÃO DE NOTAS
SÃO PAULO - SP
COMARCA DE SÃO PAULO - ESTADO DE SÃO PAULO
TABELIÃO DOUGLAS EDUARDO DUALIBI



no CPF/MF sob nº 303.533.658-07; **Rodrigo Gama dos Santos**, brasileiro, bancário, divorciado, portador da cédula de identidade RG nº. 24909672-9-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 272.043.508-20; **GRUPO C: Alex Martins de Aquino**, brasileiro, bancário, solteiro, portador da cédula de identidade RG nº. 26778891-5-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº. 040.672.596-9; **Andréa Abdo Assin**, brasileira, bancária, solteira, portadora da cédula de identidade RG nº. 26240373-0-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 157.458.018-32; **Andréa Pereira do Nascimento**, brasileira, bancária, solteira, portadora da cédula de identidade RG nº. 29637047-2-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 216.674.828-74; **Cintia Carolina Saletti**, brasileira, bancária, solteira, maior, portadora da cédula de identidade RG nº. 28.859.171-9-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 292.940.048-05; **Debora Pires Silva e Santos**, brasileira, bancária, casada, portadora da OAB/SP nº. 155.949, inscrita no CPF/MF sob nº 182.806.908-67; **Francisco Fernandes da Silva**, brasileiro, solteiro, maior, bancário, portador da cédula de identidade RG nº 22518610-X-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 132.423.408-33; **Henrique Antunes de Oliveira**, brasileiro, bancário, casado, portador da cédula de identidade RG nº. 10924200-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº. 053.759.908-81; **Italo Amauri Araujo Westhofer**, brasileiro, casado, bancário, portador da cédula de identidade RG nº 43597115-3-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 330.205.298-75; **José Helio Chaves Rodrigues**, brasileiro, bancário, casado, portador da cédula de identidade RG nº. 22604650-3-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº. 144.364.088-33; **Karina Cordeiro da Silva Diniz**, brasileira, bancária, casada, portadora da cédula de identidade RG nº. 34563269-2-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 305.513.388-90; **Luana Maria de Sousa Gioielli**, brasileira, bancária, casada, portadora da cédula de identidade RG nº. 33284822-X-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 229.386.788-94; **Marcio Pereira**, brasileiro, divorciado, bancário, portador da cédula de identidade RG nº 074978362-IFP/RJ, inscrito no CPF/MF sob nº 982.720.717-20; **Natalia Araceli Roca Fernandes**, brasileira, solteira, maior, bancária, portadora da cédula de identidade RG nº 289980021-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 371.243.348-45; **Rafael Yukio Amano**, brasileiro, bancário, solteiro, portador da cédula de identidade RG nº. 22.243.060-6-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº. 274.033.818-07; **Rosiani Moreno Sanchez**, brasileira, bancária, casada, portadora da cédula de identidade RG nº. 16506259-9-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 089.099.828-02; **Vanda Chigo Fiorani**, brasileira, bancária, solteira, portadora da cédula de identidade RG nº. 12100158-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 031.713.678-07, todos residentes e domiciliados nesta Capital, com endereço comercial na sede do outorgante, nos termos da procuração lavrada no 9º Tabelião de Notas desta Capital, em 11/10/2016, livro 10.708, às folhas 277 a qual fica arquivada nestas notas em pasta própria sob nº

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO, FALSIFICAÇÃO OU EMENDA, ANULA ESTE DOCUMENTO



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

16/0742. Os presentes conhecidos entre si e reconhecidos como os próprios de que trato, por mim, escrevente, à vista dos mencionados documentos de identidade supra referidos, do que dou fé. Então, pelas partes contratantes, falando cada uma por sua vez, me foi dito o seguinte:

