



Valide aqui
este documento

Ofício único da Comarca de Armação Dos Buzios / RJ-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Cristina de Lourdes Lousada Ribeiro

Responsável pelo Expediente

Avenida Jose Bento Ribeiro Dantas, 2000, Manguinhos, Armacao Dos Buzios / RJ

E-mail: adm@cartoriobuzios.com.br

Telefone: (22)2623-6093

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 12343 / CNM: 092270.2.0012343-92 / Recibo: 291545 / Data da Certidão: 04/04/2025.

CERTIFICO E DOU FÉ que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, § 9º e 11º da Lei n.º 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 reipersecutória, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior, recaindo sobre o imóvel, consta(m) a(s) seguinte(s) prenotação(ões): **a) nº 50.936 de 18/08/2021, título referente à Penhora; Interessado: 33ª Vara Cível do Rio de Janeiro; b) nº 53.782 de 27/05/2022, título referente à Penhora; Interessado: 1ª Vara Cível da Comarca da Capital; c) nº 61.900 de 03/04/2025, título referente à Penhora; Interessado: Caroline Laura dos Santos;** que teve(tiveram) o(s) seu(s) registro(s) adiado(s) pelo (s) motivo(s) exposto(s) no(s) respectivo(s) título(s), por se fazer necessário o cumprimento de exigência(s) registral(is). As buscas procedidas compreendem o período de 26 (vinte e seis) de maio do ano de 2000 (dois mil), data da instalação desta Serventia. Armação dos Búzios, **04 de abril de 2025. (Recibo nº 291.545/2025 - Protocolo S25040123879D site: registradores.org.br/rj - Assinado Digitalmente - Provimentos CNJ nº 47/2015, CGJ nº 89/2016 e CGJ nº 45/2017, regulamentam a emissão e o uso de certidões eletrônicas pelos serviços).** Eu, Escrevente (Cíntia Araujo da Silva Pinto - Mat. 94-09942), procedi as buscas, subscrevo e assino digitalmente.

(MATRÍCULA ATÉ O ATO R- 02 - PENHORA)

Custas da Certidão:

20.4.6.* Certidão de ônus reais / int. teor / vintenárias / de arquivo até 20 fls., s/ contar pág. de rosto: 108,60 x 1 = 108,60.

Emolumentos: R\$ 108,60 | Fetj: R\$ 21,72 | Fundperj: R\$ 5,43 | Funperj: R\$ 5,43 | Funarpen: R\$ 6,51 | Pmcmv: R\$ 2,17.

Iss: R\$ 5,43 | Selo: R\$ 2,87 | Total: R\$ 158,16.



Poder Judiciário - TJERJ

Corregedoria Geral da Justiça

Selo de Fiscalização Eletrônico

EEXE 67095 XIM

Consulte a validade do selo em:

www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HVMZ6-VPDUA-UJEMX-G3BFX>

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

Ofício único da Comarca de Armação Dos Buzios / rj-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Cristina de Lourdes Lousada Ribeiro

Responsável pelo Expediente

Avenida Jose Bento Ribeiro Dantas, 2000, Mangunhos, Armacao Dos Buzios / RJ

E-mail: adm@cartoriobuzios.com.br

Telefone: (22)2623-6093

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 12343 / CNM: 092270.2.0012343-92 / Recibo: 291545 / Data da Certidão: 04/04/2025.

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA – 12.343

OFÍCIO ÚNICO DE ARMAÇÃO DOS BÚZIOS / RJ REGISTRO DE IMÓVEIS

Dr. Albert Danap

Tabellão / Oficial

FICHA Nº 01

Av. José Bento Ribeiro Dantas, 2000 - Mangunhos - Armação dos Búzios / RJ

Cep 28.950-000 - Tel: (22) 2623-6093 - e-mail: adm@cartoriobuzios.com.br

Matrícula – 12.343

Data: 01/03/2023

IMÓVEL - Prédio Residencial com uma área construída de 398,47m², composto de: 1º Pavimento: Salão, sala de jantar, sala, copa, cozinha, despensa, área de serviço, rouparia, garagem de barco, lavabo, quarto e banheiro de empregada, depósito, cinco suítes, duas varandas; 2º Pavimento: Quarto, banheiro, closet, e varanda; Dependência de Caseiro: dois quartos, sala, cozinha, banheiro e varanda, e da respectiva Área de Terra onde a mesma encontra-se edificado, designada por **Área de Terra identificada pela letra "A"**, localizada no lugar denominado Barra Grande zona urbana deste Município de Armação dos Búzios/RJ, oriunda do remembramento de duas Áreas de terras. **CARACTERÍSTICOS E CONFRONTAÇÕES:** mede 40,00m de Frente para uma Rua Projetada; 40,00m de Fundos, confrontando com a Praia de Mangunhos; 51,00m na Lateral Esquerda, confrontando com terras de Mariza Pinheiro Solano e 51,00m pela Lateral Direita, confrontando com O Loteamento Porto Bello, perfazendo uma área total de 1.989,00m². **Observação:** Pela situação da área em relação ao mar atento ao disposto no Dec. Lei 9.760, verifica-se que a área é constituída de parte própria e parte de Marinha, a qual o proprietário tem somente preferência ao aforamento "**Ocupação**". **PROPRIETÁRIO(S): FACTOR - EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A.**, com sede na Avenida Almirante Barroso, 91, sala 609, Rio de Janeiro/RJ, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.936.103/0001-14. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 17.128 do 1º Ofício de Cabo Frio/RJ. **INSCRIÇÃO FISCAL IMOBILIÁRIA nº 100.912-5.** A Oficiala:

[Assinatura]

Ana Carla Lima Neves
Substituta
Matr. 94-7604

AV.01 - 12.343 - INDISPONIBILIDADE: Consta averbado sob o nº AV.04, em 10/12/2021, na Matrícula nº 17.128 do 1º Ofício de Cabo Frio/RJ, a **INDISPONIBILIDADE** de acordo com o Ofício nº 616/2021/OF, expedido em 28/10/2021, pelo MM. Juiz de Direito Drº Ricardo Cyfer, extraído dos autos de Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 0100196-43.2018.8.19.0001, em que são partes: (Exequente) **SIMONE HABERMEYER**, e outro e (Executado) **LOTEUM INCORPORAÇÕES S.A.**, e outros. A Oficiala:

Ana Carla Lima Neves
Substituta
Matr. 94-7604

R.02 - 12.343 - PENHORA: Prenotação nº 56.350, aos 04/01/2023. Pelo Termo de Penhora de 28/10/2021, expedido pela 10ª Vara Cível do Rio de Janeiro/RJ, nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial - CPC - Compra e Venda onde consta como exequente(s) **SIMONE HABERMEYER e STEPHAN THOMAS HABERMEYER**, como executado(s) **LOTEUM INCORPORAÇÕES S.A. e JOSÉ PORTINARI LEÃO**, e como interessado **ITAÚ UNIBANCO SA**, Processo nº 0100196-43.2018.8.19.0001, fica registrada a **PENHORA** do imóvel, para garantia do valor da execução de **R\$ 15.198.468,60**, ficando nomeado depositário o devedor **LOTEUM INCORPORAÇÕES S.A.** - CNPJ nº 14.265.178/0001-79, conforme r. determinação judicial.

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HVMZ6-VPDUA-UJEMX-G3BFX>

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

Ofício único da Comarca de Armação Dos Buzios / RJ-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Cristina de Lourdes Lousada Ribeiro

Responsável pelo Expediente

Avenida Jose Bento Ribeiro Dantas, 2000, Manguinhos, Armacao Dos Buzios / RJ

E-mail: adm@cartoriobuzios.com.br

Telefone: (22)2623-6093

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 12343 / CNM: 092270.2.0012343-92 / Recibo: 291545 / Data da Certidão: 04/04/2025.

CNM: 092270.2.0012343-92

OFÍCIO ÚNICO DE ARMAÇÃO DOS BÚZIOS / FICHA Nº 03V.

MATRÍCULA - 12343 DOS BÚZIOS - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Certifico que a base para o cálculo das custas e emolumentos devidos pelo presente é a do valor atribuído pelo Poder Público (ITBI - R\$ 91.403,33). Registro concluído em 01/03/2023, por Jamil Rodrigues de Souza Junior - Mat. 94/7764. A Oficiala *[Assinatura]* Selo de fiscalização eletrônica nº EELN 47044 LMV.

Ana Carla Lima Neves
Substituta
Matr. 94-7604

DIGITALIZADO

01 MAR 2023

CONTINUA NA PRÓXIMA FICHA

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HVMZ6-VPDUA-UJEMX-G3BFX>