



2024 / 006904
S24010677316D

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

474081 / VMM

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
355509

FICHA
1

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
07 de janeiro de 2011.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FMQAH-PYRAS-L6T2R-L76LR>

IMÓVEL

00355509



Apartamento 604 do Bloco 1 do prédio em construção situado na Avenida Salvador Allende nº 1001, na freguesia de Jacarepaguá, com direito a 1 vaga de garagem descoberta situada no pavimento de acesso e correspondente fração ideal de 0,00211300 para o apartamento do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 47477 que mede em sua totalidade 60,00m de frente para Avenida Salvador Allende; 82,75m de fundo, onde faz testada para a Avenida Canal do Pavuninha, onde é atingido por uma Faixa "Non Aedificandi" com 26,00m a partir do eixo do canal; 292,00m a direita em onze segmentos de: 5,00m, mais 5,30m, mais 75,70m, mais 19,33m, mais 11,82m, mais 1,00m, mais 26,50m, mais 1,00m, mais 45,99m, mais 64,21m, mais 36,15m, confrontando com o lote 2 do PAL 47477 de propriedade de Rouxinol Salvador Allende Empreendimentos Imobiliários Ltda; 223,78m a esquerda em dois segmentos de: 18,95m, mais 204,83m, confrontando com o lote 2 do PAL 47303 de propriedade de Perfecto Rodrigues Duran e outros. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 2051009-5 e 0641695-2 (MP), **CL** 13898-2 e 05599-6. **PROPRIETÁRIO:** ROUXINOL SALVADOR ALENDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 08.852.007/0001-43, com sede nesta cidade, que adquiriu por compra a Thejus Empreendimentos e Participações Ltda, através da escritura de 12/09/08 do 24º Ofício, livro 5781, fl. 38, rerratificada por outra de 16/02/09 do 24º Ofício, livro 5781, fl. 158 e de 15/09/09 do 24º Ofício, livro 5962, fl. 30 e requerimento de 17/11/09, registradas em 04/12/09 com os números 6 e 10 nas matrículas 329697 e 136295. **INDICADOR REAL:** Nº 324352 à fl. 176 do livro 4-FH. Rio de Janeiro, 07 de janeiro de 2011.

O Oficial _____

AV. - 1

OBRIGAÇÕES: Consta averbado em 31/05/10 com os nºs 10 e 14 nas matrículas 329697 e 136295, através do requerimento de 19/04/10, instruído por certidão nº 083350 de 02/03/10 da

Segue no verso

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

SAEC
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

355509

FICHA

1

VERSO

Secretaria Municipal de Urbanismo, que ROUXINOL SALVADOR ALENDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, assumiu **OBRIGAÇÕES** perante o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, de urbanizar a Avenida Salvador Allende, na pista secundária adjacente ao lote, na extensão de 620,00m, a partir dos 429,00m já aceitos até a testada do terreno, incluindo o Eixo Este Oeste do Centro Metropolitano até o canal da Pavuninha, observando o projeto viário da O/CGP e o PAA 11616/11983, de acordo com o despacho de 23/12/2009 da Coordenadoria de Licenciamento de Empreendimentos Vinculados a Política Habitacional. As obras de urbanização deverão atender ao que determina o RPT, 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, importará 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 no Termo renunciando ao direito de pleitear do Município qualquer indenização relativamente ao estabelecido neste Termo, pondo desde já a salvo de quaisquer dúvidas ou contestações futuras. Rio de Janeiro, 07 de janeiro de 2011.-----
O Oficial *[Assinatura]*

AV - 2

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO: Consta registrado em 31/05/10 com o nº 3 na matrícula 348534 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 13/11/09, do PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA, instituído pela Lei 11977 de 07/07/09, dele constando que o prazo de carência é de 180 dias contados da data do arquivamento do Memorial, podendo a incorporadora nesse prazo desistir da incorporação caso não comercialize 30% das unidades ou não consiga, por qualquer motivo,
Segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FMQAH-PYRAS-L6T2R-L76LR>

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



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

Valide aqui
 este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
 355509

FICHA
 2

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

continuação da ficha 1

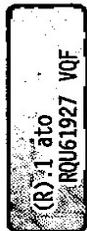
financiamento destinado a construção do empreendimento; que o empreendimento terá 474 vagas de garagem descobertas situadas no pavimento de acesso. Rio de Janeiro, 07 de janeiro de 2011.