CLÁUSULA PRIMEIRA – Através do Instrumento Particular de 31/10/2014, e, declaratória de 26/01/2015 do 19º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, livro M503, às folhas 218, conforme R.13/Mt.383.644 – Valor da Venda: R\$ 374.506,49 (trezentos e setenta e quatro mil, quinhentos e seis reais e quarenta e nove centavos), e, R.14/Mt.383.644 – Valor da Alienação Fiduciária: R\$ 197.369,71 (cento e noventa e sete mil, trezentos e sessenta e nove reais e setenta e um centavos) os **OUTORGANTES** contraíram débito pagável na forma e condições lá estabelecidas, e nos termos da Lei 9514, de 20 de novembro de 1997, cujo montante apurado e atualizado para a presente data importa em **R\$ 180.841,00 (cento e oitenta mil, oitocentos e quarenta e um reais)**. **CLÁUSULA SEGUNDA** – Que assim relatada a situação contábil do citado débito e, em atendimento ao disposto no §8º, do artigo 26, da Lei 9514/97, onde dispõe que: “o fiduciante pode, com anuência do fiduciário, dar seu direito eventual ao imóvel em pagamento da dívida, dispensados os procedimentos previstos no artigo 27”, os **OUTORGANTES**, reconhecem e confessam deverem ao **OUTORGADO** a quantia mencionada na cláusula primeira desta escritura, declarando-a líquida e certa, sem dúvida ou contestação quanto ao seu valor, origem e cálculo, sendo referido valor certo e exigível para efeito de pagamento por si, herdeiros e sucessores ou por terceiros interessados, em caso de revogação, desconstituição, anulação ou declaração de nulidade desta escritura, os **OUTORGANTES**, pela presente escritura e na melhor forma de direito **DÃO EM PAGAMENTO**, como de fato é **DADO** ao **OUTORGADO** os direitos sobre o imóvel a seguir descrito: SALA 253, do Bloco 3B, do prédio situado na Avenida Ayrton Senna nº 2600, na Freguesia de Jacarepaguá, Distrito, Município, Comarca e 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ, onde encontra-se matriculado sob nº 383.644, com direito a 1 vaga de garagem coberta ou descoberta situada indistintamente no subsolo ou no pavimento de acesso e correspondente fração ideal de 3/3402 do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 47134, que mede em sua totalidade 90,00m de frente onde é atingido por uma faixa non aedificandi com 20,00m de largura, 90,00m de fundo, confrontando com o lote 4 do PAL 41977, 310,00m de ambos os lados, confrontando à direita com o lote 4 do PAL 41977 e a esquerda com o lote 2 do PAL 47134 de propriedade de Barrartes Empreendimentos e Comunicações Ltda. Está cadastrado perante a Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro/RJ mediante inscrição nº 3.239.078-3 – CL nº 13411-4, com o valor venal para IPTU de **R\$ 70.424,00** para o presente exercício e o valor de base de cálculo para o ITBI de **R\$ 382.405,53** para o presente ato. Foi adquirido pelos

8º TABELIÃO DE NOTAS
SÃO PAULO - SP
COMARCA DE SÃO PAULO - ESTADO DE SÃO PAULO
TABELIÃO DOUGLAS EDUARDO DUALIBI



OUTORGANTES mediante Instrumento Particular de 31/10/2014, e declaratória de 26/01/2015 do 19º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, livro M503, às folhas 218, conforme R.13/Mt.383.644 (venda e compra) e R.14/Mt.383.644 (alienação fiduciária) no 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ. **CLÁUSULA TERCEIRA** – Os **OUTORGANTES** para liquidação total do débito existente e já mencionado na Cláusula Primeira desta escritura e ao disposto no § 8º, da Lei 9514/97, dão em pagamento os direitos eventuais que possuem sobre o imóvel acima descrito, pelo valor total de **R\$ 180.841,00 (cento e oitenta mil, oitocentos e quarenta e um reais)**. **CLÁUSULA QUARTA:** Declaram os **OUTORGANTES** que o imóvel supra descrito e caracterizado com exceção à alienação fiduciária, encontra-se livre e desembaraçado de dúvidas, dívidas ou ônus reais, mesmo de outras hipotecas legais ou convencionais, vínculos, penhoras, arrestos, sequestros e de quaisquer outras medidas judiciais, inclusive ações pessoais, reais e reipersecutórias, direitos reais, feitos ajuizados, ou declarações de utilidade pública para fins de desapropriação. **CLÁUSULA QUINTA:** Que assim, feita e acabada a presente dação em pagamento, os **OUTORGANTES**, por esta escritura e na melhor forma de direito, **TRANSMITEM**, como efetivamente **TRANSMITIDO** fica, ao **OUTORGADO** a posse, domínio, direitos, ações, vantagens e obrigações que sobre o descrito imóvel tinham ou vinham exercendo, para que do mesmo o **OUTORGADO** possa usar, gozar e livremente dispor como se seu fosse e que fica sendo de hoje em diante, por força desta escritura, obrigando-se os **OUTORGANTES**, por si, seus herdeiros e sucessores a fazerem a presente dação em pagamento sempre boa firme e valiosa, respondendo pela evicção de direito na forma da lei. **CLÁUSULA SEXTA:** A seguir, pelo **OUTORGADO** na forma como vem representado, foi dito que em virtude da dação em pagamento que ora lhe é feita, por esta escritura e melhor forma de direito, **DÁ**, como de fato e na verdade **DADO** tem, **QUITACÃO TOTAL** do débito total que foi identificado na cláusula primeira desta escritura, ficando pactuado, entretanto, que a **QUITACÃO TOTAL** ora outorgada, somente se consolidará após o efetivo registro desta escritura no Oficial de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ, sem o que, serão restabelecidos na sua plenitude todos os direitos creditórios de que o **OUTORGADO** é titular. **CLÁUSULA SÉTIMA:** Se, por qualquer motivo ou causa, a presente dação for revogada, desconstituída, anulada ou declarada nula, parcial ou totalmente, ou ocorrer a evicção do imóvel que lhe é objeto, os **OUTORGANTES** ficam obrigados a pagar o saldo devedor total, de imediato, e, pelo valor atribuído ao imóvel atingido pela revogação, desconstituição, anulação ou declaração de nulidade, acrescida de todos os encargos atualizados até a data do efetivo pagamento. **CLÁUSULA OITAVA:** Pelo **OUTORGADO**, por meio de seus representantes, foi-me dito, que aceita esta escritura em todos

