



MATRÍCULA  
30961

Ficha  
1

12º REGISTRO DE IMÓVEIS  
RIO DE JANEIRO - RJ  
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

**IMÓVEL:** Sala 422, da Rua Silva Cardoso nº154, Bangu, na Freguesia de Campo Grande, e sua correspondente fração ideal de 6.953/1.000.000 do respectivo terreno designado por lote 2, do PAL 47462, com área de 1.454,00m². -x-x

**PROPRIETÁRIA:** JFE 8 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.635.311/0001-00. -x-x

**REGISTRO ANTERIOR:** Adquirido, em maior porção, por compra a Cwajgenbaum Um Mãe e Filho Administradora de Bens Próprios Ltda/SC, Sonia Regina Machado, Mauricio Cwajgenbaum, Leonardo Cwajgenbaum e Rafael Martins Cwajgenbaum, conforme escritura de 29/01/2010, do 24º Ofício de Notas, Livro 6171, fls. 188/191, registrada no 4º Registro de Imóveis, sob o R-6 da matrícula 182.954, em 12/04/2010 e R-11 da matrícula 122.932, em 12/04/2010, remembramento e desmembramento averbado sob o AV-7 e AV-12, das citadas matrículas, em 07/05/2010, memorial de incorporação registrado sob o R-1 da matrícula 198.685, em 07/05/2010, e a construção averbada sob o AV-3 da matrícula 199.818, em 08/11/2013, tendo sido o habite-se concedido em 28/06/2013. Matrícula aberta aos 03/06/2019, por FL.

**AV - 1 - M - 30961 - INSTITUIÇÃO DE USO:** Consta registrado no 4º Registro de Imóveis, sob o R-1 da matrícula 199.818, em 23/07/2010, que pela escritura de 03/05/2010, do 2º Ofício de Notas, Livro 4460, fls.122, JFE 8 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ sob o nº 09.635.311/0001-00, pelo qual verifica-se que sendo a beneficiária proprietária do imóvel objeto desta matrícula e onde ela beneficiária pretende realizar uma incorporação imobiliária ao amparo da Lei 4591/64, cuja construção será promovida pelo projeto aprovado na Prefeitura Municipal sob o nº 02/270062/2009; com à utilização das áreas comuns e em especial do "Terraço Lounge", com os serviços decorrentes, do Quiosque de Conveniência e do Quiosque de serviços, bem como suas mesas e cadeiras, localizados no 2º pavimento da Torre deste empreendimento, com utilização instituída pela presente escritura de modo a garantir os direitos assegurados a beneficiária e aos futuros adquirentes de frações ideais vinculadas à unidades autônomas no empreendimento A INSTITUIDORA utilizando direito potestativo constitutivo, vem pela presente e na forma permitida em direito, estabelecer relação jurídica nova, instituindo uma servidão gratuita e de prazo indeterminado ou de prazo indefinido sobre as áreas indicadas do imóvel com memorial registrado no R-1 da matrícula 198.685, em favor aos futuros detentores de frações ideais do empreendimento resultante da incorporação do lote 2, do PAL 47462 objeto da matrícula 198.685, bem como atribuir direito de uso destas áreas aos os futuros prédios e conseqüentemente aos respectivos detentores de frações ideais que comporão o condomínio edilício resultante da incorporação do Lote 01 do PAL 47.462, objeto da matrícula 198.684. Como objeto da servidão e conseqüentemente titulado como serviente, as áreas do imóvel objeto da incorporação da matrícula 198.685. Tendo em vista a realização dos empreendimentos imobiliários que serão realizados nos Lotes 1 e 2, a proprietária estipula as normas a seguir transcritas, que deverão ser obrigatoriamente obedecidas e respeitadas: 1) Não haverá muros ou outros elementos divisórios separando a TORRE A e ao TORRE B. 2) É livre o trânsito de condôminos da TORRE A na áreas comuns da TORRE B, com a finalidade de utilização das dependências a que se refere esta escritura e nas demais condições do título. Em 03/06/2019, por FL.

**AV - 2 - M - 30961 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, no AV-4 da matrícula 199.818, em 10/09/2014, que foi registrada na ficha auxiliar, sob o nº2.389, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Em 03/06/2019, por FL.