O Oficial *auus*

AV - 3 **AFETAÇÃO:** Consta averbada em 31/05/10, com o nº 4, na matrícula 348534, a constituição do patrimônio de **AFETAÇÃO**, para o empreendimento. Rio de Janeiro, 07 de janeiro de 2011.

O Oficial *auus*

R - 4 **HIPOTECA:** Pelo instrumento particular de 21/10/10, prenotado em 23/11/10 com o nº 1332216 à fl. 35v do livro 1-HB, fica registrada a **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel dada por ROUXINOL SALVADOR ALENDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, pelo valor de R\$37.927.981,40 (neste valor incluído outros imóveis), regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 07 de janeiro de 2011.



O Oficial *auus*

AV - 5 **OBRIGAÇÕES:** Foi hoje averbado com o nº 6 na matrícula 348354, que ROUXINOL SALVADOR ALENDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, assumiu as **OBRIGAÇÕES** perante o Município do Rio de Janeiro, de urbanizar a Avenida Salvador Allende, na largura de 23,00m, na pista secundária adjacente aos lotes, na extensão de 343,00m, correspondente a testada dos lotes e mais os lotes de escola do PAL 47477 do MRJ, incluindo Eixo Este Oeste do Centro Metropolitano, na largura de 19,00m até o encontro com o Canal da Pavuninha, observando o projeto anexado ao

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FMQAH-PYRAS-L6T2R-L76LR>

Documento assinado digitalmente
 www.registradores.onr.org.br

saec
 Serviço de Atendimento
 Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

355509

FICHA

2

VERSO

presente processo em 19/10/12 e de acordo com o despacho de 27/09/12 do Secretário Municipal de Urbanismo, as fls.12. O projeto de urbanização inclui acessos e saída de veículos, calçada ajardinada, execução das redes de drenagem, coleta de esgoto, abastecimento de água, iluminação pública e arborização. PARÁGRAFO ÚNICO: As obras de urbanização deverão atender ao que determina o RPT (Regulamento de Parcelamento 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 e em consonância com os termos de seu § único importará na não concessão de "habite-se" para qualquer edificação que venha ser construída no local, até a conclusão das obras de urbanização e aceitação dos logradouros em questão. Qualquer importância devida ao MUNICÍPIO, em decorrência do presente TERMO, será inscrita como dívida ativa de sua Fazenda Pública, acrescida de multas de 20% e juros de 1% ao mês, fazendo-se a cobrança em processo de execução, com o apoio no parágrafo 2º do artigo 2º da Lei Federal nº 6830 de 22/08/80, sobre o débito ajuizado, incidindo honorários de advogados de 20%. Os outorgados comprometem-se a respeitar e fazer cumprir, integralmente, as obrigações assumidas pelo presente TERMO, renunciando ao direito de 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 abril de 2013.-----

O Oficial

AV - 6 **RETIFICAÇÃO:** Com base no artigo 213 da Lei 6015/73 e de acordo com documentação arquivada, fica averbada a

Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FMQAH-PYRAS-L6T2R-L76LR>



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

355509

FICHA

3

VERSO

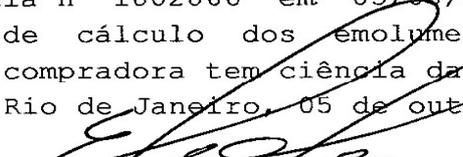
de dezembro de 2013.

O Oficial

(R). 1 ato
RUI29123 LBY

R - 10

COMPRA E VENDA: Pela escritura de 13/08/13 do 1º Ofício, livro 5554, fl.081, prenotada em 21/07/15 com o nº 1649513 à fl.47v do livro 1-IR, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por ROUXINOL SALVADOR ALENDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, anteriormente qualificada, em favor de DANIELLA OLIVEIRA DOS SANTOS, brasileira, solteira, vendedora, identidade CNH/DETRAN/RJ 100503515, CPF 035.477.557-00, residente nesta cidade, pelo preço de R\$159.667,63. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 1802866 em 05/08/13. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$257.378,35. **CONDIÇÃO:** A compradora tem ciência da hipoteca registrada com o nº 4. Rio de Janeiro, 05 de outubro de 2015.-----

