

80249



**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA
1ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA E TABELIÃO DE NOTAS**

BRUNO MANGINI DE PAULA MACHADO
OFICIAL / TABELIÃO TITULAR

Rua Doutor Borman, nº 35 - Centro - Niterói / RJ - CEP 24.020-320
Telefone: (21) 3620-3181 / 2719-1277

cartorio@2oficioniteroi.com.br - www.2oficioniteroi.com.br



CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE NITERÓI
REGISTRO DE IMÓVEIS
1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI

MATRÍCULA Nº

21.471

FICHA Nº 01

REGISTRO GERAL

DATA: 01/07/2011

IMÓVEL: Fração ideal de 0,003070 da área designada pelo nº. 3-"A", foreira ao Domínio da União, situada na Rua Coronel Tamarindo, Loteamento Jardim Fluminense Parte II, no Gragoatá, 2º subdistrito do 1º distrito deste Município, que no seu todo mede 166,61m. de frente para a Rua Coronel Tamarindo, 140,53m. nos fundos para a Via 100, 71,47m. do lado direito para a área XIXA3, uma linha com 03 segmentos com 21,91m. (em curva) mais 43,12m. mais 31,51m. (em curva) do lado esquerdo para o prolongamento da Rua Passos da Pátria Projetada, com a área total de 12.374,01m².; inscrita na PMN sob o nº. 214.545-6; que corresponderá ao apartamento nº. 204, do Bloco 03, com direito de uso indistinto e indeterminado de 01 vaga de garagem para automóvel de passeio das classes A, B ou C, do "Edifício Gragoatá Bay", a ser construído na área de terreno acima.- **PROPRIETÁRIA: CELEBRITY ICARAÍ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, nº. 5.200, Bloco C, conjunto 31-A-22, Jardim Morumbi, inscrita no CNPJ sob o nº. 07.465.330/0001-00.- Número do Registro Anterior: Ficha 01, Matrícula nº. 19.996.- **A Escrevente:** [Assinatura] - **O Responsável:** [Assinatura]

R. Nº. 01 - 01/07/2011.- **CREDOR:** BANCO BRADESCO S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 60.746.948/0001-12, com sede no núcleo administrativo denominado "Cidade de Deus", s/nº., Vila Yara, Cidade de Osasco, Estado de São Paulo.- **DEVEDORA:** CELEBRITY ICARAÍ NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, nº. 5200, Edifício Miami, Bloco C, Conjunto 32 B-15, Jardim Morumbi, São Paulo - SP, inscrita no CNPJ sob o nº. 07.987.633/0001-84.- **INTERVENIENTE FIADORA:** ROSSI RESIDENCIAL S/A., com sede na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, nº. 5200, Bloco C, Conjunto 31, Jardim Morumbi, São Paulo - SP, inscrita no CNPJ sob o nº. 61.065.751/0001-80.- **INTERVENIENTE CONSTRUTORA:** SCON SABRINA CONSTRUÇÃO E ENGENHARIA LTDA., com sede na Rua Miguel de Frias, nº. 77, salas 1311 a 1313, Icaraí - Niterói - RJ, inscrita no CNPJ sob o nº. 32.165.383/0001-44.- **INTERVENIENTE GARANTIDORA E HIPOTECANTE:** CELEBRITY ICARAÍ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., com sede na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, nº. 5200, Edifício Miami, Bloco C, Conjunto 31 A-22, Jardim Morumbi, São Paulo - SP, inscrita no CNPJ sob o nº. 07.465.330/0001-00.- **TÍTULO:** Primeira, única e especial hipoteca sem concorrência.- **Instrumento Particular de Abertura de Crédito**, com Garantia Hipotecária e outras Avenças, assinado em 26/02/2010, Contrato nº. 000606770-0.- A Interviente Garantidora e Hipotecante deu ao Credor, em Primeira, única e especial hipoteca sem concorrência, dentre outros o imóvel antes descrito, pelo valor total de R\$36.694.165,90, que será liberado através de parcelas pelos valores constantes deste instrumento.- Data da Liberação da Primeira Parcela: 26/02/2010; Taxa de Juros Nominal e Efetiva: 9,57%A.A. - 10,00%A.A.; Valor da Taxa Mensal de Administração de Contratos na data do contrato: R\$25,00; Valor da Taxa de Inscrição e Expediente na data do contrato: R\$2.000,00; Data Prevista para Término da Obra: 26/12/2011; Data de Vencimento da Dívida: 26/12/2012; Prazo máximo de reembolso da dívida individualizada a ser paga com recebíveis: não se aplica; Taxa de Juros Nominal e Efetiva da Dívida: não se aplica; Prazo Máximo Reembolso da Dívida a ser paga em prestações mensais, referida na Cláusula 13, Inciso II, referente as unidades não comercializa 036 meses; Taxa de Juros Nominal e Efetiva da Dívida referida na Cláusula 13 Inciso II: 12,28% A.A. - 13,00% A.A.; Vencimento da Primeira Prestação: 26/01/2013.- Demais condições no instrumento ora registrado.- Foram apresentadas as certidões exigidas por Lei.- Consulta de Informação nº. 0106811062927602, realizada em 29/06/2011.- **Prenotação:** livro 1-F, folhas 293vº., número 80.917, em 01/04/2011.- **A Escrevente:** [Assinatura] - **O Responsável:** [Assinatura]

RUA ALMIRANTE TEFFÉ Nº 645 - LOJAS 101/102 - NITERÓI - TELS. 2719-1277 / 2717-2173

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE NITERÓI
REGISTRO DE IMÓVEIS
1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI

MATRÍCULA Nº

21.471

FICHA Nº 01

REGISTRO GERAL

AV. Nº. 02 – MAT. 21.471 – 19/12/2012.- Por Instrumento Particular de Quitação assinado em 14/09/2012, com firma reconhecida, o **BANCO BRADESCO S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº. 60.746.948/0001-12, autorizou o cancelamento da hipoteca registrada sob o nº. 01, que gravava e onerava o imóvel objeto desta matrícula, o que é feito. - Prenotação: livro 1-H, folhas 17v, número 87.524, em 27/11/2012. - (Emols.: R\$67,03, FETJ: R\$13,40, Fundperj: R\$3,35, Funperj: R\$3,35, Mut/Act: R\$10,25, Total: R\$97,38).- A Escrevente: PR - O Responsável: PR

AV. Nº. 03 – 06/02/2013.- Por certidão expedida em 25/01/2013, pela PMN, consta que foi construído o apartamento nº. 204, do bloco 03, da Rua Coronel Tamarindo, nº. 08, em São Domingos, inscrição nº. 225.131-2.- Planta aprovada em 02/09/2011. Boletim de Aceite nº. 49.338 de 11/07/2012. Petição nº. 80/3760/07.- Foi cancelada a inscrição nº. 214.545-6.- Foi apresentada e fica arquivada neste registro, a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº. 008312012-21200985, CEI 70.002.88985-74, emitida em 06/11/2012, válida até 05/05/2013, pelo Ministério da Fazenda - Secretaria da Receita Federal do Brasil.- A presente averbação foi feita mediante o requerimento assinado em 20/12/2012, com firma reconhecida.- Prenotação: livro 1-H, folhas 36vº., número 87.965, em 21/12/2012.- (Emols.: R\$51,57, FETJ: R\$10,31, Fundperj: R\$2,57, Funperj: R\$2,57, Mut/Act: R\$10,25, Total: R\$77,27).- A Escrevente: PR - O Responsável: PR

AV. Nº. 04 – 19/12/2013.- A Convenção de Condomínio do Edifício "GRAGOATÁ BAY", objeto desta matrícula, está registrada sob o nº. 1.090, na Ficha nº. 242, do Registro Auxiliar, em 19/12/2013.- Prenotação: livro 1-H, folhas 167vº., número 90.905, em 16/09/2013.- (Emols.: R\$71,53; Fetj: R\$14,30; Fundperj: R\$3,57; Funperj: R\$3,57; Funarpen: R\$2,86; PMCMV: R\$1,43; Mut/Act: R\$10,86; Total: R\$108,12).- A Escrevente: PR - O Responsável: PR

R. Nº. 05 – MAT. 21.471 – 10/10/2014. - TRANSMITENTE: CELEBRITY ICARAI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, nº. 5.200, Bloco C, conjunto 31-A-22, Jardim Morumbi, inscrita no CNPJ sob o nº. 07.465.330/0001-00. - **ADQUIRENTE:** **MARIANA DE JESUS PORTILLA BAEZ**, colombiana, solteira, maior, psicóloga, portadora da carteira de identidade inscrição nº. 12274 expedida pelo CRP/RJ em 04/05/1987, e inscrita no CPF sob o nº. 002.507.767-82, residente e domiciliada na Cel. Sebastião Dantas, nº. 50/302, Niterói/RJ. - **TÍTULO:** Compra e Venda com Alienação. - Escritura lavrada em 26/12/2013, no Cartório do 2º Ofício de Justiça de Niterói/RJ, livro 907, folhas 50/59, ato nº. 020. - Valor: R\$416.500,18, sendo R\$94.755,76 já pagos anteriormente. - Valor de Avaliação: R\$500.000,00. - Consulta de Informação nº. 0106814101048699, realizada em 10/10/2014. - Prenotação: livro 1-H, folhas 245vº., número 92.680, em 13/02/2014. - A Escrevente: PR - O Responsável: PR

Selo Eletrônico Número EAMO 42485 MIZ

CONTINUA NA FICHA 02

RUA ALMIRANTE TEFFÉ Nº 645 - LOJAS 101/102 - NITERÓI - TELS. 2719-1277 / 2717-2173

(R) 1.º ato
R\$13.922,24H

(R) 1.º ato
R\$13.922,24H

Ronildo do Nascimento
Substituto

RM 133600 INU
(R) 1.º ato
R\$13.922,24H
Romulo do Nascimento
Responsável pelo
Expediente





OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA
1ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA E TABELIÃO DE NOTAS

BRUNO MANGINI DE PAULA MACHADO
OFICIAL / TABELIÃO TITULAR

Rua Doutor Borman, nº 35 - Centro - Niterói / RJ - CEP 24.020-320
Telefone: (21) 3620-3181 / 2719-1277

cartorio@2oficioniteroi.com.br - www.2oficioniteroi.com.br



2º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE NITERÓI

REGISTRO DE IMÓVEIS

1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI

MATRÍCULA Nº

21.471 (CONTINUAÇÃO)

FICHA Nº 02

REGISTRO GERAL

R. Nº. 06 – MAT. 21.471 – 10/10/2014. - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** – A Adquirente identificada e qualificada no registro nº. 05, acima, pela escritura do citado registro, na qualidade de devedora/fiduciante, aliena fiduciariamente à **CELEBRITY ICARAI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, já qualificada, em garantia, nos termos da Lei nº. 9.514, de 20/11/97, modificada pelas disposições da Lei 10.931, de 02/08/2004, o imóvel objeto desta matrícula. Saldo devedor a pagar, por conta do preço ajustado e corrigido até a data base, pelos índices pactuados, com garantia de Alienação Fiduciária constituída na forma deste instrumento: R\$324.961,86, sendo pago através de 120 prestações mensais e sucessivas no valor de R\$4.662,26 cada uma, já acrescidas de juros de 1% ao mês, calculados pela Tabela Price, vencendo-se a primeira delas no dia 20/01/2014. O custo da presente transação, incluindo a correção pelos índices pactuados, importa nesta data: R\$416.500,86, as prestações acima referidas serão reajustadas mensalmente pela variação dos índices pactuados neste instrumento, tendo como base o mês de fevereiro. Seguro de Morte e Invalidez Permanente: R\$324.961,86. - Demais condições na escritura. - Prenotação: livro 1-H, folhas 245, número 92.680, em 13/02/2014. - Recolhimentos de custas referentes aos registros 05 e 06: Emols.: R\$1.388,02; Fetj: R\$277,60; Fundperj: R\$69,40; Funperj: R\$69,40; Funarpen: R\$55,52; PMCMV: R\$27,22; Mut/Act.: R\$11,49; Prenotação: R\$22,25; Total: R\$1.920,90. - A Escrevente:  - O Responsável:

Selo Eletrônico Número: EAMO 42486 GZJ

AV. Nº. 07 – MAT. 21.471 – 13/03/2019.- Proceda-se a presente averbação para noticiar que, por Instrumento Particular de 5ª Alteração Contratual assinado em 31/05/2017, registrado na JUCESP sob o nº. 390.768/17-0, cuja cópia fica arquivada nesta Serventia, a **credora fiduciária CELEBRITY ICARAI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo/SP, na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, nº. 5.200, Bloco C, conjunto 31-A-22, Jardim Morumbi, inscrita no CNPJ sob o nº. 07.465.330/0001-00, foi **INCORPORADA** em sua totalidade pela sociedade empresária **RODOLITA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, nº. 5.200, Edifício Miami, Bloco C, Conjunto 42-B, Jardim Morumbi, inscrita no CNPJ sob o nº. 12.216.674/0001-07 e na JUCESP sob o NIRE 35.224.472.681, com o que a incorporadora sucedeu a incorporada em todos os seus direitos e obrigações, consoante os termos e condições fixados no instrumento de justificação e protocolo de incorporação, com o que restou extinta a sociedade empresária incorporada.- Demais condições no instrumento.- Prenotação nº. 107.509, em 15/02/2019.- A Escrevente:  - O Oficial:

Selo Eletrônico Número: ECYH 90429 KPD

AV. Nº. 08 – MAT. 21.471 – 13/03/2019.- Proceda-se a presente averbação para constar que, por Termo de Cessão assinado em 27/04/2018, com firmas reconhecidas, a **RODOLITA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Alexandre dumas, nº. 1711, Edifício Birmann 12, 3º andar, conjunto 301, parte, Chácara de Santo Antonio, inscrita no CNPJ sob o nº. 12.216.674/0001-07, na qualidade de credora fiduciária, cedeu todos os direitos creditórios da alienação fiduciária, objeto da Escritura lavrada em 26/12/2013, no Cartório do 2º Ofício de Justiça de Niterói/RJ, livro 907, folhas 50/59, ato nº. 020, devidamente registrada sob o

Ronaldo do Nascimento
Substituto

Rodrigo Martins Bossan
Substituto do
Oficial / Tabelião Titular

AAA 021264906

2º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE NITERÓI**REGISTRO DE IMÓVEIS****1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI**

MATRÍCULA Nº

21.471 (CONTINUAÇÃO)

FICHA Nº 02

REGISTRO GERAL

nº. 06 desta matrícula, para o **FUNDO DE LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA – FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PRADONIZADOS**, inscrito no CNPJ sob o nº. 19.221.032/0001-45, na qualidade de cessionário, pelo valor de R\$324.961,86.- Demais condições no Termo de Cessão.- Prenotação nº. 107.510, em 15/02/2019.- A Escrevente: [Assinatura] - O Oficial: [Assinatura] (Bruno Mangini de Paula Machado).

Selo Eletrônico Número: ECVH 90430 LUY

AV. Nº. 09 – MAT. 21.471 – 08/04/2021 – INTIMAÇÃO – Por requerimento expedido em 01/06/2020, procede-se a presente averbação para constar que, em cumprimento ao disposto no artigo 26, § 1º e 3º da Lei 9.514/97, o credor fiduciário FUNDO DE LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA - FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PRADONIZADOS, inscrito no CNPJ sob o nº. 19.221.032/0001-45, requereu junto a este Oficial de Registro de Imóveis a intimação pessoal da devedora fiduciante MARIANA DE JESUS PORTILLA BAEZ, retro qualificada, para pagamento das parcelas em atraso da Escritura lavrada em 26/12/2013, no Cartório do 2º Ofício de Justiça de Niterói/RJ, livro 907, folhas 50/59, ato nº. 020, objeto dos R. Nºs. 06, e AV. Nºs. 07 e 08 acima, sendo que, haja vista ter sido positiva a notificação extrajudicial, conforme Certidão do 1º Ofício de Niterói/RJ expedida em 17/03/2021, e, uma vez transcorrido o prazo legal para pagamento do débito, não foi efetuada a purgação da mora pela devedora fiduciante junto a este Oficial do Registro de Imóveis.- Prenotação nº. 112.378, em 12/02/2021.- O Escrevente: [Assinatura] - O Oficial: [Assinatura] (Bruno Mangini de Paula Machado).-.-.-

Selo Eletrônico Número: EDSU 15960 MPJ

AV. Nº. 10 - MAT. 21.471 - 22/07/2021.- INSCRIÇÃO NO RIP – Por requerimento assinado em 01/07/2021, com firma reconhecida, e de acordo com a documentação apresentada a este registro, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula está inscrito no RIP sob o nº. 5865 0104808-06.- Prenotação nº. 113.609, em 01/07/2021.- A Escrevente: [Assinatura] (Amábile Pettine da Rocha – Matrícula 94/13861).- O Oficial: [Assinatura] (Bruno Mangini de Paula Machado – Matrícula 90/319).-.-.-.-

Selo Eletrônico Número: EDUN 65728 FDM

AV. Nº. 11 - MAT. 21.471 - 22/07/2021.- EMISSÃO DE CAT – Por requerimento assinado em 01/07/2021, com firma reconhecida, procede-se a presente averbação para constar a emissão da Certidão de Autorização para Transferência - CAT nº. 004690165-58, emitida em 01/07/2021, da qual consta que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado no Sistema Integrado de Administração Patrimonial - SIAPA, em nome de MARIANA DE JESUS PORTILLA BAEZ – CPF nº. 002.507.767-82, sendo que a requerimento do interessado foi solicitada autorização para transferência onerosa do presente imóvel, tendo sido autorizado a transferi-lo por outras transações onerosas, no prazo de validade da Certidão (90 dias).- Prenotação nº. 113.609, em 01/07/2021.- A Escrevente: [Assinatura] (Amábile Pettine da Rocha – Matrícula 94/13861).- O Oficial: [Assinatura] (Bruno Mangini de Paula Machado – Matrícula 90/319).-.-.-.-

Selo Eletrônico Número: EDUN 65729 GCQ

AV. Nº. 12 - MAT. 21.471 - 22/07/2021.- CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Por requerimento firmado pelo credor fiduciário abaixo qualificado, assinado em 09/06/2021, com firma reconhecida, nos termos do artigo 26, parágrafo 7º, da Lei 9.514/97, procede-se a presente averbação para constar a consolidação da propriedade fiduciária do imóvel objeto desta

Rodrigo Martins Bossa
Substituto do
Oficial/Tabelião TitularRomulo do Nascimento
SubstitutoRomulo do Nascimento
Substituto
Mat.: 94/2807

CONTINUA NA FICHA SEGUINTE



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA
1ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA E TABELIÃO DE NOTAS

BRUNO MANGINI DE PAULA MACHADO
OFICIAL / TABELIÃO TITULAR

Rua Doutor Borman, nº 35 - Centro - Niterói / RJ - CEP 24.020-320
Telefone: (21) 3620-3181 / 2719-1277

cartorio@2oficioniteroi.com.br - www.2oficioniteroi.com.br



2º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE NITERÓI
REGISTRO DE IMÓVEIS

1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI
21.471 (CONTINUAÇÃO)

MATRÍCULA Nº

FICHA Nº 03

REGISTRO GERAL

matrícula em favor do credor fiduciário FUNDO DE LIQUIDACÃO FINANCEIRA - FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PRADONIZADO, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº. 19.221.032/0001-45, administrado por MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 05.389.174/0001-01, com sede na Praia de Botafogo, nº. 501/5º andar-parte, bloco 01, Rio de Janeiro/RJ, imóvel este dado em garantia na alienação fiduciária pela devedora fiduciante Mariana de Jesus Portilla Baez, retro qualificada, uma vez que, devidamente intimada, transcorreu o prazo legal sem a purgação da respectiva mora. Valor da Consolidação: R\$500.000,00. O ITBI foi pago no valor de R\$11.111,53, em 27/04/2021, através da Guia de Recolhimento nº. SMF/15048609/2021, Código de Arrecadação 91450548. Valor de Avaliação: R\$555.576,57.- Prenotação nº. 113.067, em 06/05/2021.- A Escrevente: [Assinatura] (Amábele Pettine da Rocha - Matrícula 94/13861).- O Oficial: [Assinatura] (Bruno Mangini de Paula Machado - Matrícula 90/319).-----

Selo Eletrônico Número: EDUN 65730 DNW

CERTIDÃO DE ÔNUS REAIS

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica e fiel da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73, dela constando todos os eventuais ônus e/ou citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias que recaiam sobre o imóvel. Certifico, ainda, que a presente certidão reflete a situação da matrícula a que se refere até a data de ontem. O referido é verdade e dou fé. Eu, [Assinatura] Rodrigo Gonçalves de Oliveira, Escrevente, Matrícula 94/11555, conferi e digitei; e, Eu, [Assinatura] Thales Ribeiro Pereira, Matrícula 94/10363, Substituto, subscrevo e assino. - Niterói, 26 de julho de 2021. - Emolumentos, R\$82,54, FETJ: R\$16,50, FUNDPERJ: R\$4,12, FUNPERJ: R\$4,12, FUNARPEN: R\$3,30, PMCMV: R\$1,65, ISS R\$1,68, TOTAL: R\$113,91.-----



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EDUN 65818 OLX
Consulte a validade do selo em:
www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

ARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE JUSTIÇA
Thales Ribeiro Pereira
Escrevente / Substituto

Romulo do Nascimento
Substituto
Mat.: 94/2807

AAA 021264908

EM BRANCO