

REGISTRO GERALESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SÃO GONÇALO
REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO

MATRÍCULA

48.772

FICHA

01

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

IMÓVEL: Estrada dos Menezes, Fração Ideal de 8/13.092, que corresponderá ao **apartamento 102, do Bloco A2, do Edifício Praia de Piratininga**, integrante do Condomínio Parque das Águas, em construção, no Alcântara, zona urbana, 1º distrito deste município, com direito ao uso de uma vaga de garagem localizada indistintamente em qualquer dos demais pavimentos, medindo o terreno, designado pelo **LOTE 9-B-1**, no seu todo: 219,06m de frente em cinco alinhamentos, o primeiro com 25,48m o segundo com 58,92m, o terceiro com 76,78m, o quarto em curva com 13,45m, o quinto em curva com 44,43m nesses alinhamento confrontando com a Estrada dos Menezes; aos fundos com 329,05m, em oito alinhamentos, o primeiro com 28,72m, o segundo com 56,79m, o terceiro com 30,12m, o quarto com 18,66m, o quinto com 10,68m, o sexto com 26,56m, o sétimo com 50,22m e o oitavo com 107,30m, nesses alinhamentos confrontando com o lote 9B2, no lado direito com 152,56m, confrontando com o lote 9B2; no lado esquerdo com 107,53m, em dois alinhamentos, o primeiro com 83,53m e o segundo com 24,00m, nesses alinhamentos confrontando com a Estrada dos Menezes; perfazendo uma área de 26.149,06m². Sendo que pela escritura lavrada nas Notas do Cartório do 4º Ofício desta comarca, livro 548, fls. 137/139, em 25.10.2007, registrada sob os n.ºs Rs: 01 das matrículas 48.576 (lote 9B-1), 48.577 (lote 9B-2) e 48.578 (lote 9B-3), foi instituído, de forma gratuita e em caráter perpétuo, recíproco, irrevogável e irretroatável o direito real de uso ao imóvel objeto da presente matrícula, concernente a utilização da área comum que se localizará no lote 9B2, constituída de 43.523,26m², designada "PARQUE", ficando, ainda, garantido aos condôminos o direito ao uso dos acessos, todos descritos e caracterizados na referida escritura.

PROPRIETÁRIA: CR2 EMPREENDIMENTOS SPE-9 LTDA., com sede na Rua do Mercado, n.º 11/24º, Centro RJ., inscrita no CNPJ sob o n.º 08.322.063/0001-76.- Registros Anteriores R:01/matrículas n.ºs 48.361 e 48.362 e R:02/matrícula 47.950, de 19.07.2007, deste registro (compra e venda), objetos de anexação e desmembramento, dando origem, dentre outros, na matrícula n.º 48.576 (lote 9B-1), onde encontra-se registrado, sob o n.º R:02, o Memorial de Incorporação.- São Gonçalo, 01 de novembro de 2007.- O Oficial:

Dr. Gilberto Gonçalves Augusto
Tabelião Oficial de Registro

AV:01 - **RETIFICAÇÃO NO MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** - Prot. 120.523 de 05.05.2008.- Por documento firmado pela CR2 EMPREENDIMENTOS SPE9 LTDA em 31.08.2008, que fica arquivado, averba-se para fazer constar desta matrícula, a retificação do memorial de incorporação em face da modificação havida no projeto de construção, averbada sob o n.º AV:02 da 48.576, **exclusivamente nos BLOCOS B1 e B2** (Praia de Itaipu e Praia de Itacoatiara), quanto: 1) Alteração da designação dos blocos B1 e B2, para respectivamente, C1 e C2, mantidos os nomes acima mencionados; 2) - Supressão das unidades das colunas 09, 10, 11 e 12, nos blocos C1 (antigo B1) e C2 (antigo B2), passando, em consequência, os citados

"continua no verso"

Bruca Doutor Luiz Palmier, 30 - Centro - São Gonçalo - RJ - Tel/Fax: (21) 2712-2446

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

48.772


FICHA

01

VERSO

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SÃO GONÇALO
REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO**CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO**

blocos, a serem constituídos pelas unidades 201/208 a 2101/2108; **3) – Alteração das vagas de garagem no pavimento subsolo semi-enterrado**, que passou a ter capacidade para 755 (setecentos e cinquenta e cinco) vagas, com decréscimo de 162 em relação ao projeto original e **4) – Alteração das vagas de garagem localizadas no pavimento térreo**, que passou a ter capacidade para 367 (trezentos e sessenta e sete) vagas, com acréscimo de 66 em relação ao projeto original. Ficando, desta forma alteradas no memorial de incorporação, os documentos das Letras D, E, G, H, I, J e P, passando, em consequência, o condomínio a ser composto de **1.058 unidades autônomas**, melhor descrito e caracterizado na referida matrícula 48.576.- São Gonçalo, 28 de julho de 2008.

O Oficial  Roberto Gonçalves Augusto
Juiz de Direito e Oficial de Registro
Mat. n° 995

(R) 1 ato
RM157326 OTT

R:02 – HIPOTECA DE 1º GRAU – Prot. 122.770 de 07.10.2008.- Por instrumento particular de abertura de crédito para construção de empreendimento imobiliário, com garantia hipotecária e outras avenças, firmado na cidade de São Paulo, em 27.06.2008, em com força de escritura pública nos termos do artigo 61 e parágrafos da Lei 4.380 de 21.08.1964 e alterações introduzidas pela Lei nº 5.049 de 29.06.66, combinado com o artigo 26 do Decreto-Lei 70, de 21.11.66, acompanhado de seus anexos I, II, III, IV, V, VI e VII, que ficam arquivados, a **CR2 EMPREENDIMENTOS SPE-9 LTDA.**, com sede na Rua do Mercado, nº 11/24º, Centro/RJ., inscrita no CNPJ sob o nº 08.322.063/0001-76, na qualidade de proprietária e incorporadora do empreendimento a ser erigido sobre o lote de terreno constante desta matrícula (lote 9B-1), que se denominará **PARQUE DAS ÁGUAS**, cujo empreendimento acha-se descrito e caracterizado no registro do memorial de incorporação objeto do R:02 e AV:03 da matrícula nº 48.576, em garantia do financiamento destinado obrigatoriamente à construção de **582 unidades residências dos blocos A1 (ed. Praia de Icarai, A2 (Ed. Praia de Piratininga), A3 (Ed. Praia de Cambuias e B3 (Ed. Praia de Itaipuaçu), integrantes do referido empreendimento habitacional, dentre elas a objeto desta matrícula, concedido pelo BANCO ITAÚ S/A., com sede em São Paulo/Capital, à Avenida Alfredo Egdio de Souza Aranha, nº 100, Torre Itaúsa, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, entidade integrante do SFH, DEU ao referido BANCO ITAÚ S/A. em **PRIMEIRA, ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA**, a **FRACÃO IDEAL SOMADA DE 6237/13.092**, incluída nesta, a **FRACÃO IDEAL** correspondente a unidade objeto desta matrícula, bem como todos os melhoramentos, construções, acessões e instalações que se acrescentarem ao imóvel. Valor do Empréstimo: 40.000.000,00. Período para produção: 28 meses, com início em 27.06.2008, com vencimento em 27.10.2010. Período para construção: 22 meses.**

"continua na ficha 02"

REGISTRO GERAL



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SÃO GONÇALO
REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO

MATRÍCULA

48.772

FOLHA

02

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

iniciando em 27.06.2008, com vencimento em 27.04.2010. Período para liquidação do empréstimo: 06 meses, iniciando em 27.04.2010, com vencimento em 27.10.2010. Período em que fica assegurado financiamento para os compradores das unidades: 06 meses, iniciando em 27.04.2010, com vencimento em 27.10.2010. Parcelas de liberação do empréstimo: 17 parcelas nos valores e datas constante do referido título. Condições do Empréstimo: Taxa Mensal 0de Juros - nominal de 0,8355%. Dia para pagamento dos juros, seguros, custos de administração e reajustamento do saldo devedor: 27. Data da apuração da dívida: 27.04.2010. Vencimento da dívida: 27.10.2010. Forma de Pagamento do empréstimo: conforme cláusula oitava. Seguros: conforme cláusula vigésima sexta. Percentual mínimo de garantia total - valor do penhor de direitos creditórios, somado ao valor da garantia hipotecária das unidades não comercializadas conforme cláusula terceira e parágrafo quarto da clausula vigésima primeira: 120%- Percentual determinante do valor da garantia hipotecária das unidades não comercializadas: 70%. Percentual mínimo de garantia para cada uma das unidades comercializadas: Valor do penhor de direitos creditórios nunca inferior a 120% do V.U.E., conforme clausulas terceira e parágrafo quarto da clausula trigésima primeira. Valor dos custos de administração: R\$ 25,00. Valor do imóvel objeto da garantia: Terreno - R\$ 5.500.000,00 - Futuras edificações: R\$ 60.000.000,00, Total: R\$ 65.500.000,00.- **INTERVENIENTE CONSTRUTORA: DOMINUS ENGENHARIA LTDA.**, com sede na cidade do Rio de Janeiro/RJ, à Av. das Américas, 700, bloco 01, salas 236 a 242, inscrita no CNPJ sob o nº 40.421.406/0001-62. **FIADORES: DOMINUS ENGENHARIA LTDA.**, já qualificada e a **CR2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIAS S/A.**, com sede na cidade do Rio de Janeiro/RJ, à Av. Borges de Medeiros, 633, salas 603 a 608, inscrita no CNPJ sob o nº 07.820.907/0001-46. **DEMAIS GARANTIA: PENHOR:** Além da garantia hipotecária, a devedora dará ao credor, em penhor, mediante instrumento próprio, conforme anexo IV desse instrumento, a parte de 80% que lhe cabe dos direitos creditórios decorrentes dos compromissos de venda e compra de cada uma das unidades do empreendimento, inclusive igual percentual da parcela correspondente à entrega das chaves desses compromissos, vincendos a partir da data de assinatura desse instrumento, com valor mínimo constante do item 9 do quadro resumo desse instrumento. Demais cláusulas e Condições no referido instrumento ora arquivado. São Gonçalo, 28 de outubro de 2008.

