

# REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

242.398

FICHA

01

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

08 de junho de 1999.

**IMÓVEL** Apartamento 1502 do Bloco 01 do empreendimento a ser construído com o nº 1.000 pela ESTRADA SANTA MAURA, com direito ao uso indistinto de 01 vaga de garagem descoberta situada no pavimento de acesso, na FREGUESIA DE JACAREPAGUÁ, e da correspondente fração de 0,001869 do respectivo terreno, designado por lote 01 do PAL 44.360, que mede em sua totalidade 106,02m pela Avenida Salvador Allende; à direita mede - 311,90m em 04 segmentos, 92,10m partindo do alinhamento da Rua Salvador Allende, mais 12,22m alargando o terreno até alcançar o alinhamento da Rua Duran por onde mede 20,50m em curva externa subordinada a um raio de 6,00m, mais 187,08m em reta; nos fundos pela Estrada Santa Maura mede 65,74m em 03 segmentos: 42,06m em curva externa subordinada a um raio de 196,00m, mais 9,64m em reta, mais 14,04m em curva interna subordinada a um raio de 10,00m, concordando com o alinhamento da Rua Duran; à esquerda mede 244,47m onde confronta com o lote 02 do mesmo PAL, de propriedade de Jacarepaguá Empreendimentos Ltda ou sucessores. INSCRIÇÃO NO FRE nº 026.866-4 (MP) e CL nº 05.599-6. PROPRIETÁRIA: JACAREPAGUÁ EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede nesta cidade, CGC com o número 34.233.908/0001-67, que adquiriu o terreno por incorporação feita pelo casal de Hercules da Silva Ribas, conforme escritura de 06.10.71, do 3º Ofício, livro 2382, fls. 74, re-ratificada por outra do 18º Ofício, livro 3993, fls. 178 de 27.07.84, registrada em 16.09.85 com o nº 03 na matrícula 136.296. INDICADOR REAL: Livro 4-CZ, nº 128.459, às folhas 60. Rio de Janeiro, 08 de junho de 1999.-----  
O OFICIAL

**AV.01** PROMESSA DE COMPRA E VENDA: Consta registrada em 09.06.97 com o nº 02, na matrícula 219.270 e averbada em 19.01.98 com o nº 01 na matrícula - 226.488, a escritura de promessa de compra e venda de 28.03.96 do 24º Ofício, livro SB-436, fls. 27, em favor de SÃO FERNANDO PATRIMONIAL - LTDA, com sede nesta cidade, CGC nº 40.404.105/0001-20, pelo preço de R\$1.060.000,00, neste valor incluídos outros imóveis. Rio de Janeiro, 08 de junho de 1999.-----  
O OFICIAL

## REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

242.398

FICHA

01

VERSO

AV.02 MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO: Foi registrado em 26.06.98, com o nº 08, na matrícula 226.488, o Memorial de Incorporação conforme requerimento de 15.09.97, dele constando que o prazo de carência é de 180 dias, contados da data do arquivamento do Memorial, podendo a incorporadora, nesse prazo, desistir do empreendimento, caso não comercialize 70% das unidades; que o empreendimento terá 710 vagas de garagem descobertas situadas no pavimento de acesso; que os apartamentos 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111 e 112 do Bloco 04 não terão direito ao uso de vaga de garagem e que são concedidos DIREITOS ESPECIAIS a cada titular dos apartamentos localizados nos últimos pavimentos dos Blocos 01 e 02, numerados de 1801 a 1808 e Blocos 03 e 04 numerados de 1801 a 1812, ficando assegurado irrevogavelmente e independentemente de consentimento dos demais condôminos, o direito exclusivo de, a qualquer tempo utilizar a laje de cobertura do prédio, na área correspondente a projeção de suas respectivas unidades, sob condição de que tal utilização não obste o acesso, nem prejudique, nem cause danos aos equipamentos comuns nelas existentes. As aludidas utilizações poderão importar, inclusive, em construção de acréscimos, desde que não prejudiquem a solidez e segurança do prédio e que os respectivos projetos sejam aprovados pelas autoridades competentes e se assim for permitido pela legislação vigente, não podendo tais construções, em hipótese alguma, vir a se constituir em unidade autônoma. CUMPRE CERTIFICAR que, da Certidão de Situação Fiscal Imobiliária nº 1.337.088, de 12.06.98, expedida pela Secretaria Municipal de Fazenda, constam débitos em nome da proprietária relativos a IPTU dos exercícios de 1993 e 1994, cuja exigibilidade está suspensa com base no artigo 242-VII da Lei Municipal 691/84, pelo processo nº 11/00060151/96, face ao parcelamento daquelas dívidas em 30 cotas, estando pagas as cotas vencidas de 20.06.96 a 20.05.98, restando 06 cotas a pagar de ambos os exercícios. Rio de Janeiro, 08 de junho de 1999.

O OFICIAL

Segue na ficha 02.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

242.398

FICHA

02

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

Continuação da ficha 01

AV.03 RETIFICAÇÃO DE MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO: Foi averbada em 27.08.98 com o nº 10 na matrícula 226.488, a retificação do Memorial de Incorporação, na alínea "L" do art. 32 da Lei 4.591/64, conforme requerimento de 11.08.98, face a modificação havida na divisão de propriedade. Rio de Janeiro, 08 de junho de 1999.-----

O OFICIAL

AV.04 ALTERAÇÃO DA RAZÃO SOCIAL: Pelo instrumento particular de 30.09.97 e requerimento de 08.04.99, prenotados em 27.04.99 com os nºs. 736594 e 736595 às fls. 162v do livro 1-DX, fica averbado que JACAREPAGUÁ EMPREENDIMENTOS LTDA em virtude da incorporação passou a denominar-se / THEJUS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede nesta cidade, - CGC nº 31.955.362/0001-60, Rio de Janeiro, 08 de junho de 1999.-----

O OFICIAL

AV.05 RE-RATIFICAÇÃO: Pela escritura de 21.01.99 do 1º Ofício, livro 4447, - fls. 123, prenotada em 05.03.99 com o nº 731.015 às fls. 261 do livro 1-DV, e escritura de 21.01.99 das mesmas notas, livro 4447, fls. 128, prenotada em 05.03.99, com o nº 731.016 às fls. 261 do livro 1-DV, fica re-ratificada a promessa de compra e venda da Av.01, a fim de fazer constar que em virtude da incorporação objeto da Av.04, que a / atual proprietária THEJUS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA concorda com todas as cláusulas e condições constantes daquela escritura. - Rio de Janeiro, 08 de junho de 1999.-----

O OFICIAL

AV - 6 DIREITO REAL: Pelo requerimento de 28/01/05, prenotado em 28/01/05 com o nº 999805 à fl. 63v do livro 1-FH, instruído pelo contrato particular de promessa de compra e venda de 07/12/04 celebrado entre SÃO FERNANDO PATRIMONIAL S/A e TALAVERA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 06.865.845/0001-26, com sede nesta cidade, fica averbado o

Segue no verso



# REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

242398

FICHA

2 VERSO

**DIREITO REAL** sobre o imóvel, oponível a terceiros. Rio de Janeiro, 24 de fevereiro de 2005. -----  
O Oficial \_\_\_\_\_

AV - 7 **MUDANÇA DE DENOMINAÇÃO:** Pelo requerimento de 16/06/05, prenotado em 16/06/05 com o nº 4017598 à fl. 105v do livro 1-FJ, instruído por cópia da ata de transformação de 24/05/01, registrada na JUCERJA em 01/05/01 com o nº 33.3.0026877-4, fica averbada a **MUDANÇA DE DENOMINAÇÃO** de SÃO FERNANDO PATRIMONIAL LTDA para SÃO FERNANDO PATRIMONIAL S/A. Rio de Janeiro, 05 de julho de 2005. -----  
O Oficial \_\_\_\_\_

(R) 1. ato  
RHD70787 HVS

AV - 8 **CONSTRUÇÃO:** Pelo requerimento de 22/03/05, prenotado em 28/06/05 com o nº 1019226 à fl. 164v do livro 1-FJ, instruído pela certidão nº 035096 de 13/05/05 da Secretaria Municipal de Urbanismo, fica averbada a **CONSTRUÇÃO** no terreno do prédio nº 1008 pela Estrada Santa Maura, tendo sido o "habite-se" concedido em 03/02/05. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débito do Instituto Nacional do Seguro Social nº 022312005-11507050 de 25/04/05. Rio de Janeiro, 17 de agosto de 2005. -----  
O Oficial \_\_\_\_\_

(R) 1. ato  
RHG89360 MED

AV - 9 **CANCELAMENTO:** Pelo requerimento de 17/11/05, prenotado em 04/12/06 com o nº 1091617 à fl. 74v do livro 1-ET, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 6 de **DIREITO REAL**, em virtude de autorização dada por TALMERA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. Rio de Janeiro, 08 de dezembro de 2006. -----  
O Oficial \_\_\_\_\_

(R) 1. ato  
RJJ56523 JCX

SEGUE NA FICHA 3

## REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

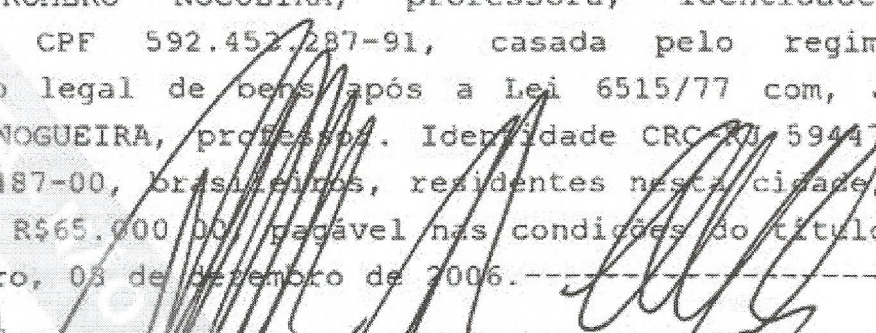
242398

FICHA

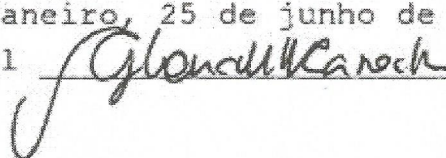
3

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

continuação da ficha 2

R - 10 **PROMESSA DE CESSÃO:** Pela escritura de 16/10/06 do 13º Ofício, livro 3284, fl. 11, prenotada em 17/10/06 com o nº 1085747 à fl. 163 do livro 1-FS, fica registrada a **PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS** à compra do imóvel feita por SÃO FERNANDO PATRIMONIAL S/A. em favor de ROSANE SOARES ROMERO NOGUEIRA, professora, identidade IFP 3841608, CPF 592.452.287-91, casada pelo regime da separação legal de bens após a Lei 6515/77 com, JUAREZ ANDRADE NOGUEIRA, professor. Identidade CRC RJ 59447 CPF 363.049.487-00, brasileiros, residentes nesta cidade, pelo preço de R\$65.000,00, pagável nas condições do título. Rio de Janeiro, 03 de setembro de 2006. -----  
O Oficial 

(R).1 ato  
RJE5524 UPL

R - 11 **PENHORA:** Pelo ofício nº 382/07 de 25/04/07 da 2ª Vara Cível da Barra da Tijuca-RJ, prenotado em 18/05/07 com o nº 1115275 à fl. 27v do livro 1-FX, fica registrada a **PENHORA EM 1º GRAU** do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$38.614,35, decidida nos autos da ação de execução de título extrajudicial movida por FABIO DOS SANTOS MARQUES e ALESSANDRA FONSECA GRAÇA DA SILVA MARQUES em face de SÃO FERNANDO PATRIMONIAL S/A (Processo nº 2005.209.010599-8). Este registro foi realizado "independentemente da existência de registro de promessa de cessão de direitos da ora executada para terceiros" por determinação judicial. Rio de Janeiro, 25 de junho de 2007. -----  
O Oficial 

(R).1 ato  
RKE25816 ABT

AV - 12 **AÇÃO:** Pelo ofício nº 677/07 de 14/06/07 da 4ª Vara Cível da Barra da Tijuca-RJ, prenotado em 20/06/07 com o nº 1120079 à fl. 200v do livro 1-FX, fica averbada a existência da **AÇÃO DECLARATÓRIA** movida por THEJUS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA em face de SÃO  
Segue no verso

(R).1 ato  
RKH10147 TNH

# REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

242398

FICHA

3

VERSO

FERNANDO PATRIMONIAL S/A e SAUMA S/A EMPREENDIMENTOS  
IMOBILIÁRIOS (Processo nº 2007.209.002909-5). Rio de  
Janeiro, 21 de agosto de 2007. -----

O Oficial

*Gloria M. Carvalho*