O Oficial  EBDG13428 TGW

Eliseu da Silva
11º Oficial Substituto
CTPS: 54496/0056-RJ

R - 11

COMPRA E VENDA: Pela escritura de 13/08/13 do 1º Ofício, livro 5554, fl.084, prenotada em 21/07/15 com o nº 1649514 à fl.47v do livro 1-IR, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por DANIELLA OLIVEIRA DOS SANTOS, anteriormente qualificada, em favor de ANDRE SALEH, brasileiro, solteiro, empresário, identidade DETRAN/RJ 00696098159, CPF 091.235.487-97, residente em Duque de Caxias/RJ, pelo preço de R\$220.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 1804125 em 12/08/13. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$247.909,08. **CONDIÇÃO:** O comprador tem ciência da hipoteca registrada com o nº4. Rio de Janeiro, 05 de outubro de 2015.-----

Segue na ficha 4.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FMQAH-PYRAS-L6T2R-L76LR>



Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



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

Valide aqui
 este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
 355509

FICHA
 4

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

Continuação da ficha 3

O Oficial

EBDG13430 ESC

Eliseu da Silva
 11º Oficial Substituto
 CTPS: 54596/0056-RJ

AV - 12 **INDISPONIBILIDADE:** Pela consulta de 28/08/18 a Central Nacional de Disponibilidade de Bens (CNIB), prenotada em 29/08/18 com o nº 1822483 à fl.278 do livro 1-JO, fica averbada a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel, em face de ANDRE SALEH, CPF 091.235.487-97, decidida nos autos da ação oriunda da Vara do Trabalho de Cataguases/MG - Processo nº 00102535720155030052. Rio de Janeiro, 10 de setembro de 2018.

O Oficial

Glória Maria Rocha de Carvalho
 10º Oficial Substituto
 CTPS: 61786/015-RJ

ECSA38230 SEN

AV - 13 **INDISPONIBILIDADE:** Pela consulta de 11/09/18 a Central Nacional de Disponibilidade de Bens (CNIB), prenotada em 13/09/18 com o nº 1825013 à fl.69 do livro 1-JP, fica averbada a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel, em face de ANDRE SALEH, CPF 091.235.487-97, decidida nos autos da ação oriunda da Vara do Trabalho de Cataguases - MG - Processo nº 00103392820155030052. Rio de Janeiro, 24 de setembro de 2018.

O Oficial

Glória Maria Rocha de Carvalho
 10º Oficial Substituto
 CTPS: 61786/015-RJ

ECSA52404 REW

AV - 14 **INDISPONIBILIDADE:** Pela consulta de 13/11/18 a Central Nacional de Disponibilidade de Bens (CNIB), prenotada em 22/11/18 com o nº 1836795 à fl.193v do livro 1-JQ, fica averbada a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel, em face de ANDRE SALEH, CPF 091.235.487-97, decidida nos autos da

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FMQAH-PYRAS-L6T2R-L76LR>



Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br



Serviço de Atendimento
 Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

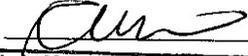
MATRÍCULA

355509

FICHA

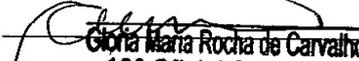
4
VERSO

ação oriunda da Vara do Trabalho de Cataguases - MG -
Processo nº 00102561220155030052. Rio de Janeiro, 03 de
dezembro de 2018.-----

O Oficial  ECUL24292 XQH

Gloria Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

AV - 15 **CANCELAMENTO:** Pela consulta de 31/05/19 a Central
Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), prenotada
em 04/06/19 com o nº 1866546 à fl. 64v do livro 1-JU,
fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 14 de
INDISPONIBILIDADE do imóvel, por determinação judicial
(Processo nº 00102561220155030052). Rio de Janeiro, 13 de
junho de 2019.-----

O Oficial  EDAS18884 APU

Gloria Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

AV - 16 **CANCELAMENTO:** Pela consulta de 04/07/19 a Central
Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), prenotada
em 10/07/19 com o nº 1872454 à fl. 277v do livro 1-JU
fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 12 de
INDISPONIBILIDADE do imóvel, por determinação judicial
(Processo nº 00102535720155030052). Rio de Janeiro, 17 de
julho de 2019.-----

O Oficial  EDAS45574 GFQ

Gloria Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

R - 17 **PENHORA:** Pelo termo de 23/03/2021 da 3ª Vara Cível/RJ,
prenotado em 15/04/21 com o nº 1970855 à fl.221v do livro
1-LI, fica registrada a **PENHORA EM 1º GRAU** do imóvel,
para garantia da dívida no valor de R\$251.654,30,
Segue na ficha 5

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FMQAH-PYRAS-L6T2R-L76LR>

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



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

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

355509

FICHA

5

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

Continuação da ficha 4

decidida nos autos da ação movida por EXPOENTE 1000 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A em face de ANDRÉ SALEH e outro (Processo nº 0143106-22.2017.8.19.0001). Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$251.654,30. Rio de Janeiro, 12 de maio de 2021.-----

O Oficial

EDTF42714 IWX

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

AV - 18 **CANCELAMENTO:** Pela consulta de 14/12/22 a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), prenotada em 16/12/22 com o nº 2096444 à fl.236 do livro 1-MA, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 13 de **INDISPONIBILIDADE** do imóvel, por determinação judicial (Processo nº 00103392820155030052 - Protocolo nº 202212.1413.02490087-TA-070). Rio de Janeiro, 11 de janeiro de 2023.-----

O Oficial

EEJB21073 TJI

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

AV - 19 **INDISPONIBILIDADE:** Pelo ofício de 17/09/2021, prenotado em 05/10/2021 com o nº 2008749 à fl.83v do livro 1-LO e ofício de 13/12/2022, prenotado em 14/12/2022 com o nº 2096041à fl.221v do livro 1-MA, ambos da Vara do Trabalho de Cataguases/MG, fica averbada a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel, decidida nos autos da ação movida por GEORGIANA MARIA CARNEIRO DA SILVA e outros em face de ANDRÉ SALEH e outros (Processo nº 0010339-28.2015.5.03.0052). Para esta averbação não foi recolhido emolumentos, porém a averbação de seu cancelamento só poderá ser efetuada com o recolhimento dos emolumentos de ambos os atos, calculados na data da apresentação do Mandado/Ofício da averbação de cancelamento, conforme disposto no § 2º do Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FMQAH-PYRAS-L6T2R-L76LR>

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0355509-71

MATRÍCULA

355509

FICHA

5

VERSO

artigo 38 da Lei estadual 3350/99, modificado pela lei 6370/12. Rio de Janeiro, 16 de janeiro de 2023.-----

O Oficial

EEJB24781 EZD

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

R - 20

PENHORA: Pelo termo de 28/09/22 da 6ª Vara Cível do Méier - RJ, prenotado em 28/07/23 com o nº 2139187 à fl.273 do livro 1-MF, fica registrada a **PENHORA EM 2º GRAU** do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$478.739,74, decidida nos autos da ação movida por BR MALLS PARTICIPAÇÕES S/A em face de ANDRÉ SALEH e outro (Processo nº 0014633-42.2018.8.19.0208). Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$478.739,74. Rio de Janeiro, 07 de agosto de 2023.-----

1º Oficial Sub.: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 06743

EENT47571 RNA

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; entretanto consta prenotado com o nº 2065145, Ofício de 17/09/2021 da Vara do Trabalho de Cataguases (indisponibilidade); do que dou fé. Rio de Janeiro, 30 de janeiro de 2024. Girardi Andrade dos Santos, deu busca no Indicador Real, Rogério da Silva Martins, deu busca no Indicador Pessoal quanto às indisponibilidades, eu Robson Rocha da Silva, digitei e Eric Sander de Queiroz Pedro, conferiu. O Oficial:-

Rio de Janeiro, 30 de janeiro de 2024.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEQX74571 CBQ
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



Regimento de Custas Tabela 05.4

Certidão: R\$ 100,59
Lei 3217/1999 (FETJ): R\$ 19,60
Lei 4664/2005 (FUNDPERJ): R\$ 4,90
Lei 111/2006 (FUNPERJ): R\$ 4,90
Lei 6281/2012 (FUNARPEN): R\$ 3,92
Lei 6370/2012 (PMCMV): R\$ 1,96
Lei 691/1984 (ISS): R\$ 5,26
Valor Total: R\$ 141,13

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FMQAH-PYRAS-L6T2R-L76LR>

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado