



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 5.ª CIRCUNSCRIÇÃO
RUA DA CONCEIÇÃO, 178 — COMARCA DE NITERÓI
COMPETÊNCIA — 4.º SUB DISTRITO DO 1.º DISTRITO
OFICIAL: — SCISINIO DIAS
SUB-OFICIAL: — DARCY DA SILVA SC. DIAS

LIVRO "2" REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
18.492	01

DATA: 14 de Julho de 1992.-

IMÓVEL: ALAMEDA SÃO BOAVENTURA, nº 300 , fração ideal de 13.246/1.889.538 do terreno que corresponderá ao Apartamento 701 do Bloco II , com direito a 01 vaga(s) de garagem, do Edifício "Villa Mariana" a ser construído, em zona urbana e não foreiro do 4º subdistrito do 1º distrito deste Município, medindo: vinte e cinco metros de largura na frente, que vai até o alinhamento da rua Dr. Carlos Maximiano, medindo aí vinte e cinco metros e cinquenta e cinco centímetros de largura de fundos ou frente para a aludida rua Dr. Carlos Maximiano; pelo lado direito medindo cento e vinte e oito metros na divisa com D. Manoel Pires de Mello, e pelo lado esquerdo, medindo cento e trinta e cinco metros, na divisa com o imóvel nº 298 da aludida Alameda e com o imóvel nº 257 da rua Dr. Carlos Maximiano.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 16.465 - 5ª Circunscrição.-

PROPRIETÁRIA: DIAGRAMA ENGENHARIA S/A., com sede nesta cidade, - na Rua José Clemente, nº 94-salas 606, 704 a 706 e 804 a 806, Centro, inscrita no CGC/MF sob o nº 27.198.597/0001-87.

AV. 01-28.492 -Ex-Ofício:-Memorial de Incorporação, feito no 1º 09/92 sob o nº 513.

REG. 02-18.492 -Prot. 1C, fls.45vº sob o nº 28.597.-Por Escritura pública de mútuo de dinheiro com obrigações, hipoteca e fiança, lavrada em Notas do Cartório do 8º Ofício de Niterói, - Lº 408, fls. 173, Ato 055, datada de 29 de Maio de 1992, a outorgante devedora e construtora DIAGRAMA ENGENHARIA S/A., deu o imóvel da presente matrícula a ser construído, em primeira e especial hipoteca a outorgada credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL., em garantia da dívida no valor global de R\$6.026.314.000,00. Para construção do prédio na Alameda São Boaventura, conforme Memorial de Incorporação, mencionado na Averbação 01 desta matrícula.

Niterói, 14 de Julho de 1992.-O OFICIAL: Int. Dias.-

C ONT. NO VERSO.

MATRÍCULA

18.492

FICHA

01 Vº

AV.03-_____.- Prot.10, fls. _____, sob o nº _____. Por requerimento datado de _____, e documento de construção expedido pela Prefeitura Municipal de Niterói, proveu haver - construído o Apartamento _____ do Bloco _____, da Alameda São Boaventura, nº _____, e inscrito sob o nº _____

Niterói,

AV.04-_____.-Pelo mesmo protocolo e requerimento acima, foi me apresentado CND - Série _____, nº _____, PCND. datado de _____, válido por _____

Niterói,

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que as Av.03 e 04, acima iniciadas e não completadas ficam sem efeito. Niterói, 10 de dezembro de 1993. O Oficial, Ubirayr Ferreira Vaz, interventor por força da Portaria nº 2.614/93 da Corregedoria Geral da Justiça).

Av.03.18.492. Data: 10/12/93. EDIFICAÇÃO. Sobre a totalidade do terreno descrito no anverso, a proprietária concluiu a construção de um prédio residencial, composto de dois blocos - I e II - denominado "VILA MARIANA", que tomou o nº 300 da Alameda São Boaventura, constituído de subsolo, pilotis, pilotis elevado, cobertura, casa de máquinas/caixa d'água, apto de zelador e mais 9 pavimentos tipo, com 144 apartamentos, distribuídos a razão de oito (8) por andar, em cada bloco, do 3º até o 11º, com 160 vagas de garagem, incluído o apartamento nº 701, do bloco II, com direito a uma vaga de garagem, correspondente à fração ideal de terreno a que se refere esta matrícula, inscrito sob o nº 185.739, com as características constantes do memorial de incorporação registrado sob o nº 513, do livro 03 e respectiva documentação que instruiu aquele registro, conforme Boletim de Aceite de Obras nº 37.477, de 01/12/93. Esta averbação é feita a requerimento da proprietária DIAGRAMA ENGENHARIA S/A., datado de 06/12/93, prenotado no Lº 1-C, fls. 70, sob o nº 30.848, instruído com Certidão fornecida pela PMN, datada de 06/12/93, ao qual se anexou a CND do INSS, nº 231814, Série E, PCND nº 1990, datada de 08/12/93, com validade por 3 meses, assinada por Mariza Curado R. de Castro - Mat. 0911691-INSS, Chefe do Posto-1/Niterói - Substituto, ficando dita documentação arquivada. Niterói, 10 de dezembro de 1993. O Oficial (Ubirayr Ferreira Vaz). Vale a emenda: "160"

CONTINUA NA FICHA 02



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 5.^a CIRCUNSCRIÇÃO
RUA DA CONCEIÇÃO, 178 — COMARCA DE NITERÓI
COMPETÊNCIA — 4.º SUB DISTRITO DO 1.º DISTRITO
OFICIAL: — SCISINIO DIAS
SUB-OFFICIAL: — DARCY DA SILVA SC. DIAS

LIVRO "2" REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
18.492	02

Av-04-18.492. DATA: 17/01/94. CANCELAMENTO DE HIPOTECA. Fica cancelado o Reg. 02, correspondente a hipoteca que onera o imóvel desta matrícula. Este cancelamento é feito a requerimento da devedora, datado de 13 de janeiro de 1994, prenotado sob o nº 30.975, instruído com o ofício da credora nº 9.478, processo hipotecário nº 502.501, datado de 29/12/93, autorizando o cancelamento, que fica arquivado. Niterói, 17 de janeiro de 1994. O Oficial: _____

R-05-18.492. DATA: 22/03/94. COMPRA E VENDA. TRANSMITENTE: DIAGRAMA ENGENHARIA S/A, qualificada nesta matrícula. ADQUIRENTE(S): FREDERICO OZANAN DE ANDRADE FERREIRA e sua mulher MARIA DE JESUS DE ARAUJO FERREIRA, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6515/77, empresários, portadores das identidades nºs 04.741.863-7 do IFF/RJ e 06.672.557-3 do IFF/RJ e inscritos no CPF/MF sob os nºs 573.001.197-00 e 826.128.117-06, respectivamente, residentes à Rua Lopes da Cunha nº 113/901, nesta cidade. O imóvel desta matrícula foi vendido pela transmitente para o(a)s adquirente(s), pelo preço de R\$ 20.807.478,92 (vinte milhões, oitocentos e sete mil, quatrocentos e setenta e oito cruzeiros reais e noventa e dois centavos). Tudo nos termos do contrato de compra e venda com financiamento, pacto adido de hipoteca e outras avenças, datado de 24-01-1994, prenotado sob o nº 31.184, sendo que o JTBIM foi recolhido com base no DIT, nº de Controle 9400808-6, ao Banerj, agência José Clemente, no valor de CR\$ 403.638,85, conforme comprovante contribuinte com autenticação mecânica nº 165, de 28-02-94. Para o registro foram apresentados: CND-IMSS nº 232120, Série E, de 20.01.94, do Posto-1/Niterói; e Certidão de Quitação de Tributos Federais administrados pela Secretaria da Receita Federal, datada de 02.03.94 que fica arquivada. Niterói, 22 de março de 1994. O Oficial: _____

R-04-18.492. DATA: 22/03/94. HIPOTECA. DEVEDOR(A)(ES): FREDERICO OZANAN DE ANDRADE FERREIRA e sua mulher MARIA DE JESUS DE ARAUJO FERREIRA, qualificado(a)(s) no R-05. CREDORA: COMPANHIA REAL DE CREDITO IMOBILIARIO, com sede na Av. Paulista, 1.374, 3º andar, inscrita no CBC/MF sob o nº 62.500.376/0001-12 O(A)(S) devedor(a)(es) deu(deram) à credora em primeira e especial hipoteca o imóvel objeto desta matrícula, em garantia do financiamento. Continua no verso

MATRÍCULA
18.492FICHA
02v9

que esta lhes concedeu, destinado a aquisição referida no F-05, mediante as seguintes condições: Valor da Dívida: CR\$ 14.565.200,20 (quatorze milhões, quinhentos e sessenta e cinco mil, duzentos e vinte cruzeiros reais e vinte centavos). Valor da Garantia: CR\$ 22.430.983,57. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO DO FINANCIAMENTO: Prazo 180 meses. Vencimento da 1ª Prestação 24-02-94. Taxa de Juros: Nominal 11,3865% a.a. Efetiva 11,9999% a.a. Sistema de Amortização IP. Plano de comprometimento de Renda: RNTV Periodicidade de Reajuste da Prestação: Mensal. Valor da 1ª Prestação: CR\$ 169.099,89 Valor do Prêmio dos Seguros: Morte e invalidez permanente CR\$ 21.014,70. Danos Físicos do Imóvel CR\$ 5.367,89. Encargo Mensal do Mutuário (Prestação + Seguros) CR\$ 195.502,51. Dilatação máxima do prazo de amortização 60 meses. Base para verificação dos valores das cotas de amortização: abril. Mes da apuração e do pagamento da diferença entre as cotas de amortização pagas e devidas: dezembro. Tudo nos termos do contrato a que se refere o R-06. Niterói, 22 de março de 1994. O Oficial: _____

AV. 07. 18.492. CANCELAMENTO. Certifico que por Ofício expedido em 16/03/1994, a COMPANHIA REAL DE CREDITO E IMOBILIARIO, tendo recebido tudo quanto lhe era devido, autorizou o cancelamento da dívida objeto do R.06-18.492, a que ora faço. Niterói, 14 de outubro de 1994. O OFICIAL: _____

CERTIDÃO. Certifico que a CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MARIANA, à Alameda São Boaventura, 300, foi objeto de registro no Livro 03 Auxiliar, ficha 1.527, em data de hoje, Niterói, 19 de julho de 1995. O OFICIAL: _____

R.08-18.492-PENHORA - CREDORA : FAZENDA NACIONAL DEVEDORES : FREDERIDO OZANAN DE ANDRADE PEREIRA e sua mulher MARIA DE JESUS DE ARAUJO PEREIRA, acima qualificados. Em cumprimento ao Mandado de Penhora datado de 23/10/2006, expedido pela 4ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro/RJ, por ordem do MM Juiz Federal, Dr. Vigdor Teitel, ratificado através do Of. 0049.000001-1/2007, assinado pela MM Juíza Federal da referida Vara, Drª Natalia Tupper dos Santos, prenotados sob o nº 53.232, às fls. 102 do Lº 1J, procedo a penhora sobre o imóvel aqui matriculado, para garantia da dívida no valor de R\$ 27.483,19, proveniente do processo de execução fiscal nº 2002.51.01.520822-4, movido pela CREDORA contra os DEVEDORES e outra, tendo sido o
SEGUE FICHA 03



14º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE NITERÓI

5ª CIRCUNSCRIÇÃO

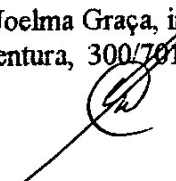
COMPETÊNCIA - 4º SUB DISTRITO DO 1º DISTRITO

Rua Soares de Miranda nº 117 - Fonseca - Niterói - RJ

Tels.: (21) 2625-8870 / 2625-0217

LIVRO "2" REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
18.492	03

imóvel depositado em mãos de Joelma Graça, inscrita no CPF nº 518.989.347-20, residente nesta cidade, na Alameda São Boaventura, 300/701, Bl. 02. Niterói, 12 de fevereiro de 2007. Eu, , registrei e Eu, , a Oficial, subscrevo e assino.

(R) 1 ato
RJQ62850 MCH
14º
NITERÓI

AV-9-18.492- INDISPONIBILIDADE. Protocolo 96472, de 24 de Março de 2025. Procede-se à presente, para constar que foi decretada a indisponibilidade dos bens de **FREDERICO OZANAN DE ANDRADE PEREIRA**, acima devidamente qualificado, dentre os quais se encontra o imóvel objeto da presente matrícula, nos termos do protocolo CNIB nº 202411.1213.03697425-IA-011. Os emolumentos devidos pela presente averbação serão pagos pelo interessado, na oportunidade de seu cancelamento. Dou fé. Niterói, 24 de abril de 2025. Selo Eletrônico EEKX-35481-FSS. Ato assinado eletronicamente por Rosana Soares de Figueiredo, Escrevente Substituto, matrícula nº: 94/11323.

AV-10-18.492- INDISPONIBILIDADE. Protocolo 96515, de 28 de Março de 2025. Procede-se ao presente, para constar que, nos termos do Mandado de Notificação, expedido pelo Juízo da 17ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ em 12 de Março de 2025, nos autos do processo nº 0126100-63.2001.5.01.0017, foi decretada a indisponibilidade dos bens de **FREDERICO OZANAN DE ANDRADE PEREIRA**, acima devidamente qualificado, dentre os quais se encontra o imóvel objeto da presente matrícula. Os emolumentos devidos pela presente averbação serão pagos pelo interessado, na oportunidade de seu cancelamento. Dou fé. Niterói, 24 de abril de 2025. Selo Eletrônico EEKX-35482-VLM. Ato assinado eletronicamente por Rosana Soares de Figueiredo, Escrevente Substituto, matrícula nº: 94/11323.

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital