



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y5UNQ-7N5WD-44FNG-DGLYS>

CNM nº. 088971.2.0047932-74 N.º 47932

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

MATRÍCULA
47932

FICHA
1

Itaboraí, 03 de outubro de 2016

IMÓVEL: SOBRELOJA "A", no segmento MALL, Pavimento Intermediário, de uso comercial, composto de: salão e sanitário masculino e feminino, com a área total construída de 414,53m², de primeira categoria, da seguinte forma: área exclusiva (privativa) de 325,19m² e área comum de 89,34m², encontrando-se na Prefeitura de Itaboraí cadastrado sob o nº 186.347-001, inscrição predial nº 53.551, averbado desde 04/03/2015 e habite-se de nº 0267/2014, de 19/09/2015, expedido pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo, integrante do **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO HELIX BUSINESS CENTER**, localizado na Avenida 22 de Maio, nº 6.331, zona urbana do primeiro distrito deste município, com a correspondente FRAÇÃO IDEAL de 0,01894 do respectivo terreno, coisas e partes comuns, da área de terras com a superfície de 4.643,50m², identificada por Área Remembrada - Área 1, resultante do remembramento dos lotes nºs 01, 02, 03 e 23 do loteamento denominado Fazenda Boa Esperança, medindo e confrontando: 60,00m em um único segmentos, confrontando com a Avenida 22 de Maio; 120,00m em três segmentos, sendo o primeiro com 50,00m, a partir da Avenida 22 de Maio, confrontando com o lote nº 04, o segundo com 20,00m confrontando com o lote nº 24e o terceiro com 50,00m confrontando com o lote nº 24; 100,00m em um único segmento, pelo lado direito confrontando com a rua 31 de Março; e 32,75m em um único segmento, confrontando com a Rua Gonçalo Vitalino Marins. **PROPRIETÁRIO:** HELIX BUSINESS CENTER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ nº 12.455.850/0001-63, Rua Miguel de Frias, nº 77, sala 1.810 Icarai, Niterói - RJ. **FORMA DE AQUISIÇÃO E REGISTRO ANTERIOR:** Terreno adquirido por compra feita a Aécio Xavier de Moura e sua esposa Viviane Silveira de Oliveira Moura, nos termos da escritura pública de compra e venda em 25/11/2011, às folhas 73/74, no livro 448, ato nº 35, do Serviço Registral e Notarial do Segundo Ofício de Teresópolis/RJ, registrada sob o nº 04, em 27/03/2012 na matrícula nº 34.498; por compra feita a Audir Freitas Junior e sua esposa Giselle Matias Monteiro da Silva Freitas, nos termos da escritura pública de compra e venda lavrada em 25/11/2011, às folhas 71/72, no livro 448, ato nº 34, do Serviço Registral e Notarial do Segundo Ofício de Teresópolis/RJ, devidamente registrada sob o nº 05, em 27/03/2012 na matrícula nº 34.498; por compra feita a Airton Espanhol e sua esposa Juliane Oliveira Duarte Espanhol, nos termos da escritura pública de compra e venda lavrada em 25/11/2011, às folhas 75/76, no livro 448, ato nº 36, e escritura pública de rerratificação lavrada em 27/02/2012, às folhas 231 do livro nº 452, ato 08 ambas no Serviço Registral e Notarial do Segundo Ofício de Teresópolis/RJ, registrada sob o nº 06, em 27/03/2012 na matrícula nº 34.498; e por compra feita a Airton Espanhol e sua esposa Juliane Oliveira Duarte Espanhol, nos termos da escritura pública de promessa de compra e venda, lavrada em 20/09/2010, às folhas 112/115 do livro nº 606, ato 61 e escritura pública de aditamento e re-ratificação lavrada em 22/11/2010 às folhas 029/030 do livro nº 610 ato nº 015 ambas no Cartório do Segundo Ofício de Itaboraí-RJ, e registrada sob nº 01, em 26/11/2010, na mesma matrícula nº 34.498 e a escritura pública de efetivação de promessa de compra e venda lavrada em 18/12/2015, às folhas 71/82, no livro 674, ato nº 34, com pagamento em permuta de doze unidades construídas, registrada sob o nº 01, em 17/03/2016 nas matrículas nºs 46.644 à 46.655; e por compra feita a José Augusto Nalin e sua mulher Kelly Xavier de Mello Nalin, nos termos da mesma escritura pública de promessa de compra e venda, lavrada em 20/09/2010, às folhas 112/115 do livro nº 606, ato 61 e escritura pública de aditamento e re-ratificação lavrada em 22/11/2010 às folhas 029/030 do livro nº 610 ato nº 015 ambas no Cartório do Segundo Ofício de Itaboraí-RJ, e registrada sob nº 01, em 26/11/2010, na mesma matrícula nº 34.498 e a mesma escritura pública de efetivação de promessa de compra e venda lavrada em 18/12/2015, às folhas 71/82, no livro 674, ato nº 34, com pagamento em permuta de vinte e duas unidades construídas, registrada sob o nº 01, em 17/03/2016 nas matrículas nºs 46.631 à 46.643 e 46.656 à 46.664. Memorial de Incorporação: Registrado sob nº 02, em 17/12/2010, Protocolo nº 70.125, na Matrícula nº 34.498 - fichas nº. 001 a 034, com revalidação da incorporação registrada sob o nº 16, em 24/03/2015, na mesma matrícula, e as alterações parciais no memorial da incorporação do condomínio, averbadas sob o nº 17, em 24/04/2015 e nº 19, em 05/08/2015 na mesma matrícula. As construções averbadas sob o nº 18, em 24/04/2015 na mesma



