



2025 / 000980
S25010136371D

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR.
CERTIDÃO

581385 / TJS

Página
798

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

454654

FICHA

1

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

17 de fevereiro de 2020.

IMÓVEL



Lote 2 do PAL 49307 situado na Avenida Canal de Marapendi (N.R.), lado ímpar, localizado a 100,00m do nº 3127, na freguesia de Jacarepaguá, medindo 60,00m de frente; 60,00m de fundos; 191,29m a direita; 192,63m a esquerda, confrontando aos fundos com o lote 1 do PAL 49307 de propriedade de Apogee Empreendimento Imobiliário Ltda, a direita confrontando com o lote 6, a esquerda com o lote 8 ambos do PAL 29505 e de propriedade de Desenvolvimento Engenharia Ltda ou sucessores. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 1167767-1 CL 09133-0. **PROPRIETÁRIO:** APOGEE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, CNPJ 07.984.072/0001-60, com sede nesta cidade, que adquiriu em maior porção por arrematação através de carta de 05/11/09 da 12ª Vara da Fazenda Pública, nos autos da ação movida por Município do Rio de Janeiro em face de Massa Falida de Desenvolvimento Engenharia Ltda, registrada em 25/01/10 com o nº 20 na matrícula 14753. Rio de Janeiro, 17 de fevereiro de 2020.-

O Oficial

Eliseu da Silva
8º Oficial Substituto
CTPS: 54596/0056-RJ

AV - 1

DESMEMBRAMENTO: O lote é resultante do **DESMEMBRAMENTO** do lote 7 do PAL 29505, hoje averbado com o nº 32 na matrícula 14753. Rio de Janeiro, 17 de fevereiro de 2020.-

O Oficial

Eliseu da Silva
8º Oficial Substituto
CTPS: 54596/0056-RJ

AV - 2

SERVIDÃO: Foi hoje registrada com o nº 2 na matrícula 454653, a **SERVIDÃO DE PASSAGEM** em caráter perpétuo e a título gratuito, que permitirá passagem de pedestres e veículos em favor do imóvel objeto desta matrícula, instituída por APOGEE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, anteriormente qualificada, através da escritura de 24/09/19 do 15º Ofício, livro 3947, fl.144. Rio de Janeiro, 17 de fevereiro de 2020.-----

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CDEGQ-SX8LZ-PK2S4-FRECL>

Documento gerado oficialmente pelo
Sistema de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro
TJRJ BTJ CV02 202500332044 28/01/25 16:36:38138292 PROGER-VIRTUAL

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

454654

FICHA

1

VERSO

O Oficial

Eliseu da Silva

8º Oficial Substituto

CTPS: 54596/0056-RJ

AV - 3 **ACÃO:** Consta averbado em 22/03/16 com o nº 23 na matrícula 14753, através do ofício nº 2817/15 de 08/10/15, da 12ª Vara da Fazenda Pública, a **ACÃO** movida por Maria Regina de Almeida Machado, em face de APOGEE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, (processo 0369314-40.2009.8.19.001). Rio de Janeiro, 17 de fevereiro de 2020.

O Oficial

Eliseu da Silva

8º Oficial Substituto

CTPS: 54596/0056-RJ

AV - 4 **HIPOTECA:** Consta registrada em 20/04/16 com o nº 24 na matrícula 14753, através da escritura de 31/03/16 do 8º Ofício, livro 2950, fl. 169, a **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel, dada por APOGEE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, em favor de **1) MOUJAN VAHDAT**, norte americano, empresário, passaporte norte americano nº 481618237, CPF 227.318.018-75, casado sob as Leis Norte Americanas com Elham Vahdat, residente em Nova York/EUA e **2) RODRIGO GARCIA FREITAS**, brasileiro, corretor de imóveis, identidade IFP 080030109, CPF 985.178.307-25, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com Ana Carolina de Carvalho Garcia Freitas, em garantia da dívida contraída por **1) CABRAL GARCIA PARTICIPAÇÕES S/A**, CNPJ 36.233.195/0001-67 e **2) BUENA GULA PARTICIPAÇÕES LTDA**, CNPJ 08.483.064/0001-00, ambas com sedes nesta cidade. Rio de Janeiro, 17 de fevereiro de 2020.

O Oficial

Eliseu da Silva

8º Oficial Substituto

CTPS: 54596/0056-RJ

AV - 5 **REPACTUAÇÃO:** Consta averbado em 01/03/18 com o nº 29 na
Segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CDEGQ-SX8LZ-PK2S4-FRECL>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR.
CERTIDÃO



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

454654

FICHA

2

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

Continuação da ficha 1

matrícula 14753, através da escritura de 30/11/17 do 4º Ofício, livro 4236,, fl. 18 e declaratória de 19/12/17 do 4º Ofício, livro 4236, fl. 25, a **REPACTUAÇÃO** da forma de pagamento referente ao contrato de **HIPOTECA EM 1º GRAU** objeto do registro 24 da matrícula 14753, para constar a repactuação da forma de pagamento de parte do financiamento, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 17 de fevereiro de 2020

O Oficial

Eliseu da Silva
Eliseu da Silva
8º Oficial Substituto
CTPS: 54596/0056-RJ

AV - 6 **OBRIGAÇÕES:** Consta averbada em 27/07/19 com o nº 30 na matrícula 14753, através do requerimento de 05/06/19, instruído por certidão nº 085109 de 03/03/16 da Secretaria Municipal de Urbanismo, que APOGEE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, assumiu **OBRIGAÇÕES** perante o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, de urbanizar a Avenida Canal de Marapendi, pista esquerda, em toda a sua largura, na extensão de 60,00m (sessenta metros), correspondente à dimensão da testada do terreno, conforme PAA 12225, de acordo com o despacho de 30/04/15 da U/CGPE/CLE. As obras de urbanização deverão atender ao que determina o RPT (Regulamento de Parcela da Terra, aprovado pelo Decreto E 3800 de 20/04/70) e executadas de acordo com as normas estabelecidas pelos órgãos responsáveis à sua aprovação, no âmbito de suas competências. A inadimplência da obrigação assumida na cláusula e em consonância com os termos de seu § único impondrá na não concessão de "habite-se" para qualquer edificação que venha a ser construída no local, até a conclusão das obras de urbanização e aceitação dos logradouros em questão. A outorgada compromete-se a respeitar e fazer cumprir, integralmente, as obrigações assumidas pelo presente Termo, renunciando ao direito de

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CDEGQ-SX8LZ-PK2S4-FRECL>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

454654

FICHA

2

VERSO

pleitear do Município qualquer indenização relativamente ao estabelecido neste Termo, pondo, desde já a salvo de quaisquer dúvidas ou contestações futuras. Rio de Janeiro, 17 de fevereiro de 2020.-----

O Oficial

Eliseu da Silva
Eliseu da Silva
8º Oficial Substituto
CTPS: 54596/0056-RJ

AV - 7

CANCELAMENTO: Pelo ofício nº 1122/20 de 18/09/20 da 12ª Vara da Fazenda Pública - RJ, prenotado em 22/09/20 com o nº 1934888 à fl.128 do livro 1-LE, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 3 de existência de **AÇÃO**, por determinação judicial (Processo nº 0369314-40.2009.8.19.0001). Rio de Janeiro, 01 de outubro de 2020.---

O Oficial

Eliseu da Silva
Eliseu da Silva
8º Oficial Substituto
CTPS: 54596/0056-RJ

EDMU02808 LXV

AV - 8

CANCELAMENTO: Pelo requerimento de 21/07/2021, prenotado em 06/08/2021 com o nº 1996104 à fl.229 do livro 1-IM, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 4 de **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel, em virtude da quitação dada pelos credores MOUJAN VAHDAT e RODRIGO GARCIA FREITAS, anteriormente qualificados. Rio de Janeiro, 23 de setembro de 2021.-----

O Oficial

Eliseu da Silva
Eliseu da Silva
8º Oficial Substituto
CTPS: 54596/0056-RJ

EDWY73333 TSC

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CDEGQ-SX8LZ-PK2S4-FRECL>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Valide aqui
este documento

2025 / 000980
S25010136371D

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR.
CERTIDÃO

581385 / TIS

Página

802



Certifico, que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula a que se refere, extraída nos termos do artº 19, §1º da Lei nº 6.015/1973, 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; do que dou fé. Rio de Janeiro, 08 de janeiro de 2025. Girardi Andrade dos Santos, deu busca no Indicador Real, Rogério da Silva Martins, deu busca no Indicador Pessoal quanto às indisponibilidades, eu Thiago Lopes dos Santos, digitei e Eric Sander de Queiroz Pedro, conferiu. Cumpre certificar que, constam prenotados com os nºs 2236315, instrumento particular de 01/10/2024 (usucapião extrajudicial); 2236316, instrumento particular de 10/12/2024 (usucapião extrajudicial) e 2236318, requerimento de 10/12/2024 (usucapião extrajudicial). O Oficial:-

Rio de Janeiro, 08 de janeiro de 2025.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEVU29232 RDB
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



Regimento de Custas Tabela 05.4

Certidão: R\$ 105,32
Lei 3217/1999 (FETJ): R\$ 20,52
Lei 4664/2005 (FUNDPERJ): R\$ 5,13
Lei 111/2006 (FUNPERJ): R\$ 5,13
Lei 6281/2012 (FUNARPEN): R\$ 6,15
Lei 6370/2012 (PMCMV): R\$ 2,05
Lei 691/1984 (ISS): R\$ 5,50
Valor Total: R\$ 149,80

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CDEGQ-SX8LZ-PK2S4-FRECL>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