**R - 3 - M - 30961 - COMPRA E VENDA:** Prenotação nº36742, aos 12/04/2019. Pela escritura pública de compra e venda lavrada em 14/10/2014, pelo 8º Ofício de Notas desta cidade, Livro 2988, fls.030/037, a proprietária VENDEU o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R\$149.636,00 a JOÃO CARLOS FRANCISCO DOS SANTOS, funcionário público, portador da CNH nº03236478840, DETRAN/RJ, de

Continua no verso

ONR

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

MATRÍCULA  
30961

FICHA  
1-v

onde se extrai o RG nº 07.626.229-4, IFP/RJ, e inscrito no CPF/MF sob o nº 003.898.247-12, e sua mulher **ANDRÉIA DA CONCEIÇÃO RODRIGUES ROCHA DOS SANTOS**, arquiteta, inscrita no RG sob o nº 08.701.414-8, DIC/RJ, e no CPF/MF sob o nº 011.501.317-21, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Arnaldo Henrique, nº34, Bangu, nesta cidade. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$149.636,00**, guia nº 1896167. Registro concluído aos 03/06/2019, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDAB 60753 GJY.

**R - 4 - M - 30961 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº**36742**, aos **12/04/2019**. Pela mesma escritura referida no R-4, o imóvel objeto desta matrícula, foi **ALIENADO FIDUCIARIAMENTE**, na forma da Lei nº 9.514/97, a **JFE 8 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede na Avenida das Américas, nº3.443, bloco 3, lojas 108, 105 e 102 parte, Barra da Tijuca, nesta cidade, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 09.635.311/0001-00, em garantia de dívida no valor de **R\$123.653,42**, sendo **a)** R\$86.557,39, a ser paga em 119 prestações mensais e consecutivas no valor de R\$1.216,84 cada uma, vencendo-se a primeira em 05/12/2014 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, nelas já incluídos juros de 12% ao ano, calculados pela Tabela Price, **b)** R\$37.096,03, através de 10 prestações semestrais e consecutivas no valor de R\$4.999,67 cada uma, vencendo-se a primeira em 05/06/2015 e as demais no mesmo dia dos semestres subsequentes, nelas já incluídos juros de 12% ao ano, calculadas pela Tabela Price. Origem dos Recursos: SFI. Valor para fins de leilão extrajudicial: R\$149.636,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 03/06/2019, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nº EDAB 60754 YDA.

**AV - 5 - M - 30961 - INSCRIÇÃO E CL:** Prenotação nº**36742**, aos **12/04/2019**. De acordo com o mesmo título objeto do R-3 e demais documentos acostados, inclusive certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica, o imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro sob o nº3.236.673-4, e CL (Código de Logradouro) nº03.971-9. Averbação concluída aos 03/06/2019, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDAB 60755 QGB.

**AV - 6 - M - 30961 - CESSÃO DE CRÉDITO:** Prenotação nº **36303**, aos **22/03/2019**. Pelo instrumento particular de 25/02/2019, e primeiro termo aditivo de 10/07/2019, a JFE 8 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, CEDEU seus direitos creditórios sobre a alienação do R-5, ao **BANCO MÁXIMA S/A**, com sede na Avenida Atlântica nº1.130, 12º andar (parte), Copacabana, nesta cidade, inscrito no CNPJ/MF sob o nº33.923.798-0001/00, referente ao imóvel desta matrícula, pelo valor de **R\$92.768,75**. Averbação concluída aos 15/08/2019, por FB. Selo de fiscalização eletrônica nºEDBP 36523 APV.

**AV - 7 - M - 30961 - CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO:** Prenotação nº **36303**, aos **22/03/2019**. De acordo com o instrumento particular de 25/02/2019, objeto do AV-6, e primeiro termo aditivo de 10/07/2019, foi emitida uma Cédula de Crédito Imobiliário Integral com as seguintes características: Número: 802, Série: JFE, Emissora: **BANCO MÁXIMA S/A**, já qualificado, Instituição Custodiante: **BANCO MÁXIMA S/A**, já qualificado. Devedor: os fiduciários, já qualificados, em garantia da dívida de **R\$92.768,75**, a ser paga em 68 prestações mensais, reajustado mensalmente com base no índice geral de preços IGP-M, sobre as quais incidirão juros à taxa de 1% a.m, com vencimento inicial para 05/03/2019, e vencimento final de 05/10/2024. Averbação concluída aos 15/08/2019, por FB. Selo de fiscalização eletrônica nºEDBP 36524 NQL.

**AV - 8 - M - 30961 - RAZÃO SOCIAL:** Prenotação nº **62187**, aos **29/09/2021**. Pelo requerimento de 20/09/2021, capeando Ata da AGE de 18/06/2021, registrada na JUCERJA sob o NIRE nº33.3.0015721-2, arquivado sob o nº 00004121704, em 09/07/2021, hoje arquivados, verifica-se que BANCO MÁXIMA

Continua na ficha 2

JUR

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

MATRÍCULA  
30961

FICHA  
2

12º REGISTRO DE IMÓVEIS  
RIO DE JANEIRO - RJ  
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

S/A mudou sua razão social para **BANCO MASTER S/A**. Averbação concluída aos 04/03/2022, por Fabio Marrocos , Mat. TJRJ 94-12227. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 23713 ASB.

**AV - 9 - M - 30961 - INTIMAÇÃO:** Prenotação nº **62187**, aos **29/09/2021**. Pelos requerimentos de 20/09/2021 e 10/02/2022, formulados pela credora **BANCO MASTER S/A**, já qualificado, e conforme documentos hoje arquivados, foi solicitada ao Registro de Títulos e Documentos desta cidade a intimação pessoal do devedor **JOÃO CARLOS FRANCISCO DOS SANTOS**, e sua mulher **ANDREIA DA CONCEIÇÃO RODRIGUES ROCHA DOS SANTOS**, já qualificados, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicado o edital para esta finalidade em 16/02/2022, 17/02/2022 e 18/02/2022, considera-se constituída a mora na data da última publicação, na forma do art. 26, §4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 04/03/2022, por Fabio Marrocos , Mat. TJRJ 94-12227. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 23714 WHD.

**AV - 10 - M - 30961 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Prenotação nº **68355**, aos **19/04/2022**. Pelo requerimento formulado no requerimento de 18/04/2022, hoje arquivado, e verificado o cumprimento do art. 26, §7º, da Lei 9514/97, **CONSOLIDA-SE A PROPRIEDADE** do imóvel desta matrícula em nome da **BANCO MASTER S/A**, com sede na Avenida Atlântica, nº1130, 12º andar, Copacabana, nesta cidade, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 33.923.798/0001-00, ficando a mesma com a obrigação de promover leilão público do imóvel dentro de 30 dias contados da data do registro (art. 27 da Lei 9514 de 20/11/1997). Valor declarado do imóvel: **RS149.636,00**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **RS 149.636,00**, guia nº2467866. Averbação concluída aos 18/05/2022, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 33427 LLC.

**AV - 11 - M - 30961 - CANCELAMENTO DE CCI:** Prenotação nº **71245**, aos **05/07/2022**. Fica cancelada a CCI objeto do AV-7, da presente matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento de 01/07/2022, que hoje se arquivava. Averbação concluída aos 19/07/2022, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 43836 HUIJ.

**AV - 12 - M - 30961 - LEILÃO NEGATIVO:** Prenotação nº **71245**, aos **05/07/2022**. Foram apresentados autos de leilões negativos de 13/06/2022 e 15/06/2022, consoante o disposto no artigo 27, §2º, da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 19/07/2022, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 43837 DML.

**AV - 13 - M - 30961 - QUITAÇÃO:** Prenotação nº **71245**, aos **05/07/2022**. De acordo com termo de quitação e extinção de dívida de 15/06/2022, e requerimento de 01/07/2022, hoje arquivados, e consoante ao disposto no parágrafo 6º artigo 27, da Lei 9.514/97, a credora fiduciária declarou quitada a dívida objeto do R-4 desta matrícula. Averbação concluída aos 19/07/2022, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 43838 FIH.

Continua no verso

ONF

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onr.org.br

Sapec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por TAYNARA PONTES GOMES RODRIGUES - 20/07/2022 11:50

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 02a70bee-b957-4e3f-8a85-9e23b8f2f9bb

MATRÍCULA  
30961

FICHA  
2-v

**CERTIFICO** que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei nº 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. Rio de Janeiro, **19/07/2022**

**Assinada digitalmente pela escrevente Taynara Pontes Gomes Rodrigues matr. 94-19407**

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma [registroimoveis.org.br](http://registroimoveis.org.br), sem intermediários e sem custos adicionais.

Emolumentos: **R\$ 91,14**  
Fundrat.....: **R\$ 1,82**  
Lei 3217.....: **R\$ 18,22**  
Fundperj.....: **R\$ 4,55**  
Funperj.....: **R\$ 4,55**  
Funarpen.....: **R\$ 3,64**  
ISS.....: **R\$ 4,89**  
Total.....: **R\$ 128,81**

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico

**EDVA 43839 NLM**



Consulte a validade do selo em:  
<http://www.3.tjrj.jus.br/sitepublico>

ONR

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec