



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TJKPV-7TRVG-EPP3H-DNWF6>

CNM nº 088971.2.0045466-03
Nº 45466

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

CNM: 088971.2.0045466-03

MATRÍCULA
45.466

FICHA
001

Itaboraí, 22 de junho de 2015.

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 803 (OITOCENTOS E TRÊS) com sala, cozinha, circulação, suíte, banheiro da suíte, quarto, banheiro, e varanda, localizada no Enterprise Residence, Bloco 4 - Edifício Star, residencial, 8º Pavimento, sendo de primeira categoria, com a área total construída de 110,76m², da seguinte forma: área privativa de 61,21m² e área comum de 49,55m², encontrando na Prefeitura de Itaboraí cadastrado sob nº 185.871-001, com a inscrição predial nº. 53.106 e averbada desde 28/11/2014, habite-se nº 0294/2014, **com o direito a 01 vaga de estacionamento**, com acesso pela Rua 56, integrante do Condomínio misto denominado **“ENTERPRISE CITY CENTER”**, com a correspondente FRAÇÃO IDEAL de 0,001352 - do respectivo terreno coisas e partes comuns, identificado pelo Domínio Útil da Área de Terras com a superfície quadrada de 15.080,00m², localizada na Avenida 22 de Maio, nº 5990 – Centro, zona urbana do primeiro distrito de Itaboraí, foreira ao Patrimônio Paroquial de São João Baptista de Itaboraí, medindo e confrontando: partindo do ponto nº 01(um) com ângulo de 90°28’00” medindo 122,47m em linha reta de frente na direção nordeste confrontando com a Avenida 22 de Maio até atingir o ponto nº 02 (dois), deste ponto, com ângulo de 89°07’29” e medindo 149,00m em linha reta pelo lado direito na direção sudeste, confrontando com as áreas “A” e “B”, com os lotes 04 à 11 da quadra “A”, com a Rua projetada, com o lote 08 da quadra “C”, do loteamento Heitor Costa, até atingir o ponto nº 03 (três), este com ângulo de 68°13’14” na linha dos fundos com 131,87m em linha reta na direção oeste, confrontando com parte do lote nº 1.450, com os lotes 1.451, 1.452, 1.453 e 1.454, com a área remembrada dos lotes 1.455 e 1.456, com a Rua 56, com a fração do lote 1.457, com o lote 1.459 e parte do lote 1.460, todos do loteamento Bairro Nova Cidade, até atingir o ponto nº 04, este com ângulo de 112°11’08”, pelo lado esquerdo medindo 96,00m em linha reta na direção noroeste confrontando com os lotes 06, 05, 04, 03 e com a área remembrada dos lotes 01 e 02 do desmembramento da área denominada Gustavo da Silveira Drumond, até atingir o ponto inicial (ponto 01) fechando o polígono, com 499,34m de perímetro. **PROPRIETÁRIA: SPE CHL XCVI INCORPORAÇÕES LTDA**, Sociedade Empresária Limitada, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.703.310/0001-99, com sede na Rua da Quitanda, nº 86, 4º andar (parte), Centro - Rio de Janeiro – RJ. **FORMA DE AQUISIÇÃO E REGISTRO ANTERIOR:** O imóvel foi adquirido através da escritura pública de compra e venda, lavrada em 03/08/2011, às folhas 002/006, do livro nº 620, ato nº 001 no Cartório do Segundo Ofício de Itaboraí-RJ e registrada sob nº 02, na matrícula nº 29.699 - fichas 001 e 002; A Incorporação de Condomínio foi registrada em 02/09/2011, sob o nº 03, na mesma matrícula 29.699 - fichas 02 a 10, protocolo nº 72.712. Alteração de Sede, averbada sob o nº 05 em 20/03/2014 na mesma matrícula nº 29.999 - ficha 10. Revalidação da Incorporação foi registrada sob nº 06, em 15/04/2014, na mesma matrícula 29.699 - ficha 11, Protocolo nº 82.062. Reratificação de memorial de incorporação foi averbado sob nº 10, em 08/04/2015, na mesma matrícula 29.699 - fichas 14 a 17 Protocolo nº 85.949. As Construções foram averbadas sob nº 11 em 06/05/2015, na mesma matrícula 29.699 - fichas 18 a 43, Protocolo nº 86.517. A **Escrevente:** (Andréa Veras Valença - Matrícula nº 94/146.10 da CGJ/RJ). **Oficial do Registro:** (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Matrícula nº 90.137 da CGJ/RJ).

Indicação: O imóvel objeto desta matrícula, foi dado em garantia hipotecária, à credora **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, Instituição Financeira, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília, DF, nos termos das Escrituras Públicas lavradas no Cartório do 15º Ofício de Notas da Cidade do Rio de Janeiro/RJ, Livro nº 3437, fls. 001/013 e 014/042, atos nºs 001 e 002 ambas em 05/12/2014, conforme os registros das hipotecas sob o nº R. 08 e 09 na matrícula nº 29.699 em 28/01/2015, Selos de Fiscalização EPAK 96884 JIT e EAPK 96875 YJT.

continua no verso...



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TJKPV-7TRVG-EPP3H-DNWF6>

CNM: 088971.2.0045466-03

Continuação da Matrícula

INDICAÇÃO = Conforme a averbação nº 14, de 28/07/2015 na matrícula nº 29.699 do registro da incorporação imobiliária, **foi retificada a fração ideal correspondente a Unidade 803 do Bloco 04, objeto desta matrícula nº 45.466 para 0,001415.-** Itaboraí, 28/07/2015.

Utilizado Selo de Fiscalização: EBAZ 74557 XBQ

APRESENTAÇÃO TÍTULO - Prot. nº 94.899 em 05/06/17

Camara Cristophori Peix.
Tabelião Substituta
Mat. 94/6263

R. 01- Mat. 45.466 em 14/07/2017 - Prot. 94.899 em 05/06/2017- COMPRA E VENDA - Conforme Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 24/05/2017, lavrada no Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ às fls. 093/096 do Livro nº. 683 ato nº.54, o imóvel objeto desta matrícula foi vendido a LEONARDO HENRIQUES GUIMARÃES, brasileiro, militar, portador da Carteira de Identidade Profissional nº 536.635-6, expedida pela Marinha do Brasil em 14/10/2010, inscrito no CPF/MF sob o nº 021.030.507-03, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, ato realizado em 10/11/2000, na vigência da Lei 6.515/77 com MONIKA MARIA GRUBA GUIMARÃES, polonesa, do lar, portadora da Carteira de Identidade de Estrangeiro nº V376910-R expedida pelo GPI/DIREX/DPF, em 06/02/2014, inscrita no CPF/MF sob o nº 728.769.211-20, residentes e domiciliados à Rua Campo Grande, nº 14, Campestre 3, Lavras/MG, pelo valor de R\$ 192.813,38 (cento e noventa e dois mil, oitocentos e treze reais e trinta e oito centavos), permanecendo sobre o mesmo as hipotecas, acima mencionadas, cuja responsabilidade de baixa é da outorgante, fato de conhecimento e aceitação do outorgado, conforme consta da escritura. O Laudêmio foi pago em 24/10/2016 no valor de R\$ 676,27. O ITBI foi pago através da guia nº. 01719/2016, no valor de R\$ 4.830,99, no Banco do Brasil em 14/10/2016. Realizada a consulta de informação (busca de indisponibilidade de bens), consulta nº. 156017062228604, datada de 22/06/2017, de resultado negativo. Realizada a consulta na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, consulta código hash: eee7. 55c6. 2d27. effd. 75bf. 32be. 7be6. 8bda. e233. e504; datada de 14/07/2017, de resultado negativo. **EMITIDA A DOI.** Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 2684/2016: tabela 5.1 R\$ 1.458,55; lei 3761 - mútua e acoterj R\$ 14,44; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 20,57; tabela 1.5 - expedição de guias R\$ 23,32; lei 713/83 (20%) R\$ 300,48; lei 4664/05 (5%) R\$ 75,10; lei 111/06 (5%) R\$ 75,10; lei 6281/12 (4%) R\$ 60,03; PMCMV R\$ 29,58; Busca de Indisponibilidade - Provimento 072/2009 R\$ 20,76, totalizando: R\$ 2.077,98. Escrevente: (Karolline Borges da Silva - Mat. 94/17.997 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

SELO: ECDIF70020 EZJ

APRESENTAÇÃO TÍTULO - Prot. nº 126.576 em 15/05/2025

Av. 02 - Matrícula 45.466 em 26/05/2025 - Prot. 126.576 em 15/05/2025 - RENUMERAÇÃO DA MATRÍCULA - CNM - Conforme Provimento CNJ nº 143/2023, artigo 2º, parágrafo único, é procedida a presente averbação para constar que esta matrícula de nº. 45466 **foi renumerada para CNM nº. 088971.2.0045466-03.** Emolumentos e custas: Isento - Provimento CNJ 143/2023, artigo 2º, parágrafo único. A Escrevente: (Karine Ferreira da Costa Roza - CPF nº 166.727.547-09 - Mat. 94/21.718 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

SELO: EEXY 36132 HOT

Continuação da Matrícula na ficha n.º 002



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TJKPV-7TRVG-EPP3H-DNWF6>

CNM nº. 088971.2.0045466-03

Nº

REGISTRO DE IMÓVEIS		CNM: 088971.2.0045466-03
Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ		FICHA 2
Cartório do 2º Ofício de Justiça		
Continuação do CNM de nº. 088971.2.0045466-03		
R. 03 - CNM nº. 088971.2.0045466-03 em 26/05/2025 - Prot. 126.576 em 15/05/2025 - PENHORA - Conforme Mandado nº. 510015536636, referente ao processo Execução de Título Extrajudicial nº. 5010032-69.2021.4.02.5102/RJ, expedido pela 3ª Vara Federal de Niterói da Seção Judiciária do Rio de Janeiro, por ordem da MMa. Juíza Federal Dra. Marina Silva Fonseca, assinado pela Diretora de Secretaria Marlis Cristina de Souza, em 25/02/2025, e Auto de Penhora e Avaliação, datado de 14/05/2025, assinado Oficial de Justiça Avaliador Federal, (a) Matrícula 13.970, processo este em que são partes, como Exequente: União - Advocacia Geral da União, e, como Executado: Leonardo Henrique Guimarães, faz-se este registro para que fique constando que o imóvel objeto desta matrícula FOI PENHORADO para garantia de dívida, tendo sido atribuído o valor da dívida de R\$ 645.513,05 (seiscentos e quarenta e cinco mil, quinhentos e treze reais e cinco centavos), ficando nomeado como fiel depositário do bem Leonardo Henrique Guimarães. Portaria 423/2025: Os emolumentos e custas foram dispensados neste momento, e deverão ser pagos ao final pela parte interessada, observados os valores vigentes à época do pagamento, nos termos do artigo 1.211 do CNCGJ/RJ, Provimento CGJ nº. 87/2022, publicado no D.J.E.R.J. de 19/12/2022. Emolumentos e custas, no momento, Isento (Provimento CGJ nº. 87/2022, art. 1.211). A Escrevente: (Karine Ferreira da Costa Roza - CPF nº 166.727.547-09 - Mat. 94/21.718 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ). SELO: EEXY 36133 PGU APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 126.576 em 15/05/2025 Av. 04 - CNM nº. 088971.2.0045466-03 em 29/05/2025 - Prot. 126.675 em 26/05/2025 - INDISPONIBILIDADE DE BENS - Conforme Aviso nº. 725/2017, expedido em 13/11/2017, nos termos do Ofício nº. OFI.0104.000475-2/2017, de 30/10/2017, expedido pelo Juiz Federal da 4ª Vara Federal de Niterói da Seção Judiciária do Rio de Janeiro, Exmo. Dr. William Douglas Resinente dos Santos, referente ao processo nº. 0116315-46.2017.4.02.5102 - Ação Civil Pública/Improbidade Administrativa, averba-se nesta matrícula para que passe a constar que foi decretada a INDISPONIBILIDADE DE BENS pertencente a LEONARDO HENRIQUES GUIMARÃES, inscrito no CPF/MF sob o nº. 021.030.507-03. Portaria 423/2025: Os emolumentos e custas foram dispensados neste momento, e deverão ser pagos posteriormente pela parte interessada, observados os valores vigentes à época do pagamento, nos termos do artigo 1.211 do CNCGJ/RJ, Provimento CGJ nº. 87/2022, publicado no D.J.E.R.J. de 19/12/2022. Emolumentos e custas, no momento, Isento (Provimento CGJ nº. 87/2022, art. 1.211). O Escrevente: (Moisés Antas de Abreu - CPF nº. 178.276.027-03 - Mat. 94/21.300 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ). SELO: EEXQ 94533 OCR		



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TJKPV-7TRVG-EPP3H-DNWF6>

Certidão de Inteiro Teor

CERTIFICO que a presente, extraída por meio eletrônico, nos termos do art. 19, parágrafo 1º, da Lei nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), e do art. 1.055, § 3º, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Parte Extrajudicial, como **certidão de inteiro teor**, é reprodução autêntica da **CNM nº 088971.2.0045466-03, Fichas 001 e 002**. Fica ressalvado que, de acordo o § 11, do art. 19, da Lei 6.015/73 (incluído pela Lei nº 14.382/2022), esta certidão por conter a reprodução de todo o conteúdo da referida matrícula, até a data de ontem, é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel. Itaboraí, aos **dezoito dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e cinco (18/09/2025) às 13:10**. Eu, Renata Brasil Paranhos (assinada digitalmente), Escrevente, matrícula nº 94/15504 na CGJ/RJ, procedi às buscas, a extraí e a conferi. Eu, Andréa Veras Valença, Tabeliã Substituta, Matrícula nº 94/14610, subscrevo e assino.

Documento emitido por processamento Eletrônico. Qualquer emenda ou rasura será considerada como indício de adulteração ou tentativa de fraude.

Emolumentos (Portaria nº 423/2025 da CGJ/RJ)	
Tabela: 5.4/6 - Valor do Ato	R\$ 108,60
Lei nº 3.217/99 - 20%	R\$ 21,72
Lei nº 4.664/05 - 5%	R\$ 5,43
Lei nº 111/06 - 5%	R\$ 5,43
Lei nº 6.281/12 - 6%	R\$ 6,51
Lei nº 6.370/12 - 2%	R\$ 2,17
ISS - 5%	R\$ 5,43
Selo de Fisc.	R\$ 2,87
Valor Total	R\$ 158,16

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEZQ 83351 PHU

Consulte a validade do selo em:
<https://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>