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO, FALSIFICAÇÃO OU EMENDA, INVALIDA O DOCUMENTO

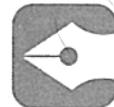




REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

os seus expressos termos, relações e dizeres, e mais, que tem pleno conhecimento das exigências da Lei Federal nº 7.433/85, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/86 e ainda previstas no despacho de 03/11/2014 do Juiz Auxiliar da Corregedoria Geral do Estado do Rio de Janeiro/RJ, Dr. Sérgio Ricardo de Arruda Fernandes, tendo conhecimento do teor das certidões apresentadas, arquivadas nestas notas e adiante mencionadas. **CLÁUSULA NONA:** Pelos **OUTORGANTES**, foi dito e apresentado: **a)** para fins do que determina a Lei Federal nº 8.212/91 e posteriores regulamentações, declaram sob responsabilidade civil e criminal que não são empregadores nem produtores rurais, não estando incursos nas restrições elencadas em dita Lei; **b)** apresentados em relação ao imóvel os seguintes documentos: (i) **matrícula** com certidão negativa de ônus e alienações, expedida em 18/11/2016 pelo 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ (Mts. 383.644), a qual fica arquivada nestas notas em pasta própria sob nº 16/2932; (ii) **Certidão da Situação Fiscal e Enfitêutica** do imóvel emitida pela Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro/RJ – Secretaria Municipal de Fazenda – Procuradoria Geral do Município informando a existência de débitos no imóvel desta objeto e que o mesmo não é foreiro à municipalidade, a qual segue anexa ao presente título para o competente registro imobiliário, sob nº 00-7.411.163/2016-3, em 24/11/2016; **c) Certidão do 9º Distribuidor** do Rio de Janeiro/RJ, relativa ao imóvel, emitida em 10/11/2016, a qual seguirá anexas ao presente título para o competente registro imobiliário; **d)** declaram que sobre o imóvel objeto desta escritura inexistem ações reais, pessoais ou reipersecutórias que possam vir a recair sobre esta dação em pagamento, tendo apresentado em seus nomes neste ato as certidões dos feitos ajuizados, em atendimento a Lei Federal nº 7.433/85, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/86 e ainda previstas no despacho de 03/11/2014 do Juiz Auxiliar da Corregedoria Geral do Estado do Rio de Janeiro/RJ, Dr. Sérgio Ricardo de Arruda Fernandes, quais são: 1º Ofício do Registro de Distribuição, emitidas em 06/10/2016; 2º Ofício do Registro de Distribuição, emitidas em 07/10/2016; 3º Ofício do Registro de Distribuição, emitidas em 06/10/2016; 4º Ofício do Registro de Distribuição, emitidas em 06/10/2016; 9º Ofício do Registro de Distribuição, emitidas em 06/10/2016; 1º Ofício de Interdições e Tutelas, emitidas em 07/10/2016; 2º Ofício de Interdições e Tutelas, emitidas em 06/10/2016; Certidões Negativas de Débitos Trabalhistas – CNDT, emitidas em 05/10/2016; Justiça Federal – Seção Judiciária do Rio de Janeiro, emitidas em 05/10/2016, as quais ficam arquivadas em vias originais nestas notas em pasta de diversos sob nº. 16/0376. **CLÁUSULA DÉCIMA:** As partes contratantes declaram: **a)** acordam ainda, que todos os tributos, taxas, impostos, despesas condominiais incidentes sobre o imóvel em questão até a presente data são de responsabilidade exclusiva dos **OUTORGANTES**, e, a partir da mesma data torna-se responsável pelos mencionados encargos o ora **OUTORGADO**,