O Oficial:

(R) 1 ato

RMS00146 FLM

AV.03 - ALTERAÇÃO DENOMINAÇÃO SOCIAL - Prot. 131.382 de 23.09.2010.- Pelo extrato da Ata da Assembleia Geral Extraordinária e Ordinária de 30.04.2009, registrada na JUCESP sob o nº 32.451/10-6, em 19.01.2010, publicada no D.O. Empresarial do Estado de São Paulo, de 21.01.2010, instruída de requerimento firmado em 16.09.2010, que ficam arquivados.

CONTINUA NO VERSO

Praca De Luiz Patyiar 30, Praca do Rodo, São Gonçalo, RJ, Tel: (21) 2712 2446

REGISTRO GERAL



ESTADO DO PÍO DE JANFRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SÃO GONÇALO
REGISTRO DE IMOVEIS
DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO

MATRÍCULA
48.772

FICHA
02

VERSO

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

averba-se a alteração da denominação social do BANCO ITAÚ S.A., para **ITAÚ UNIBANCO S.A.** - São Gonçalo, 17 de novembro de 2010. O Oficial

(R) 1.º of.
Valderys Moraes
Escritório Autorizado

AV:04 - **ADITAMENTO** - 131.387 de 23.09.2010. - Por instrumento particular de aditamento, firmado na cidade de São Paulo em 13.08.2010, re-ratificado por outro, também particular, firmado igualmente cidade de São Paulo, em 23.09.2010, que ficam arquivados, o ITAÚ UNIBANCO S.A., atual denominação do Banco Itaú S.A.; a CR2 EMPREENDIMENTOS SPE-09 LTDA; a DOMINUS ENGENHARIA LTDA. e a CR2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., todas já qualificados, de comum acordo, aditaram o instrumento particular de abertura de crédito para construção de empreendimento imobiliário, com garantia hipotecária e outras avenças - contrato nº 101-157079-0-000324, firmado em 26.06.2008, para construção do empreendimento denominado Parque das Águas - PRAIAS DE NITERÓI, com o fim residencial de 582 unidades autônomas dos Edifícios Praia de Icarai (bloco A1), Praia de Piratininga (bloco A2), Praia e Cambaiohas (bloco A3) e Praia de Itaipuaçu (bloco B3), anteriormente registrado, para **DILATAÇÃO DO PRAZO DE CONSTRUÇÃO E OUTRAS AVENÇAS**, como sendo: **ALTERAÇÕES CONTIDAS NO INSTRUMENTO** - Dilatação do prazo de construção do empreendimento; Redistribuição das parcelas de liberação do empréstimo ainda não liberadas e Estabelecimento do prazo de amortização para dívida apurada. **SITUAÇÃO DO EMPRÉSTIMO NESTA DATA**: Número de parcelas já liberadas: 14; Valor do saldo devedor: R\$ 33.515.061,00 e Valor do empréstimo ainda por liberar: R\$ 6.484.939,00. **DILATAÇÃO DO CONTRATO**: Dilatação do período para construção em: 06 meses e Dilatação do período para liquidação em: 06 meses. **PARCELAS DO EMPRÉSTIMO AINDA POR LIBERAR**: **01** - data 27.01.10 - valor de R\$ 114.939,00 - 87,26%; **02** - data 27.02.10 - valor de R\$ 1.000,00 - 87,27%; **03** - data 27.03.10 - valor de R\$ 1.000,00 - 87,286%; **04** - data 27.04.10 - valor de R\$ 1.000,00 - 87,29%; **05** - data 27.05.10 - valor de R\$ 1.000,00 - 87,30%; **06** - data 27.06.10 - valor de R\$ 1.000,00 - 87,31%; **07** - data 27.07.10 - valor de R\$ 1.000,00 - 87,32%; **08** - data 27.08.10 - valor de R\$ 2.097.000,00 - 89,07%; **09** - data 27.09.10 - valor de R\$ 1.331.000,00 - 92,48%; **10** - data 27.10.10 - valor de R\$ 980.000,00 - 94,99% e **11** - data 27.11.10 - valor de R\$ 1.956.000,00 - 100,00%; **ALTERAÇÃO DAS DATAS DO CONTRATO**: a) O período para produção, constante no item 2 do Quadro Resumo do contrato objeto deste instrumento, anteriormente previsto para 28 meses, com vencimento em 27/10/2010, fica alterado para 34 meses, com vencimento em 27/04/2011; b) O período para construção, constante no item 3 do Quadro Resumo do contrato objeto deste instrumento, anteriormente previsto para 22 meses, com vencimento em 27/04/2010, fica alterado para 28 meses, com vencimento em 27/10/2010; c) O período para liquidação do empréstimo, constante no item 4 do Quadro Resumo do contrato objeto deste instrumento, anteriormente previsto para ter o seu início em 27/04/2010 e seu vencimento em

continua na ficha 03

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
48.772

FICHA
07



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SÃO GONÇALO
REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

27/10/2010, passa a ter o seu início em 27/10/2010 e seu vencimento em 27/04/2011; d) O período em que fica assegurado financiamento para os compradores das unidades, constante no item 5 do Quadro Resumo do contrato objeto deste instrumento, anteriormente previsto para ter o seu início em 27/04/2010 e seu vencimento em 27/10/2010, passa a ter o seu início em 27/10/2010 e o seu vencimento em 27/04/2011; e) A data de vencimento da dívida, constante no item 9 do Quadro Resumo do contrato objeto deste instrumento e no seu intróito, anteriormente prevista para ocorrer em 27/10/2010, passa a ocorrer em 27/10/2011; f) A data da apuração da dívida, constante no item 9 do Quadro Resumo do contrato objeto deste instrumento, anteriormente prevista para ocorrer em 27/04/2010, passa a ocorrer em 27/10/2010; **CONDICÕES DE AMORTIZAÇÃO DO VALOR DO EMPRESTIMO** - Data do início da amortização - 27.04.2011; Data da apuração da dívida - 27.04.2011; Taxa mensal de juros nominal - 0,8355%; Prazo de amortização - 06 meses; Sistema de Amortização - SAC - Sistema de Amortização Constante; Dia do mês designado para vencimento das prestações e reajustamento do saldo devedor - 27; Data do vencimento da primeira prestação - 27.05.2011; Periodicidade de reajuste das prestações - mensal; Data do vencimento da dívida - 27.10.2011. - Tarifa primitiva contratual: R\$ 500,00. - Demais cláusulas e condições nos referidos instrumentos, ora arquivados. - São Gonçalo, 17 de novembro de 2010.

O Oficial:

Vanderley Moraes de Azevedo
Escritor de Matrícula nº 253230 - FUP

AV: 05 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - Prot. 133.882 de 29.03.2011. - Procede-se esta averbação para consignar que o instrumento particular de convenção de condomínio, firmado em 17.03.2011, do grupamento de 06 (seis) blocos, destinados exclusivamente ao uso residencial multifamiliar, denominado "CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO PARQUE DAS ÁGUAS - PRAIAS DE NITERÓI", situado no terreno localizado à Estrada dos Menezes, nº 400, do qual faz parte integrante o apartamento objeto desta matrícula, foi devidamente registrado, na íntegra, sob o nº 419, do Livro 3 Aux., nesta data - São Gonçalo, 25 de abril de 2.011. O Oficial

10. J. ato
RR184225 BNC
27/04/2011

AV: 06 - CONSTRUÇÃO - Prot. 133.914 de 30.03.2011 - Por certidão comprobatória de averbação, nº 044/11, passada pela Prefeitura desta municipalidade em 14.03.2011, extraída em cumprimento ao processo protocolado sob o nº 3397/07, acompanhada da certidão de conclusão e aceite de obras, passada em 28.12.2010, pela Secretaria de Infra-Estrutura e Urbanismo da PMSG, instruídas de requerimento firmado pela CR2 Empreendimentos SPE-09 Ltda., em 29.03.2011, que fica arquivado, averba-se a **CONSTRUÇÃO do apartamento nº 102, do bloco A2**, da Estrada dos Menezes, nº 400, averbado em 28.12.2010, pelo processo supracitado.

Continua no verso

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

48.772

FICHA

03

VERSO



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SÃO GONÇALO
REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

com inscrição nº 168.407-000 e as áreas privativa, comum e equivalente, respectivamente, de: 41,47m2, 19,24m2 e 60,71m2. - São Gonçalo, 25 de abril de 2011.

O Oficial

[Assinatura]
RUBRICADO
31/05/2022 11:39:56

Av:07 - **BAIXA DE HIPOTECA** - Prot. 137.190, de 09.11.11.- Por instrumento particular firmado em 27.10.11, com força de escritura pública, que fica arquivado, o ITAU UNIBANCO S.A., autorizou a baixa e cancelamento da hipoteca objeto do R:02, tão somente com relação a unidade constante desta matrícula, o que ora se faz para todos os efeitos legais.- São Gonçalo, 01 de dezembro de 2011.-

Eu *[Assinatura]* digitei, e eu, Autorizado subscrevo

[Assinatura]
Auxiliar do Cartório

[Assinatura]
Vendedor Marcos Luz
Escritor Substituto

(R) 1 ato
RSL09335 R00

R:08 - **COMPRA E VENDA** - Prot. 141.599, de 20.08.12.- Por escritura do Cartório do 23º Ofício do Rio de Janeiro/RJ, Livro 9403, fls. 115/116, Ato 025, de 27.09.11, ANTONIO PEDRO DA MATTA, biólogo e sua mulher ANA CRISTINA VIDAL DE CARVALHO DA MATTA, socióloga, brasileiros, casados sob regime da comunhão parcial de bens em 30.06.1989, portadores das cédulas de identidade CNH nº 00256.537.628, expedido por DETRAN/RJ em 07.12.07 com validade até 27.11.12 e 04.585.292.036 do DETRAN/RJ em 11.03.09, inscritos no CPF/MF sob os nºs 423.333.777-04 e 871.764.247-72, residentes e domiciliados na Rua 35, Lt. 10, Qdr. 88, Engenho do Mato, Niterói-RJ, por **COMPRA** e pelo preço de R\$ 77.024,00, adquiriram da CR2 EMPREENDIMENTOS SPE-9 LTDA/ consulta feita no Banco de Indisponibilidade da C.G.J-RJ nº 0174912082120383 em 21.08.12, já qualificada, o imóvel objeto desta matrícula. Consta declarado a emissão da DOI. Valor base de cálculo dos emolumentos R\$ 77.024,00, atribuído pelo poder público.- São Gonçalo, 14 de setembro de 2012.-

Eu *[Assinatura]* digitei, e eu, Autorizado subscrevo

[Assinatura]
Auxiliar do Cartório

[Assinatura]
Vendedor Marcos Luz
Escritor Substituto

(R) 1 ato
RTO04401 PHV

R:09 - **PENHORA** - Prot. 178.515 de 24.06.2021.- Por Ofício de Penhora passada 45ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, processo nº 0010132-75.2013.5.01.0045, tendo como **Reclamante**: GEISA MOYSES DOS SANTOS, e como **Reclamado**: SIRIUSCRED PROMOTORA DE VENDAS LTDA e outros, fica o imóvel objeto desta matrícula **PENHORADO**, por aquele Juízo. Valor da causa R\$ 28.000,00. **EMOLUMENTOS**: Não tendo sido recolhido os emolumentos referentes ao registro do presente ato, por se tratar de execuções fiscais ou trabalhista, o cancelamento do mesmo somente se dará contra o recolhimento dos mencionados emolumentos, pela parte interessada, na ocasião da apresentação da respectiva ordem judicial

Continua na ficha 04

REGISTRO GERAL



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SÃO GONÇALO
REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

MATRÍCULA
48.772

FICHA
04

de cancelamento, observados os valores vigentes à época do pagamento, salvo se a vencida na ação for a Fazenda Pública, São Gonçalo, 20 de julho de 2021. **SELO: EDUB314110BC.**

Fu _____, digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Ótávio Ladeira de Souza
Escrivente
Mat. 94718-172



Prudêncio José Monteiro
Escrivente São Gonçalo
Mat. 94708-118

PARA SIMPLES CONSULTA - NÃO VALE COMO CERTIDÃO - PARA SIMPLES CONSULTA

REGISTRO GERAL



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SÃO GONÇALO
REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO
CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

MATRÍCULA

FICHA

VERSO