



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO — COMARCA DE TERESÓPOLIS

3.º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Oficial: Eliza Pinto Malhades

Substituto: João Oscar Amaral Pinto.

MATRÍCULA N.º	7117	L.º	2Z-1	FLS.	09	DATA:	02/2/1982.
---------------	------	-----	------	------	----	-------	------------

IMÓVEL: Sítio na Posse, apartamento nº 9 (nove) do Edifício Fazenda da Paz, composto de quarto e sala conjugados, banheiro e varanda, estando o dito edifício construído sobre o terreno que assim se descreve: área de 23.940,00 m², limita a sudeste pela frente que liga a Alameda dos Eucaliptos à Alameda do Lago, sobre o córrego Antonio José e sudoeste em uma extensão de 73,15 m pelos fundos dos terrenos nºs 15, 14, 13 e 12 à margem do Lago, prosseguindo, outra vez, a sudeste em um comprimento de 67,25 m pela lateral do terreno nº 12, atravessando a Alameda dos Eucaliptos e, continuando, ainda a sudeste, pelas laterais dos terrenos nºs 11 e 10, em área exterior de 82,95 m, até encontrar a Estrada Pública da Posse, na entrada principal da propriedade, margeando e continuando a noroeste pela frente do terreno nº 59, em um comprimento de 56,90 m, infletindo para a direita, atravessando a Alameda da Piscina e, prosseguindo pela margem aí vista, da citada Alameda, até seu final, com uma extensão de 134,00 m, infletindo então para a esquerda no sentido noroeste atravessando a citada Alameda da Piscina e, prosseguindo pela linha dos fundos do terreno 43, em uma extensão de 52,00 m até o limite da faixa reservada a rede de alta tensão, acompanhando esta faixa em direção nordeste em um comprimento de 35,10 m, até a margem direita do Córrego Antonio José, atravessando o dito Córrego para mais 10,50 m, até encontrar a margem direita da Alameda do Lago, prosseguindo pela mesma margem do norte, em uma extensão de 321,60m até a Ponte sobre o Córrego Antonio José e ponto de partida. Que ao apartamento corresponde a fração de 2/200 do terreno e das benfeitorias que constituem parte em condomínio não só aos apartamentos como também aos terrenos desmembrados. — PROPRIETÁRIOS: ERNESTO STANGENHAUS, argentino naturalizado, do comércio, e sua mulher, Dª EVA WITTENBERG DE STANGENHAUS, argentina, do lar, casados pelo regime da comunhão de bens, residentes e domiciliados na Fazenda da Paz-12, nesta cidade, portadores das identidades do INI sob o nº 331035-12893 expedida em 30/10/1970 e nº 0366111 expedida em 26/06/1980 e inscritos no CPF sob o nº 014159487-04 e 346219707-04. — TÍTULO ANTERIOR transcrito neste RGI, no livro 3-U, fls. 62, sob o nº de ordem 10725, desde 05/6/1974. — O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Teresópolis, 02 de fevereiro de 1982. EU,

R.01. COMPRA E VENDA. Nos termos da escritura lavrada em Notas do 22º Ofício do Rio de Janeiro, no livro 2199, fls. 172, em 16 de setembro de 1981, o imóvel constante da presente foi adquirido por GELA ROZENBLUM MAGIER, brasileira, viúva, do lar, residente e domiciliada na Rua Miguel de Frias, 95 aptº 801 Bl. B, Niterói, RJ, CI. nº 385116-IPF, expedida em 11/9/1974, inscrita no CPF sob o número 186908907-34, pelo preço de R\$ 800.000,00, do que foi dado quitação, por compra feita a ERNESTO STANGENHAUS e sua mulher, Dª EVA WITTENBERG DE STANGENHAUS.