8º TABELIÃO DE NOTAS
SÃO PAULO - SP
COMARCA DE SÃO PAULO - ESTADO DE SÃO PAULO
TABELIÃO DOUGLAS EDUARDO DUALIBI



mesmo que lançados em nome dos **OUTORGANTES**, de seus antecessores ou de terceiros; b) que diante da dação em pagamento que ora é feita, autorizam expressamente o Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente a promover todas as averbações, aberturas de matrícula, cancelamento ou registros necessários para o registro desta escritura, **notadamente quanto à autorização expressa das partes para que seja cancelada/consolidada a alienação fiduciária registrada sob nº 14/Mt.383.644 no 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ, em virtude desta dação em pagamento;** d) aceitam a presente escritura em todos seus expressos termos, relações e dizeres; e) para fins do provimento 08/2012, da Corregedoria Geral da Justiça, que foram orientados por este Tabelionato de Notas acerca da possibilidade de obtenção prévia de certidão negativa de débitos trabalhistas, através do site www.tst.jus.br, nos termos do artigo 642-A da “CLT. DOI – Foi emitida a guia de Declaração de Operação Imobiliária relativa a esta escritura, nos termos das Instruções Normativas da Receita Federal e Normas da Corregedoria Geral de Justiça. **ITBI** – O Imposto de Transmissão de Bens Imóveis e Direitos a eles Relativos, devido pela presente foi recolhido em 29/11/2016, diretamente pelo **OUTORGADO** junto à Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro/RJ, no valor de **R\$ 7.648,11 - guia nº 2075537**, apresentando-me a guia devidamente autenticada, da qual, uma via segue anexa ao presente título para o competente registro imobiliário e outra via da mesma guia permanece arquivada nestas notas em pasta própria de ITBI/ITCMD. De como assim o disseram, dou fé. Pediram-me e lhes lavrei esta escritura, a qual depois de feita e sendo-lhes lida em voz alta e clara, foi achada em tudo conforme, aceitam, outorgam e assinam. Eu, **ERICH PAULO BITTENCOURT SILVEIRA**, escrevente autorizada, a escrevi. Eu, **HUDSON DUALIBI**, Substituto Notarial a subscrevo. (a.a.) **JUAN CARLOS LEE JANG** /// (p.p.) **JUAN CARLOS LEE JANG** /// **ITALO AMAURI ARAUJO WESTHOFER** /// **LUANA MARIA DE SOUSA GIOIELLI**. (Devidamente selada por verbas). Trasladada por Julio (Julio Cesar Leite) e conferida por _____. Eu, **HUDSON DUALIBI**, Substituto Notarial, a fiz digitar, conferi, dou fé, e assino em público e raso.

12 DE JANEIRO DE 2017
9º Ofício de Registro de Imóveis - RJ
Ass. _____
Fundar

004

Imp

EM TESTEMUNHO _____ DA VERDADE

Handwritten signature of Hudson Dualibi

8º TABELIÃO DE NOTAS
DA CAPITAL



| | |
|------------------------|---------------|
| 8º TABELIÃO DE NOTAS | |
| VALOR COBRADO PELO ATO | |
| Ao Notário..... | R\$ 14.809,77 |
| Ao Estado..... | R\$ 363,00 |
| Ao IPESP..... | R\$ 240,26 |
| ISS..... | R\$ 42,30 |
| Min. Pub..... | R\$ 95,09 |
| Ao Reg. Civil..... | R\$ 101,26 |
| Trib. Justiça..... | R\$ 135,96 |
| Sta. Casa..... | R\$ 14,01 |
| TOTAL..... | R\$ 3231,72 |

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo



EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

1725532/0153



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

383644

FICHA

1

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
12 de dezembro de 2012.

IMÓVEL Sala 253 do Bloco 3B do prédio em construção situado na Avenida Ayrton Senna nº 2600, na freguesia de Jacarepaguá, com direito a 1 vaga de garagem coberta ou descoberta situada indistintamente no subsolo ou no pavimento de acesso e correspondente fração ideal de 3/3402 do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 47134, que mede em sua totalidade 90,00m de frente onde é atingido por uma Faixa Non Aedificandi com 20,00m de largura, 90,00m de fundo, confrontando com o lote 4 do PAL 41977, 310,00m de ambos os lados, confrontando a direita com o lote 4 do PAL 41977 e a esquerda com o lote 2 do PAL 47134 de propriedade de Barrartes Empreendimentos e Comunicações Ltda. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 1780550-8(MP) CL 13411-4. **PROPRIETÁRIOS:** 1) 40% para CR2 EMPREENDIMENTOS SPE-23 LTDA, CNPJ 09.215.588/0001-75, com sede nesta cidade e 2) 60% para HESA 98 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 12.803.619/0001-13 com sede em Mogi das Cruzes-SP, que adquiriram da seguinte forma: a primeira por compra a Barrartes Empreendimentos e Comunicações Ltda pela escritura de 09/02/10 do 23º Ofício, livro 9192, fl.119 registrada em 05/05/10 com o nº 5 na matrícula 334207, e a segunda por compra a CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda, pela escritura de 14/02/11 do 26º Tabelionato de Notas de São Paulo-SP, livro 2743, fl.215, registrada em 25/05/11 com o nº 9 na matrícula 334207. **INDICADOR REAL:** Nº 349425 à fl. 83v do livro 4-FX. Rio de Janeiro, 12 de dezembro de 2012.
O Oficial *[Assinatura]*

AV - 1

USO: Consta registrado em 27/12/11 com o nº 11 na matrícula 334207, o direito real de USO do imóvel feito por CR2 EMPREENDIMENTOS SPE-23 LTDA e HESA 98 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA com intuito de assegurar, em caráter permanente, a utilização dessas áreas comuns pelos condôminos das unidades autônomas residências do pavimento térreo, numeradas de 101 à 104 do bloco 1 (Link Stay I) e

Segue no verso

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

00383644



Associação dos Notários e Registradores do Estado do Rio de Janeiro

A 4017182

1725532/0153

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

383644

FICHA

1

VERSO

101 á 105 do bloco 2 (Link Stay II), da loja número SS101 situada no subsolo; assim como da sala 422 do bloco 3A (Link Office III), sejam eles promitentes compradores, promitentes cessionários e usuários, como instituído tem, em regime de concessão gratuita, direito real de uso sobre certas dependências comuns do empreendimento, de tal sorte que sobre estas dependências recaia o gravame de uso exclusivo por parte dos condôminos das unidades imobiliárias autônomas acima identificadas. Para tanto, com objetivo de delimitar as áreas comuns do empreendimento cujo uso, por força da presente escritura, se torna privativo dos condôminos titulares das unidades autônomas beneficiadas pelo direito ora instituído. Obrigam-se as outorgantes e reciprocamente outorgadas a dar conhecimento da presente escritura aos adquirentes das unidades imobiliárias do empreendimento para que as disposições sejam aceitas, respeitadas e cumpridas. As outorgantes e reciprocamente outorgadas estipulam que as despesas de conservação e de manutenção das áreas comuns de uso exclusivo discriminadas nesta escritura ficarão sob a responsabilidade exclusiva do condômino de cada uma das unidades imobiliárias favorecidas com o direito de uso ora instituído. Conforme escritura de 08/12/11 do 2º Ofício, livro 4668, fl. 104. Rio de Janeiro, 12 de dezembro de 2012.

O Oficial

[Assinatura]

AV - 2 . **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:** Consta registrado em 27/12/11 com o nº 12 na matrícula 334207 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 10/11/11, dele constando que não há prazo de carência; que as Lojas A a O do Bloco 1; as Lojas 101/114 do Bloco 2; as Lojas 101/115 do Bloco 3A; as Lojas 116/129 do Bloco 3B; as Lojas 101/118 do Bloco 4; as Lojas AA; AB; AC; O; P; Q; R; S; T; U; V; W. X; Y; Z do Bloco 5A e as Lojas E; G; H e L DO Bloco 5B tem dependências no

Segue na ficha 2

1725532/0153



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

383644

FICHA

2

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
continuação da ficha 1

Jirau e as Lojas A; B; C; D; F; I; J; K; M e N do Bloco 5B, tem dependências no Jirau e no subsolo, e que o empreendimento terá 650 vagas de garagem sendo 313 vagas descobertas situadas no pavimento de acesso e 337 vagas cobertas situadas no subsolo. CUMPRE CERTIFICAR que das certidões expedidas pelos cartórios dos Distribuidores forenses do Estado de São Paulo-SP e da Justiça do Trabalho constam distribuições em nome de HELBOR EMPREENDIMENTOS S/A, as quais não dizem respeito ao imóvel em que se fará a incorporação e nem são impeditivas de sua realização, conforme declaração constante do Memorial de Incorporação, e que da Certidão positiva de Tributos e Contribuições Federais administradas pela secretaria de Receita Federal com efeitos de negativa constam débitos em nome daquela empresa, cuja exigibilidade está suspensa com base no artigo 151 da Lei 5172/66; que da certidão do 9º Ofício de Distribuição constam débitos ajuizados relativos ao Imposto Predial e Territorial Urbano de 2007. Rio de Janeiro, 12 de dezembro de 2012.

O Oficial

Assm

AV - 3

HIPOTECA: Foi hoje registrado com o nº 14 na matrícula 334207, a HIPOTECA EM 1º GRAU DE 80,2991% do imóvel dada por CR2 EMPREENDIMENTOS SPE-23 LTDA e HESA 98 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA em favor do BANCO BRADESCO S.A., CNPJ 60.746.948/0001-12, com sede em Osasco/SP, em garantia da dívida contraída por HESA 98 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pelo valor de R\$77.612.000,00, (neste valor incluindo outros imóveis), com vencimento da dívida em 03/12/14, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 12 de dezembro de 2012.

O Oficial

Assm

AV - 4

HIPOTECA: Foi hoje registrado com o nº 15 na matrícula Segue no verso

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Associação dos Notários e Registradores do Estado do Rio de Janeiro

A 4017183

1725532/0153

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

383644

FICHA

2

VERSO

cancelado

334207, a **HIPOTECA EM 1º GRAU DE 19,7009%** do imóvel dada por CR2 EMPREENDIMENTOS SPE-23 LTDA e HESA 98 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA em favor do BANCO BRADESCO S.A., CNPJ 60.746.948/0001-12, com sede em Osasco/SP, em garantia da dívida contraída por HESA 98 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pelo valor de R\$24.508.000,00, (neste valor incluindo outros imóveis), com vencimento da dívida em 03/12/14, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 12 de dezembro de 2012. -----

O Oficial *am*

cancelado
AV - 5

AFETAÇÃO: Foi hoje averbada com o nº 17 na matrícula 334207, a constituição do patrimônio de **AFETAÇÃO**, para o empreendimento. Rio de Janeiro, 03 de junho de 2013.-----

O Oficial *am*

AV - 6

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Foi hoje registrada no Registro Auxiliar com o nº 14932 a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** do Empreendimento denominado 'LINK OFFICE MALL & STAY', através do instrumento particular de 04/02/14. Rio de Janeiro, 14 de maio de 2014.-----

O Oficial *am*

EADL09263 FAP

AV - 7

CANCELAMENTO: Pelo instrumento particular de 22/07/14, prenotado em 11/08/14 com o nº 1591062 à fl. 44 do livro 1-IJ, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 3 de **HIPOTECA EM 1º GRAU DE 80,2991%** do imóvel, em virtude de quitação dada pelo credor BANCO BRADESCO S.A.. Rio de Janeiro, 21 de agosto de 2014.-----

O Oficial *am*

EAIE08566 ZFX

AV - 8

CANCELAMENTO: Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 7, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação

Segue na ficha 3

1725532/0153



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

383644

FICHA

3

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Continuação da ficha 2

4 de HIPOTECA EM 1ª GRAU DE 19,7009% do imóvel, em virtude de quitação dada pelo credor BANCO BRADESCO S.A.. Rio de Janeiro, 11 de agosto de 2014.-----

O Oficial [Assinatura] EAIE08567 CKQ

AV - 9

RETIFICAÇÃO: Foi hoje averbada com o nº 18 na matrícula 334207 a **RETIFICAÇÃO** ao MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO em suas alíneas 'D', 'J' e 'P', face as modificações havidas no projeto relativamente as vagas de garagem, passando o empreendimento a ser composto por 650 vagas de garagem, sendo 315 vagas descobertas situadas no pavimento de acesso e 335 vagas cobertas situadas no subsolo, permanecendo inalterada a vinculação das vagas, com relação a unidade objeto da presente, através do requerimento de 02/06/2014. Rio de Janeiro, 11 de setembro de 2014.-----

O Oficial [Assinatura]

AV - 10

RETIFICAÇÃO: Foi hoje averbada com o nº 1 no Registro Auxiliar nº 14932, a **RETIFICAÇÃO** à **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**, para constar a nova redação das cláusulas, através do instrumento particular de 02/06/14. Rio de Janeiro, 11 de setembro de 2014.-----

O Oficial [Assinatura]

AV - 11

CONSTRUÇÃO: Foi hoje averbado com o nº 19 na matrícula 334207, instruído pela certidão nº 24/0429/2014 de 24/07/14 da Secretaria Municipal de Urbanismo, a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o 'habite-se' concedido em 29/05/14. Rio de Janeiro, 11 de setembro de 2014.-----

O Oficial [Assinatura]

Segue no verso

4017184

1725532/0153

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

383644

FICHA

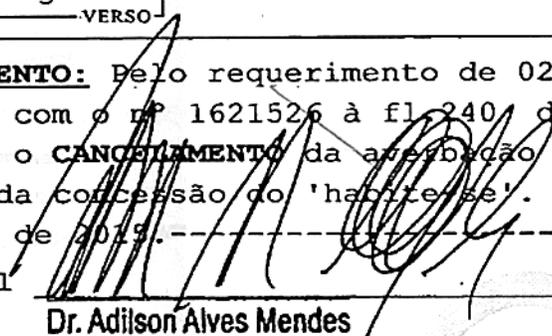
3

VERSO

AV - 12 **CANCELAMENTO:** Pelo requerimento de 02/02/15, prenotado em 02/02/15 com o nº 1621526 à fl.240 do livro 1-IN, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 5 de **AFETAÇÃO**, em virtude da concessão do 'habite-se'. Rio de Janeiro, 16 de março de 2015.-----

O Oficial

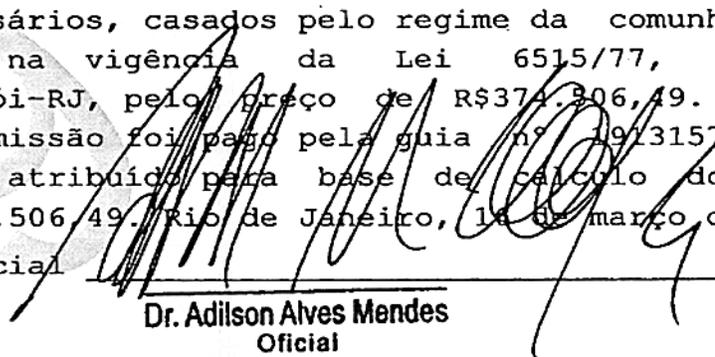
EAUE95135 WZT


Dr. Adilson Alves Mendes
Oficial
Mat. 06/0087-RJ

R - 13 **COMPRA E VENDA:** Pelo instrumento particular de 31/10/14, prenotado em 02/02/15 com o nº 1621528 à fl.240 do livro 1-IN, e declaratória de 26/01/15 do 19º Ofício, livro M-503, fl.218, prenotada em 02/02/15 com o nº 1621527 à fl.240 do livro 1-IN, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por CR2 EMPREENDIMENTOS SPE-23 LTDA e HESA 98 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, anteriormente qualificados, em favor de DANIELLE VIELLAS ALVES LEE, identidade DETRAN/RJ 08.148.294-5, CPF 029.672.307-07 e seu marido JUAN CARLOS LEE JANG, identidade DETRAN/RJ 12.513.535-0, CPF 026.645.617-07, brasileiros, empresários, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6515/77, residentes em Niterói-RJ, pelo preço de R\$374.506,49. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 1913157 em 15/10/14. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$374.506,49. Rio de Janeiro, 16 de março de 2015.-----

O Oficial

EAUE95136 RBQ


Dr. Adilson Alves Mendes
Oficial
Mat. 06/0087-RJ

~~R - 14~~ **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Pelo instrumento particular que serviu para o registro 13, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por DANIELLE VIELLAS ALVES LEE e seu marido JUAN CARLOS LEE JANG, em favor de BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, CNPJ 90.400.888/0001-42, com sede em São Paulo-SP, para garantia da dívida no valor de Segue na ficha 4

1725532/0153



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

383644

FICHA

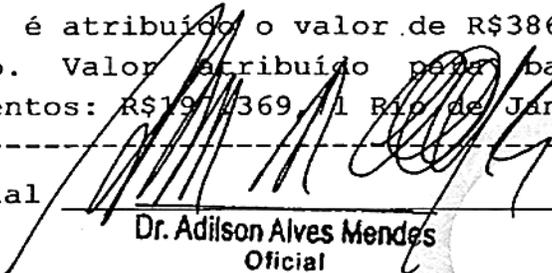
4

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Continuação da ficha 3

R\$197.369,71, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Incorrendo o devedor em mora e consolidando a propriedade em favor do credor, é atribuído o valor de R\$386.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$197.369,71 Rio de Janeiro, 16 de março de 2015.-----

O Oficial

EAUE95137 YWU

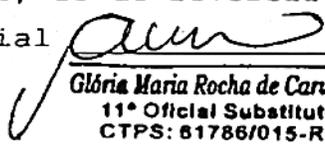

Dr. Adilson Alves Mendes
Oficial
Mat. 06/0087-RJ

R - 15

DAÇÃO EM PAGAMENTO: Pela escritura de 07/12/16 do 8º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, livro 3687, fl.53, prenotada em 15/12/16 com o nº 1725532 à fl.86v do livro I-JC, rerratificada por outras de 21/12/16 do 8º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, livro 3691, fl.285, prenotada em 28/12/16 com o nº 1728211 à fl.183 do livro I-JC, e de 19/01/17 do 8º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, livro 3695, fl.59, prenotada em 23/01/17 com o nº 1731012 à fl.284 do livro I-JC, fica registrada a **DAÇÃO EM PAGAMENTO** do imóvel feita por JUAN CARLOS LEE JANG e sua mulher DANIELLE VIELLAS ALVES LEE, anteriormente qualificados, em favor de BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, CNPJ 90.400.888/0001-42, com sede em São Paulo/SP, pelo preço de R\$180.841,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2075537 em 29/11/16. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$382.405,53. Rio de Janeiro, 15 de fevereiro de 2017.-----

O Oficial

EBWY07601 DSN


Glória Maria Rocha de Carvalho
11º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

AV - 16

CANCELAMENTO: Pela escritura que serviu para o registro 15, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 14 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel, em virtude de autorização
Segue no verso

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

383644

FICHA

4

VERSO

dada pelo fiduciário BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A. Rio de Janeiro, 15 de fevereiro de 2017.-----

O Oficial


Glória Maria Rocha de Carvalho
11º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

EBWY07602 GHX

AV - 17

INSCRIÇÃO FISCAL: Pela escritura que serviu para o registro 15, fica averbado o número 3239078-3, CL 13411-4 de **INSCRIÇÃO FISCAL** do imóvel, para efeitos do imposto predial/territorial. Rio de Janeiro, 15 de fevereiro de 2017.-----

O Oficial


Glória Maria Rocha de Carvalho
11º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

EBWY07603 JAQ

CERTIDÃO - Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere extraída nos termos do art. 19 § 1º da lei 6.015 de 1973.
Rio de Janeiro, 15 de fevereiro de 2017.

- Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Matr. 06/0087 - RJ
- 1º Oficial Substituto: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - CTPS 97445/070-RJ
- 8º Oficial Substituto: ELISEU DA SILVA - CTPS 54596/056-RJ