

Valide aqui  
este documentoValide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/99W3Q-M2KML-RNBYM-Q87LC>

CNM nº. 088971.2.0046163-46 N.º 46163

52

## REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

CNM: 088971.2.0046163-46

MATRÍCULA

46163

FICHA

1

Itaboraí, 25 de novembro de 2015.

**IMÓVEL:** SALA nº 211 (duzentos e onze) do **Bloco Torre Comercial Office TORRE "A"**, de uso comercial, de primeira categoria, com a área total construída de 41,54m<sup>2</sup>, da seguinte forma: área privativa de 33,00m<sup>2</sup> e área comum de 08,54m<sup>2</sup>, encontrando na Prefeitura de Itaboraí cadastrada sob nº 187.673-001, com a inscrição predial nº. 54.808 e averbada desde 13/04/2015 com o habite-se nº 073/2015, integrante do Condomínio denominado **ITABORAÍ PLAZA**, com a correspondente FRAÇÃO IDEAL de 0,00016 do respectivo terreno coisas e partes comuns, identificado por área de terras próprias, com a superfície quadrada de 63.000,00m<sup>2</sup>, identificada por Área B, desdobrada da Área Remembrada A, situada à Rodovia BR-101, km 295 sentido norte, Bairro Três Pontes, zona urbana do primeiro distrito deste município, com as seguintes metragens e confrontações: "Partindo do marco "A.1", localizado a margem da faixa de domínio da BR-101 na confrontação com a Área "C" desmembrada da mesma maior porção, segue até o marco "B", passando pelo marco "A.2" pelo lado da frente, ao norte, em dois segmentos de linha curva, o primeiro do marco "A.1" até o marco "A.2", medindo 44,23m com o raio de 253,22m e o segundo do mesmo marco "A.2" até o marco "B", medindo 148,04m com raio de 360,91m, ambos confrontando com a faixa de domínio da Rodovia BR-101; com deflexão a direita segue do mesmo marco "B" passando pelos marcos "C" e "D" até o marco "E" pelo lado direito, ao leste, medindo 467,41m em três segmentos, o primeiro do mesmo marco "B" até o marco "C", medindo 207,30m em linha reta, com azimuth de 147°51'37", confrontando com o imóvel de Almeida Filhos e Cia. Ltda, objeto da transcrição/RGI nº 12.184, o segundo do mesmo marco "C" até o marco "D", medindo 60,25m em linha reta, com azimuth de 55°46'21", confrontando com o mesmo imóvel de Almeida Filhos e Cia. Ltda, e, o terceiro do mesmo marco "D" até o marco "E", medindo 199,86m em linha reta, com azimuth de 178°26'34", confrontando também com o mesmo imóvel de Almeida Filhos e Cia. Ltda; com deflexão a direita segue do mesmo marco "E" até o marco "E.1" pelo lado dos fundos, ao sul, de linha reta do marco "E" até o marco "E.1", medindo 66,25m, com azimuth de 238°46'19" confrontando com parte do mesmo imóvel de Almeida Filhos e Cia Ltda; com deflexão a direita segue do mesmo marco "E.1" até o marco "A.1" (inicial), passando pelos marcos "E.2", "E.3", "E.4", "E.5", "E.6", "E.7", "E.8", "E.9" e "E.10", pelo lado esquerdo, ao oeste, medindo 442,88m, em dez segmentos, o primeiro do mesmo marco "E.1" ao marco "E.2", medindo 38,88m em linha reta, com azimuth de 327°14'13", o segundo do mesmo marco "E.2" ao marco "E.3", medindo 34,46m em linha curva, com raio de 33,00m, o terceiro do mesmo marco "E.3" ao marco "E.4", medindo 18,55m em linha curva, com raio de 13,50m, o quarto do mesmo marco "E.4" ao marco "E.5", medindo 161,49m em linha reta, com azimuth de 327°14'13", o quinto do marco "E.5" ao marco "E.6", medindo 18,63m em linha reta, com azimuth de 237°14'13", o sexto do mesmo marco "E.6" ao marco "E.7", medindo 7,85m em linha curva, com raio de 5,00m, o sétimo do marco "E.7" ao marco "E.8", medindo 57,90m em linha reta, com azimuth de 327°14'13", o oitavo do mesmo marco "E.8" ao marco "E.9", medindo 13,26m em linha curva, com raio de 20,00m, o nono do marco "E.9" ao marco "E.10", medindo 30,42m em linha reta, com azimuth de 352°24'6", o décimo do marco "E.10" ao mesmo marco "A.1" (inicial), medindo 61,44m em linha reta, com o azimuth de 350°22'33", todos confrontando com a Área "C", desmembrada da mesma maior porção, fechando assim a descrição do perímetro".

**PROPRIETÁRIA:** ITABORAÍ PLAZA EMPRESARIAL SPE LTDA, com sede à Rodovia BR-101, Km 295 sentido norte, Bairro Três Pontes, Itaboraí-RJ e CNPJ.nº 16.669.570/0001-09.

**FORMA DE AQUISIÇÃO E REGISTRO ANTERIOR:** Foi adquirido de CM Soluções Empreendimentos Imobiliários Ltda e CPS Consultoria Empresarial Ltda, o percentual de 4,5% do imóvel, no qual estão localizadas as Torres "A" e "B" do Condomínio Itaboraí Plaza, nos termos da escritura pública de compra e venda lavrada em 14/08/2013, às folhas 133/135, do livro nº 643, ato nº 84 no Cartório do Segundo Ofício de Itaboraí-RJ, e registrada sob nº 07, em 10/09/2013 na matrícula nº 38.437 - ficha 003; A Incorporação de Condomínio foi registrada sob nº 10, em 30/10/2013 na mesma matrícula 38.437 - fichas 003 a 008, protocolo nº 80.653. As Construções das unidades das Torres "A" e "B" foram averbadas sob nº 207 em 11/08/2015, na mesma matrícula nº 38.437 - ficha 009. O presente registro foi requerido em 11/08/2015, na mesma matrícula nº 38.437 - ficha 009, sob o nº 073/2015, integrante do Condomínio denominado ITABORAÍ PLAZA, com a correspondente FRAÇÃO IDEAL de 0,00016 do respectivo terreno coisas e partes comuns, identificado por área de terras próprias, com a superfície quadrada de 63.000,00m<sup>2</sup>, identificada por Área B, desdobrada da Área Remembrada A, situada à Rodovia BR-101, km 295 sentido norte, Bairro Três Pontes, zona urbana do primeiro distrito deste município, com as seguintes metragens e confrontações: "Partindo do marco "A.1", localizado a margem da faixa de domínio da BR-101 na confrontação com a Área "C" desmembrada da mesma maior porção, segue até o marco "B", passando pelo marco "A.2" pelo lado da frente, ao norte, em dois segmentos de linha curva, o primeiro do marco "A.1" até o marco "A.2", medindo 44,23m com o raio de 253,22m e o segundo do mesmo marco "A.2" até o marco "B", medindo 148,04m com raio de 360,91m, ambos confrontando com a faixa de domínio da Rodovia BR-101; com deflexão a direita segue do mesmo marco "B" passando pelos marcos "C" e "D" até o marco "E" pelo lado direito, ao leste, medindo 467,41m em três segmentos, o primeiro do mesmo marco "B" até o marco "C", medindo 207,30m em linha reta, com azimuth de 147°51'37", confrontando com o imóvel de Almeida Filhos e Cia. Ltda, objeto da transcrição/RGI nº 12.184, o segundo do mesmo marco "C" até o marco "D", medindo 60,25m em linha reta, com azimuth de 55°46'21", confrontando com o mesmo imóvel de Almeida Filhos e Cia. Ltda, e, o terceiro do mesmo marco "D" até o marco "E", medindo 199,86m em linha reta, com azimuth de 178°26'34", confrontando também com o mesmo imóvel de Almeida Filhos e Cia. Ltda; com deflexão a direita segue do mesmo marco "E" até o marco "E.1" pelo lado dos fundos, ao sul, de linha reta do marco "E" até o marco "E.1", medindo 66,25m, com azimuth de 238°46'19" confrontando com parte do mesmo imóvel de Almeida Filhos e Cia Ltda; com deflexão a direita segue do mesmo marco "E.1" até o marco "A.1" (inicial), passando pelos marcos "E.2", "E.3", "E.4", "E.5", "E.6", "E.7", "E.8", "E.9" e "E.10", pelo lado esquerdo, ao oeste, medindo 442,88m, em dez segmentos, o primeiro do mesmo marco "E.1" ao marco "E.2", medindo 38,88m em linha reta, com azimuth de 327°14'13", o segundo do mesmo marco "E.2" ao marco "E.3", medindo 34,46m em linha curva, com raio de 33,00m, o terceiro do mesmo marco "E.3" ao marco "E.4", medindo 18,55m em linha curva, com raio de 13,50m, o quarto do mesmo marco "E.4" ao marco "E.5", medindo 161,49m em linha reta, com azimuth de 327°14'13", o quinto do marco "E.5" ao marco "E.6", medindo 18,63m em linha reta, com azimuth de 237°14'13", o sexto do mesmo marco "E.6" ao marco "E.7", medindo 7,85m em linha curva, com raio de 5,00m, o sétimo do marco "E.7" ao marco "E.8", medindo 57,90m em linha reta, com azimuth de 327°14'13", o oitavo do mesmo marco "E.8" ao marco "E.9", medindo 13,26m em linha curva, com raio de 20,00m, o nono do marco "E.9" ao marco "E.10", medindo 30,42m em linha reta, com azimuth de 352°24'6", o décimo do marco "E.10" ao mesmo marco "A.1" (inicial), medindo 61,44m em linha reta, com o azimuth de 350°22'33", todos confrontando com a Área "C", desmembrada da mesma maior porção, fechando assim a descrição do perímetro".

Matrícula nº 94/146.10 da CGJ/RJ). Oficial do Registro:  
Fabião - Matrícula nº 90.137 da CGJ/RJ).

(Marcelo) Poppe de Figueiredo

continua Validação...

Assinatura Eletrônica

Assinatura Eletrônica

Valide aqui  
este documentoValide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/99W3Q-M2KML-RNBYM-Q87LC>



Valide aqui este documento

CNM: 088971.2.0046163-46

Continuação da Matrícula

**Indicação:** A fração ideal de 4,4977% da área de 4,5% do imóvel objeto da matrícula nº 38.437; foi pela proprietária a empresa **Itaboraí Plaza Empresarial Spe Ltda**, alienado em garantia fiduciária, ao credor **BANCO DO BRASIL S/A**, Instituição Financeira, com sede em Brasília - DF e inscrita no CNPJ/MF nº 00.000.000/4885-26, nos termos do Instrumento Particular, com efeito de escritura pública, de Abertura de Crédito Para Construção de Empreendimento Imobiliário, Com Hipoteca em Garantia de Outras avenças, nº 309.602.655, datado de 18/06/2014, da fração de 4,4977% da área de 4,5%, registrado sob nº 17, em 22/12/2014 na matrícula nº 38.437. Utilizado o Selo de Fiscalização EAPK 94977 RNO. Itaboraí, 25/11/2015

Lisiane Camargo Cristoforo Peixoto  
Tabelião Substituto  
Mat. 94/6263

**Av. 01 - Mat. 46.163 em 06/07/2016 - Prot. 91.211 em 04/07/2016 - ERRO EVIDENTE** - Ao conferir a indicação acima, verificou-se que, por um lapso, constou incorretamente que a unidade objeto desta matrícula foi alienado em garantia fiduciária, ao credor. Desta forma, averba-se, nos termos do artigo 213, item I, da Lei nº 6.015/73, para que passe a constar que a unidade objeto desta foi dada em GARANTIA HIPOTECÁRIA ao credor **BANCO DO BRASIL S/A**, e não como havia constado, permanecendo inalterados os demais dados. O referido é verdade. Emolumentos: Isento. A Escrevente: (Andréa Veras Valença - Mat. 94/14.610 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90/137 da CGJ/RJ).

Lisiane Camargo Cristoforo Peixoto  
Tabelião Substituto  
Mat. 94/6263

**SELO: EBNF 87260 PHE**

Andréa Veras Valença  
Escrevente  
Mat. 94/14610

**AV. 02 - MAT. 46.163 em 06/07/2016 - Prot. 90.842 em 02/06/2016 - AVERBAÇÃO :** Certifico que, conforme Instrumento Particular de Segunda Rerratificação ao Instrumento Particular com Efeito de Escritura Pública, de Abertura de Crédito para Construção de Empreendimento Imobiliário, com Hipoteca em Garantia e Outras Avenças, nº 309.602.655, firmado entre o Banco do Brasil S/A e Itaboraí Plaza Empresarial SPE Ltda e outros, com vencimento final em 15/07/2016, assinado pelas partes contrantes em 30/05/2016, documentos estes que ficam neste Registro Imobiliário arquivados como parte integrante desta, sob o número de protocolo acima, averba-se nesta matrícula, que a segunda re-ratificação do Instruemnto de Hipoteca, indicado acima e registrado sob o nº 17, em 22/12/2014 na matrícula 38.437, foi rerratificado quanto a Confissão de Dívida, Alteração do Prazo de Vencimento e Alteração dos Encargos Financeiros, encontra-se averbado sob nº 26, em 06/07/2016 na matrícula nº 38.437. O referido é Verdade. Emolumentos, assim discriminados: Port. 4593/2015: lei 3761 - mútua e acoterj R\$ 13,54; tabela 5.2 R\$ 89,23; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 0,07; lei 713/83 (20%) R\$ 17,86; lei 4664/05 (5%) R\$ 4,46; lei 111/06 (5%) R\$ 4,46; lei 6281/12 (4%) R\$ 3,57; PMCMV R\$ 1,78; totalizando: R\$ 134,97. A Escrevente: (Andrea Veras Valença - Mat. 94/14.610 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90/137 da CGJ/RJ).

Lisiane Camargo Cristoforo Peixoto  
Tabelião Substituto  
Mat. 94/6263

Andréa Veras Valença  
Escrevente  
Mat. 94/14610

**SELO: EBNF 87524 AFF**

**APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 124.648 em 28/10/24**

**Av. 03 - Matrícula 46.163 em 25/11/2024 - Prot. 124.648 em 28/10/2024 - RENUMERAÇÃO DA MATRÍCULA - CNM -** Conforme Provimento CNJ nº 143/2023, artigo 2º, parágrafo único, é procedida a presente averbação para constar que esta matrícula de nº. 46163 **foi renumerada para CNM nº. 088971.2.0046163-46**. Emolumentos e custas: Isento - Provimento CNJ 143/2023, artigo 2º, parágrafo único. A Escrevente: (Karine Ferreira da Costa Roza - CPF nº 166.727.547-09 - Mat. 94/21.718 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

Karine Ferreira da Costa Roza  
Escrevente  
Mat. 94/21718

Andréa Veras Valença  
Tabelião Substituto  
Mat. 94/14610

**SELO: EEVN 19028 UHA**

Continuação da Matrícula na ficha n.º 002

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/99W3Q-M2KML-RNBYM-Q87LC>



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZDJ7J-RPMNT-XC558>



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/99W3Q-M2KML-RNBYM-Q87LC>

CNM nº: 088971.2.0046163-46

Nº

## REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

CNM: 088971.2.0046163-46

FICHA  
2

Continuação do CNM de nº. 088971.2.0046163-46

**R. 04 - CNM nº. 088971.2.0046163-46 em 25/11/2024 - Prot. 124.648 em 28/10/2024 - DAÇÃO EM PAGAMENTO** - Conforme Escritura Pública de Dação em Pagamento, lavrada em 23/10/2024, no Cartório do 30º Tabelião de Notas da Comarca de Capital de São Paulo/SP, às folhas 069/107, do Livro nº. 938, o imóvel objeto desta matrícula foi dado em pagamento ao **BANCO DO BRASIL S/A.**, sociedade de economia mista, com sede no Setor de Autarquias Norte, Quadra 05, Lote B, em Brasília/DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 00.000.000/0001-91, pelo valor de R\$ 42.890,54 (quarenta e dois mil, oitocentos e noventa reais e cinquenta e quatro centavos). O ITBI foi pago através da guia nº. 02442/2024, no valor de R\$ 4.401,02, no Banco do Brasil em 18/10/2024. Realizada a consulta de informação (Busca de Indisponibilidade de Bens), consulta nº. 01560.24.11.25.09.999, datada de 25/11/2024, de resultado negativo. Realizada a consulta na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, consulta código hash: a54e. c461. 613a. 1a5c. d114. 9b82. ef39. 5ae3. e3eb. 97a1, datada de 25/11/2024, de resultado negativo. **EMITIDA A DOI.** Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 2690/2023: Valor do ato R\$ 2.068,11; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 0,10; Busca de Indisponibilidade - Provimento 072/2009 R\$ 0,58; Distribuição: R\$ 0,25; Distribuição por pessoa: R\$ 0,02; Guias/DOI/ONR/COAF/DIST: R\$ 47,28; Guias/PMI: 0,27; Selo de Fiscalização: R\$ 2,60; lei 3217/99 (20%) R\$ 423,18; lei 4664/05 (5%) R\$ 105,80; lei 111/06 (5%) R\$ 105,80; lei 6281/12 (6%) R\$ 126,95; PMCMV R\$ 42,29; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 105,80; Totalizando: R\$ 3.029,03. A Escrevente: *(Karine Ferreira da Costa Roza - CPF nº 166.727.547-09 - Mat. 4/21.718 da CGJ/RJ).* Oficial do Registro: *(Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).*

Karine Ferreira da Costa Roza  
Escrevente  
Mat. 4/21.718

Andréa Veras Valença  
Tabelião Substituta  
Mat. 94/14610

SELO: EEVN 19029 CIS

**Av. 05 - CNM nº. 088971.2.0046163-46 em 25/11/2024 - Prot. 124.648 em 28/10/2024 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA** - Conforme Requerimento para Cancelamento de Ônus Hipotecário, apresentado pelo credor Banco do Brasil S.A. em 12/11/2024, averba-se nesta matrícula o Cancelamento da Hipoteca acima indicada e registrada sob o nº. 17 e averbado sob o nº. 26 e nº. 27, na matrícula CNM nº. 088971.2.0038437-41 (Incorporação), em decorrência da escritura pública de dação em pagamento, acima registrada sob o nº. 04, nesta matrícula. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 2690/2023: Valor do ato: R\$ 562,23; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 05.4.3: R\$ 0,10; Selo de Fiscalização: R\$ 2,60; lei 3217/99 (20%): R\$ 112,44; lei 4664/05 (5%) R\$ 28,11; lei 111/06 (5%) R\$ 28,11; lei 6281/12 (6%) R\$ 33,73; PMCMV R\$ 11,24; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 28,11; Totalizando: R\$ 806,67. A Escrevente: *(Karine Ferreira da Costa Roza - CPF nº 166.727.547-09 - Mat. 4/21.718 da CGJ/RJ).* Oficial do Registro: *(Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).*

Karine Ferreira da Costa Roza  
Escrevente  
Mat. 4/21.718

Andréa Veras Valença  
Tabelião Substituta  
Mat. 94/14610

SELO: EEVN 19030 ZUZ



Valide aqui este documento



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZDJ7J-RPMNT-XCL56-39ERRC>

### Certidão de Inteiro Teor

**CERTIFICO** que a presente, extraída por meio eletrônico, nos termos do art. 19, parágrafo 1º, da Lei nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), e do art. 411, § 3º, da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, como certidão de inteiro teor, é reprodução autêntica da **CNM nº 088971.2.0046163-46, Fichas 001 e 002**. Fica ressalvado que, de acordo o § 11, do art. 19, da Lei 6.015/73 (incluído pela Lei nº 14.382/2022), esta certidão por conter a reprodução de todo o conteúdo da referida matrícula, até a data de ontem, é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel. Itaboraí, aos **vinte e nove dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e quatro (29/11/2024)** às **12:29:15**. Eu, Thayza Magalhães Costa de Oliveira (assinada digitalmente), Escrevente, matrícula nº 94/24338 na CGJ/RJ, procedi às buscas, a extraí e a conferi. Eu, Andréa Veras Valença, Tabeliã Substituta, Matrícula nº 94/14610 na CGJ/RJ, subscrevo e assino.

Documento emitido por processamento Eletrônico. Qualquer emenda ou rasura será considerada como indício de adulteração ou tentativa de fraude.

|                                               |                  |
|-----------------------------------------------|------------------|
| Emolumentos (Portaria nº 2690/2023 da CGJ/RJ) |                  |
| Tabela: 5.4/6 - Valor do Ato                  | R\$98,00         |
| Lei nº 3.217/99 - 20%                         | R\$19,60         |
| Lei nº 4.664/05 - 5%                          | R\$4,90          |
| Lei nº 111/06 - 5%                            | R\$4,90          |
| Lei nº 6.281/12 - 4%                          | R\$5,88          |
| Lei nº 6.370/12 - 2%                          | R\$1,96          |
| ISS - 5%                                      | R\$4,90          |
| Selo de Fisc.                                 | R\$2,59          |
| <b>Valor Total</b>                            | <b>R\$142,73</b> |

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

**EEVN 17953 HSX**



Consulte a validade do selo em:  
<https://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>