



2025 / 062524
2508010284

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

500754 / TLS

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

435285

FICHA

1

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO 17 de outubro de 2016.

IMÓVEL



Sala 261 do prédio em construção situado na Avenida das Américas nº 13685, na freguesia de Jacarepaguá, e correspondente fração ideal de 0,0025745 do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 46732, que mede em sua totalidade 14,80m de frente, mais 23,78m em curva subordinada a um raio interno de 35,00m, mais 19,79m mais 49,34m em curva subordinada a um raio interno de 91,00m, mais 28,80m em curva subordinada a um raio interno de 15,00m, concordando com o alinhamento da Avenida Projetada 1 do PAA 9434, por onde mede 66,42m; 80,00m a esquerda, confrontando com o lote 2 do PAL 46732 de propriedade de Supermercados Mundial Ltda. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 3108307-4 (MP) **CL:** 09547-1. **PROPRIETÁRIOS:** 1) 40% para D'ARAUJO INCORPORAÇÃO LTDA, CNPJ 05.411.768/0001-71; 2) 30% para LV EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ 11.218.100/0001-05; 3) 15% para TGLAND EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 10.175.655/0001-54; e 4) 15% para TOPPO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÃO LTDA, CNPJ 01.953.927/0001-09, todas com sede nesta cidade, que adquiriram por compra a José Augusto Flor, através da escritura de 10/02/10 do 15º Ofício, livro SB-280, fl.133, registrada em 25/03/2010 com o nº 2 na matrícula 340029. Rio de Janeiro, 17 de outubro de 2016.

O Oficial

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

AV - 1 **PROMESSA DE COMPRA E VENDA:** Consta registrada em 19/10/11 com o nº 4 na matrícula 340029, a **PROMESSA DE COMPRA E VENDA** do imóvel feita por D'ARAUJO INCORPORAÇÃO LTDA; LV EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA; TGLAND EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e TOPPO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÃO LTDA em favor de C10 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 13.008.410/0001-20 com sede nesta cidade, através da escritura de 12/08/11 do 15º Ofício, livro SB-344, fl.182, pelo preço de R\$26.000.000,00, Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R27GP-8GN5L-BDZF2-RX2U5>

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

onr



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

435285

FICHA

1

VERSO

neste valor incluído outros imóveis. Rio de Janeiro, 17 de outubro de 2016.

O Oficial

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

AV - 2

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO: Consta registrado em 21/11/11 com o nº 5 na matrícula 340029 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 25/08/11, 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 40% das unidades; que as lojas A1/A3 a T1/T3 e U1 tem dependências no Jirau e que o empreendimento terá 240 vagas de garagem, sendo 118 vagas cobertas situadas no 2º subsolo e 122 vagas cobertas situadas no 3º subsolo. DIREITOS ESPECIAIS: Os proprietários das Salas 301 a 345 e 351 a 391, terão direito de uso exclusivo e perpétuo da laje, imediatamente superior. Rio de Janeiro, 17 de outubro de 2016.

O Oficial

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

AV - 3

MUDANÇA DE DENOMINAÇÃO: Consta averbado em 18/05/15 com o nº 6 na matrícula 340029, a **MUDANÇA DE DENOMINAÇÃO** de C10 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA para TC A4 OFFICES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, conforme cópia da 4ª alteração contratual de 04/06/14, registrada na JUCERJA com o nº 3320884613-9 em 14/07/14. Rio de Janeiro, 17 de outubro de 2016.

O Oficial

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

AV - 4

RETIFICAÇÃO: Consta averbada em 26/09/16 com o nº 8 na Segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R27GP-8GN5L-BDZF2-RX2U5>

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

onr



Valide aqui
este documento

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

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

435285

FICHA

2

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Continuação da ficha 1

matrícula 340029 a **RETIFICAÇÃO** ao MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO em suas alíneas 'D', 'E', 'G', 'H', 'I', 'J' e 'P' do art. 32 da Lei 4591/64, face a aprovação de modificações no projeto de construção, com acréscimo da área total construída e alteração do número de vagas de garagem, passando o empreendimento a ter 213 vagas de garagem, sendo 109 vagas cobertas situadas no 2º subsolo e 104 vagas cobertas situadas no 3º subsolo, as quais não se vinculam a nenhuma das unidades autônomas do empreendimento, sendo destinadas ao uso do condomínio. **DIREITOS ESPECIAIS:** Os proprietários das Salas 301 a 381 e 386 a 391, terão direito de uso exclusivo e perpétuo da laje, imediatamente superior, não envolvendo a área de Cobertura Técnica: Escada de incêndio, Casa de Máquinas, Casa de Bombas Hidráulicas, Casa de Máquinas de Incêndio, Caixas d'água e Torre de água. A construção na laje do empreendimento, de qualquer natureza, necessariamente utilizará os mesmos materiais de acabamento da fachada, de forma a preservar o conjunto arquitetônico da edificação, sempre acompanhado por engenheiro civil devidamente credenciado perante uma das seções do Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura/CREA, bem como as devidas autorizações autorais obtidas. não havendo alteração das frações ideais das unidades do empreendimento. Rio de Janeiro, 17 de outubro de 2016.----

O Oficial

Eliseu da Silva

8º Oficial Substituto
CTPS: 54596/0056-R.1

AV - 5

SERVIDÃO: Foi hoje registrada com o nº 9 na matrícula 340029, a **SERVIDÃO DE USO PERPÉTUO**, instituída por D'ARAUJO INCORPORAÇÕES LTDA, TGLAND EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, TOPPO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, LV EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA e TC A4 OFFICES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, em favor do imóvel da matrícula 340030, que se descreve da seguinte
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R27GP-8GN5L-BDZF2-RX2U5>



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

435285

FICHA

2

VERSO

forma: Uma faixa de 1.000m², a área serviente, localizada na extremidade direita de quem olha da Avenida das Américas possuindo 12,50m de frente para a Avenida das Américas e a mesma largura nos fundos, e 80,00m de extensão por ambos os lados, confrontando com o lote 1, que se destina para fins específicos, inclusive sua manutenção, poderá a instituidora do imóvel dominante realizar todas as obras que se fizerem necessárias, às suas expensas exclusivas, sem nenhum ônus financeiro para as INSTITUIDORAS donas do imóvel serviente e a necessidade de utilizar, para fins de carga e descarga de mercadorias que recebe no seu prédio comercial, tanto para trânsito de veículos de carga e descarga, quanto para pessoas que ali trabalhem, através da escritura de 30/03/16 do 18º Ofício, livro 7397-ES, fl.190 e rerratificada pela escritura de 09/09/16 do 18º Ofício, livro 7417-ES, fl.199. Rio de Janeiro, 17 de outubro de 2016.-----

O Oficial

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

AV - 6

CONSTRUÇÃO: Foi hoje averbado com o nº 10 na matrícula 340029, instruída pela certidão nº 24/0068/2016 de 01/02/16 da Secretaria Municipal de Urbanismo, a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o "habite-se" concedido em 01/02/16. Rio de Janeiro, 17 de outubro de 2016.=====

O Oficial

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

R - 7

COMPRA E VENDA: Pela escritura de 03/07/17 do 15º Ofício, livro 709-SB, fl.050, prenotada em 08/12/17 com o nº 1779591 à fl. 234 do livro 1-JI, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por **1) D'ARAÚJO INCORPORAÇÃO**
Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R27GP-8GN5L-BDZF2-RX2U5>



Valide aqui
este documento

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

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

435285

FICHA

3

CNM:089425.2.0435285-42

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

Continuação da ficha 2

LTDA., 2) LV EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., 3) TGLAND EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e 4) TOPPO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, anteriormente qualificados, em favor de TC A4 OFFICES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, pelo preço de R\$26.000.000,00 (neste valor incluindo outros imóveis). O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2116962 em 30/06/17. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$102.362,21. Rio de Janeiro, 28 de dezembro de 2017.-----

O Oficial

ECJM41900 EOJ

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

R - 8

PENHORA: Pelo Termo de 15/05/2023 da 1ª Vara Cível da Barra da Tijuca/RJ, prenotado em 11/08/2023 com o nº 2141810 à fl.67v do livro 1-MG, fica registrada a **PENHORA EM 1º GRAU** do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$90.990,70 (neste valor incluído 2 imóveis), decidida nos autos da ação movida por CONDOMÍNIO A4 OFFICES em face de PRAZERES ESTEVES (Processo nº 0016819-35.2018.8.19.0209). Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$45.495,35. Rio de Janeiro, 22 de agosto de 2023.-----

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

EEOH15282 QYE

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, 14 de agosto 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, consta prenotado com o nº 2266314, Ofício da 1ª Vara Cível de 06/09/2024 (penhora). O Oficial:-

Rio de Janeiro, 14 de agosto de 2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R27GP-8GN5L-BDZF2-RX2U5>

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

onr



REGISTRO GERAL

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

FICHA

VERSO

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEZD19313 YHG
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



Regimento de Custas Tabela 05.4

Certidão: R\$ NIHIL
Lei 3217/1999 (FETJ): R\$ 0,00
Lei 4664/2005 (FUNDPERJ): R\$ 0,00
Lei 111/2006 (FUNPERJ): R\$ 0,00
Lei 6281/2012 (FUNARPEN): R\$ 0,00
Lei 6370/2012(PMCMV): R\$ 0,00
Valor Total: R\$ 0,00

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R27GP-8GN5L-BDZf2-RX2U5>