WITTENBERG DE STANGENHAUS, já qualificados na matrícula. Consta do título que o ITBI foi recolhido pela guia nº 24/2379, pago em 10/09/1981, no valor de @ 10.000,00.- O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Teresópolis, 02 de fevereiro de 1982. EU, 

R.02. ADJUDICAÇÃO: Nos termos da Carta de Adjudicação expedida em 13 de julho de 1989 pela 1ª Vara de Órfãos e Sucessões do Rio de Janeiro, Comarca da Capital, subscrita pelo Escrivão Substituto Paulo Cesar H.M. Braga e assinada pelo M.M. Juiz de Direito, Dr. Milton Fernandes de Souza, que prolatou a sentença em 07/7/1989, o imóvel constante desta matrícula, pelo valor de Rcz\$ 2.955,54 (dois mil, novecentos e cinquenta e cinco cruzados novos e cinquenta e quatro centavos), foi adjudicado a SALOMON MAGIER, brasileiro, comerciante, casado com SIMONE MAGIER, portador da CI. nº 01847259-7, expedida pelo IFP, inscrito no CPF sob o nº 014.432.327/34, residente e domiciliado no Rio de Janeiro, RJ, na Rua Conde de Bonfim, 528-A, na qualidade de único herdeiro do ESPÓLIO de sua mãe GEDA ROZEMBLUM MAGIER, ora transmitente, falecida em 26/3/1989, no estado civil de viúva, sem testamento. ITBI pago em 06.11.1989, no valor de Rcz\$ 2.400,00, guia nº 5.58/002496.5. O REFERIDO É VERDADE E DOU FE. Teresópolis, 30 de novembro de 1989. EU.

R.03. COMPRA E VENDA: Pela escritura lavrada no cartório do 13º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, RJ, em 16 de outubro de 1989, Livro-2.449, fls. 42vº, ato nº 18, o imóvel desta matrícula foi adquirido por CELSO ALCIDES CORDEIRO, brasileiro, bancário, casado pelo regime da comunhão de bens com Vera Weyneck de Abreu Cordeiro, residente e domiciliado no Rio de Janeiro, RJ, na Rua Miguel Lemos, 85/101, CI. nº 00.788.402-6, de 6/7/88 e CPF nº 042.571.387-34, pelo preço de Cr\$60.000,00 (sessenta mil cruzeiros) por compra feita a SALOMON MAGIER e sua mulher SIMONE MAGIER, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, êle comerciante, ela do lar, residentes e domiciliados no Rio de Janeiro, RJ, na Av. General San Martin, 993/501, CI. nºs 01.847.259-7, de 11/07/78 e 01.975.777-2, de 21/11/78, ambas do IFP, respectivamente, inscritos no CPF sob o nº 014.432.327-34; - O ITBI foi pago pela guia nº 1851, em 12/10/89, na PMT; DOU FE. Tereópólis, 04 de junho de 1990. EU, _____
Oficial subcrevo. _____

R:04: COMPRA E VENDA: Pela escritura lavrada no cartório do 3º distrito deste Município, em 03 de março de 1998, Livro nº 168, fls. - 079, nº 053, o imóvel desta matrícula foi adquirido por ANTONIO OSIRIS RAHAL, brasileiro, viúvo, aposentado, CI. nº 370.804 nº de ordem 81798 de 29/7/1954 do IFP e CIC nº 035.786.667-34, residente e domiciliado nesta cidade, na praça Olímpica nº 4, pelo preço de R\$. 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por compra feita a CELSO ALCIDES CORDEIRO, bancário, CI. nº 00.788.402-6 de 06/7/88 do IFP e CIC-MF - nº 042.571.387-34 e sua mulher VERA WERNECK DE ABREU CORDEIRO, professora, CI. nº 1.922.537 de 02/01/64 do IFP e CIC nº 043.876.607-59, casados pelo regime da comunhão de bens, residentes e domiciliados no Rio de Janeiro-RJ.; na rua Miguel Lemos nº 85/101. Consta da escritura que o imposto de transmissão foi pago pelo DAM nº 276/98, de 20/02/98, no valor de R\$1.002,88, na PMT; DOU FE. Teresópolis, 03 de abril de 1998. EU, _____, Oficial subscrevo. --



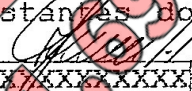
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

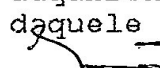
3.º Serviço de Registro de Imóveis de Teresópolis - Estado do Rio de Janeiro

Oficial: Eliza Pinto Malhardes

Substitutos: Luiz Carlos Siqueira Chaves
Laerson Francisco da Silva Júnior

[illegible]

R-08: HIPOTECA: (Mesmo Protocolo acima)...Pelo mesmo contrato citado no R-07 acima, os proprietários **SIMONE VOLOCH MAJZELS** e seu marido **FERNANDO MAJZELS**, já qualificados, DERAM o imóvel desta matrícula, em primeira e única hipoteca ao **UNIBANCO - UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S.A.**, com sede na cidade de São Paulo-SP, à av. Eusébio Matoso, nº 891, CNPJ 33.700.394/0001-40, em garantia de um financiamento concedido por este àqueles, no valor de R\$30.000,00 (trinta mil reais), que será restituído ao credor dentro das condições constantes dos quadros VII e VIII do contrato, que são: VII - CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO: Valor do Financiamento: R\$30.000,00; Prazo Total do Financiamento: 60 meses; Modo de Pagamento do Financiamento: Pagamento do Financiamento Calculado pelo Sistema de Amortização Constante - SAC; Razão de Decréscimo: R\$4,74; Atualização Monetária: Índice Aplicável aos Depósitos em Poupança Pessoa Física; Taxa Efetiva Anual de Juros: 12,000%; Taxa Nominal Anual de Juros: 11,387%; Taxa Nominal Mensal de Juros: 0,949%; Data de Vencimento do Primeiro Pagamento Mensal: 14/8/2005; Forma de Pagamento: Débito em Conta-corrente nº 112.476-9, ag. 0476-6; Enquadramento do Financiamento: Âmbito do SFH; VIII - ENCARGOS MENSAIS: 1. Prestação Contratual Mensal (principal e juros): R\$784,66; 2. Valor Atual do Prêmio de Seguro de Morte ou Invalidade Permanente: R\$7,62; 3. Valor Atual do Prêmio de Seguro Contra Danos Físicos no Imóvel: R\$8,24; 4. Tarifa de Cobrança: R\$0,00; 5. Prestação Total Mensal (principal, juros, prêmios de seguros e tarifa de cobrança), sem considerar a atualização monetária incorrida desde esta data, até a data de vencimento da prestação: R\$800,52; tudo dentro das demais cláusulas e condições constantes do contrato. DOU FÉ. Teresópolis, 09 de agosto de 2005. Eu,  Substituto do Oficial, subscrevo. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (R): 1 ato RHI64535 GZJ

AV-09: RETIFICAÇÃO: Procede-se à presente averbação de ofício, para constar, EM RETIFICAÇÃO AO R-07 ACIMA, que o número correto da CI do adquirente **FERNANDO MAJZELS**, é 52.66843-5, e não como está constando daquele registro. DOU FÉ. Teresópolis, 18 de agosto de 2005. Eu,  Substituto do Oficial, subscrevo. XXXXXXXXXXXXXXXX

AV-10: CANCELAMENTO DE HIPOTECA: (Protocolo nº 57.365 de 22.02.2007) Procede-se à presente averbação a requerimento de Fernando Majzels, e de conformidade com o Termo de Liberação de Hipoteca firmado em 07.02.2007, pelo credor **UNIBANCO - UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S.A.**, para constar que este autorizou, e portanto fica CANCELADA A HIPOTECA objeto do R-08 acima, ficando assim o imóvel desta matrícula, livre do citado ônus. DOU FÉ. Teresópolis, 20 de março de 2007. Eu,  Substituto do Oficial, subscrevo. (R): 1 ato RJW75435 QOD

R-11: COMPRA E VENDA: (Protocolo nº 59.353 de 31.01.2008). Pela escritura lavrada no Cartório do 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro em 17 de janeiro de 2008, livro nº 1906, fl. 062, ato nº 126, o imóvel objeto desta matrícula foi adquirido por **RAFAEL BACH EPELBAUM**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, CI 2.554.462-7 do IFP de 05.05.98, CPF 088.418.327-03, residente e domiciliado na rua José Gomes da Costa Junior nº 3556, lote 50, nesta cidade, pelo preço de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), por compra feita a **SIMONE VOLOCH MAJZELS**, CI 088925 da OAB/RJ de 16.02.06, e seu marido **FERNANDO MAJZELS**, ambos já qualificados no R-07 acima. Consta da escritura que o imposto de transmissão foi pago em 11.01.08, no valor de R\$1.074,78, pelo DAM-ITBI nº 0040/08. MATRÍCULA MUNICIPAL Nº 01.16545-3. DOU FÉ.

-CONTINUA À FL. 03-



3º Serviço Notarial e Registral de Teresópolis - RJ
Jaime Eduardo Simão
Tabellião é Oficial do Registro
Luiz Carlos Siqueira Chaves
Substituto do Oficial

-FL. 03-

Matrícula nº 7.117	Livro 2/Z-1	Fls. 009	Data 02.02.1982
--------------------	-------------	----------	-----------------

Teresópolis, 28 de fevereiro de 2008. Eu, Jaime Eduardo Simão
Substituto do Oficial, subscrevo. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (R).1 ato
RLP91142 B00

R-12: COMPRA E VENDA: (Protocolo nº 67.295 de 12.07.2011): Pela escritura lavrada no Cartório do 1º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, em 02 de maio de 2011, Livro nº 5317, fl. 125, ato nº 043, o imóvel objeto desta matrícula foi adquirido por **CLAUDIA BACH**, brasileira, divorciada, comerciante, CI 03.412.828-0 do IFP de 11.01.85, CPF 874.752.607-63, residente e domiciliada na rua Almirante Sadock de Sá nº 360/401, Ipanema, Rio de Janeiro/RJ, pelo preço de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), por compra feita a **RAFAEL BACH EPELBAUM**, residente e domiciliado nesta cidade, no imóvel objeto desta matrícula, já qualificado no R-11 acima. O imposto de transmissão foi pago pelo DAM-ITBI controle nº 1072/11, no valor de R\$1.278,08, em 03.06.11, sobre o valor fiscal apurado de R\$60.000,00. MATRICULA MUNICIPAL Nº 01-16545-3. Foi realizada consulta sobre indisponibilidade nº 0177711072941440, do Provimento 72/09 CGJ/RJ. DOU FÉ. Teresópolis, 01 de agosto de 2011. Eu, Jaime Eduardo Simão
Substituto do Oficial, subscrevo. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (R).1 ato
RRT28056 HGR

R-13-7.117: PENHORA: (Protocolo nº 104.563 de 15.03.2022, SELO EEBM91549YDK): Pelo Termo de Penhora e Depósito, extraído do processo nº 0018869-83.2015.8.26.0002, expedido pela 44ª Vara Cível de São Paulo/SP, em 22.10.2019, assinado eletronicamente por José Eduardo Aith, Coordenador, Matrícula nº 867396-3, tendo como exequente Banco Votoratim S.A, e como executado **CLAUDIA BACH**, inscrita no CPF sob o nº 874/752.607-63, o imóvel constante da presente matrícula, foi PENHORADO para garantia do Juízo e execução no valor de R\$52.708.495,21, tendo sido nomeado depositária do bem executado acima qualificado, ciente de que como fiel depositário não poderá do bem dispor, sem a prévia autorização do Juízo, sob as penas da Lei. O referido é verdade e dou fé. Eu, Jaime Eduardo Simão, Auxiliar de Cartório, mat. 94/21909, lavrei o presente ato. Teresópolis, 16 de março de 2022. **EEBM91575GQY**