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y5UNQ-7N5WD-44FNG-DGLYS>

Continuação da Matrícula

matrícula. A alteração da sede da proprietária, averbada sob nº 21, em 03/10/2016, na mesma matrícula. A Instituição do Condomínio registrada sob nº 22, em 03/10/2016, também na mesma matrícula nº 34.498. A Escrevente: (Andréa Veras Valença - Matrícula nº 94/14.610 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Matrícula nº 90/137 da CGJ/RJ).

Andréa Veras Valença
Escrevente
Mat. 94/14610

Indicação: O imóvel-objeto desta matrícula, continua **hipotecado** ao credor hipotecário **BANCO BRADESCO S/A**, inscrito no CNPJ/MF nº 60.746.948/0001-12, com sede no Núcleo Administrativo denominado Cidade de Deus, s/nº Vila Yara, Cidade de Osasco, São Paulo - SP, nos termos no Instrumento Particular de abertura de Crédito, com Garantia Hipotecária e outras Avenças, contrato nº 000691925 de 28/01/2013, conforme **registro nº 09, em 01/07/2013 na matrícula nº 34.498**, utilizado o Selo de Fiscalização nº RTW22383 DQC e averbação nº 11, em 02/08/2013, utilizado o Selo de Fiscalização nº RUP35728 KNP; re-ratificação averbada sob nº 13, em 20/06/2014, utilizado o Selo de Fiscalização nº EAGB 82253 DQY; re-ratificação averbada sob nº 15, em 23/02/2015, utilizado o Selo de Fiscalização nº EAQX08625 LPT, todas as averbações na mesma matrícula nº 34.498. Itaboraí, 03/10/2016.

APRESENTADO TÍTULO - Prot. nº 95.932 em 24/08/17

R. 01 - Mat. 47.932 em 12/09/2017 - Prot. 95.932 em 24/08/2017 - PENHORA - Conforme Carta de Adjudicação - referente ao Processo nº 0006455-14.2017.8.19.0023, expedido pela 3ª Vara Cível da Comarca de Itaboraí/RJ, assinado pela M.Ma. Juíza de Direito Titular, Dra. Rosana Albuquerque França, em 09/08/2017, conforme sentença proferida pela mesma Juíza de Direito, em 08/06/2017, Ação de Execução de Títulos Extrajudicial - CPC - Cédula de Crédito Bancário, tendo como Autor: Banco Bradesco S/A, e, como Réu: Hellix Business Center Empreendimentos Imobiliários Ltda, documentos estes que ficam neste registro imobiliário arquivados como parte integrante deste, sob o número de protocolo acima, faz-se este registro para que fique constando que **o imóvel objeto desta matrícula foi Penhorado**, para garantia de dívida, tendo sido atribuído ao imóvel o valor de R\$ 1.200.000,00, e tendo sido nomeado depositário o proprietário do imóvel, já qualificado, acima. O referido é verdade. Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 2684/2016: tabela 5.1 R\$ 2694,52; lei 3761 - mútua e acoterj R\$ 14,44; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 0,25; tabela 1.5 - expedição de guias R\$ 11,95; tabela 1.4 (arquivamento) R\$ 0,51; distribuição R\$ 30,65; lei 713/83 (20%) R\$ 541,57; lei 4664/05 (5%) R\$ 135,39; lei 111/06 (5%) R\$ 135,39; lei 6281/12 (4%) R\$ 108,31; PMCMV R\$ 53,89; totalizando: R\$ 3.696,87. A Escrevente: (Andréa Veras Valença - Mat. 94/14.610 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90/137 da CGJ/RJ).

SELO: EBNF 87830 EUG

R - 02 - Mat. 47.932 em 12/09/2017 - Prot. nº 95.932 em 24/08/2017 - CARTA DE ADJUDICAÇÃO - Conforme Carta de Adjudicação - referente ao Processo nº 0006455-14.2017.8.19.0023, expedido pela 3ª Vara Cível da Comarca de Itaboraí/RJ, assinado pela M.Ma. Juíza de Direito, Dra. Rosana Albuquerque França, em 09/08/2017, conforme sentença proferida pela mesma Juíza de Direito, em 08/06/2017, Ação de Execução de Títulos Extrajudicial - CPC - Cédula de Crédito Bancário, tendo como Autor: Banco Bradesco S/A, e, como Réu: Hellix Business Center Empreendimentos Imobiliários Ltda, documentos estes que ficam neste registro imobiliário arquivados como parte integrante deste, sob o número de protocolo acima, faz-se este registro para que fique constando que o imóvel objeto desta matrícula foi **Adjudicado em favor de BANCO BRADESCO SA**, com sede na Cidade de Deus, Osasco - São Paulo/SP, inscrita no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12, pelo valor de R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais). Foi apresentado o ITBI referente a Adjudicação guia nº 01511/2017 valor de R\$ 30.006,49 recolhido no Banco Bradesco em 01/09/2017. Realizada a consulta de informação (busca de indisponibilidade de bens), consulta nº 0156017091147187, datada de 11/09/2017, de resultado negativo. Realizada a

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/Y5UNQ-7N5WD-44FNG-DGLYS>

CNM nº. 088971.2.0047932-74 N.º 47932

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

MATRICULA

47932

FICHA

2

consulta na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, consulta código hash: 2169. 7ecb. fld2. 5134. c512. d14d. 76a8. 0d5c. 5383. 65cd, datada de 12/09/2017, de resultado negativo. **EMITIDA A DOI.** Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 2684/2016: tabela 5.1 R\$ 2.694,52; lei 3761 - mútua e acoterj R\$ 14,44; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 0,25; tabela 1.5 - expedição de guias R\$ 11,95; tabela 1.4 (arquivamento) R\$ 0,51; distribuição R\$ 0,65; lei 713/83 (20%) R\$ 541,77; lei 4664/05 (5%) R\$ 135,44; lei 111/06 (5%) R\$ 135,44; lei 6281/12 (4%) R\$ 108,35; PMCMV R\$ 53,89; Busca de Indisponibilidade - Provimento 072/2009 R\$ 1,03; totalizando: R\$ 3.698,10. A-Escrevente: (Andrea Veras Valença - Mat. 94/14.610 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90/137 da CGJ/RJ).

SELO:EBNF 87831 ZXE

Av. 03 - Mat. 47.932 em 04/04/2018 - Prot. 98.433 em 23/02/2018 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA - Certifico que, conforme Ofício nº 23/2018/OF encaminhado pelo Cartório da 3ª Vara Cível da Comarca de Itaboraí/RJ, extraído do Processo nº 0006455-14-2017.8.19.0023, Classe/Assunto: Execução de Títulos Extrajudicial - CPC - Cédula de Crédito Bancária; Autor: Banco Bradesco S/A; e Reú: Hellix Business Center Empreendimentos Imobiliários Ltda, juntamente com realção das Unidades a serem dado baixa, datado de 23/01/2018, documentos estes que ficam neste Registro Imobiliário arquivados como parte integrante desta, sob o número de protocolo acima, averba-se nesta matrícula para que fique constando o **Cancelamento da Hipoteca, acima indicada e registrada sob o nº 09 na matrícula nº 34.498 em 01/07/2013, uma vez que a credora dá a dívida como quitada.** O referido é verdade. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 3210/2017: valor do ato: R\$ 97,89; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 05.4.3: R\$ 0,10; lei 713/83 (20%): R\$ 19,59; lei 4664/05 (5%) R\$ 4,89; lei 111/06 (5%) R\$ 4,89; lei 6281/12 (4%) R\$ 3,91; PMCMV R\$ 1,95; totalizando: R\$ 133,22. A-Escrevente: (Andrea Veras Valença - Mat. 94/14.610 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

SELO: ECJH 07859 JYF

APRESENTADO TÍTULO - FmL Nº 920285 em 20/02/23 - Tabela Substituta

REPRESENTADO TÍTULO - Prot Nº 120584 em 18/10/23

AV. 04 - Matrícula 47932, em 27/11/2023 - Prot. 120584, em 18/10/2023 - RENUMERAÇÃO DA MATRÍCULA - CNM - Conforme Provimento CNJ nº 143/2023, artigo 2º, parágrafo único, é procedida a presente averbação para constar que esta matrícula nº. 47932 **foi renumerada para CNM nº 088971.2.0047932-74.** Emolumentos e custas: Isento - Provimento CNJ 143/2023, artigo 2º, parágrafo único. Tabela Substituta: (Andrea Veras Valença - Mat. 94/14.610 da CGJ/RJ - CPF nº 124.927.587-37). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

SELO: EEPE 36997 BVI

Av. 05 - CNM nº.088971.2.0047932-74 em 27/11/2023 - Prot. 120.584 em 18/10/2023 - CANCELAMENTO DE PENHORA - Conforme requerimento datado de 18/10/2023, representado por M. L. Gomes Advogados Associados, na pessoa de Amândio Ferreira Tereso Júnior, OAB/SP 107.414, referente ao processo nº. 0006455-14.2017.8.19.0023, documento este que fica neste Registro Imobiliário arquivado sob o número de protocolo acima, averba-se nesta matrícula o **Cancelamento da Penhora, acima registrada sob o nº. 01.** Emolumentos e custas, assim discriminados:

continua no verso...



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

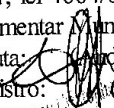
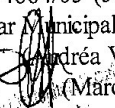


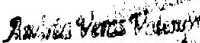


Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y5UNQ-7N5WD-44FNG-DGLYS>

CNM: 088971.2.0047932-74
Continuação da Matrícula

Portaria 1952/2022: valor do ato R\$ 689,02; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 1,73; selo de fiscalização: R\$ 2,63; lei 3217/99 (20%) R\$ 138,14; lei 4664/05 (5%) R\$ 34,53; lei 111/06 (5%) R\$ 34,53; lei 6281/12 (4%) R\$ 27,62; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) R\$ 34,53; PMCMV R\$ 13,81; totalizando: R\$ 976,54. A Tabeliã Substituta:  Andréa Veras Valença - Mat. 94/14.610 da CGJ/RJ - CPF nº 124.927.587-37). Oficial do Registro:  (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).


Tabeliã Substituta
Mat. 94/14.610

APRESENTADO TITULO - Protocolo nº 002163 em 19/06/2024

SELO: EEPE 36998 CRL

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 088971.2.0047932-74, 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. **Ilaborai, aos dezenove dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e seis (19/06/2026) às 15:32.** Eu, Thayza Magalhães Costa de Oliveira (assinada digitalmente), Escrevente, matrícula nº 94/24338 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 516/2026 da CGJ/RJ)	
Tabela: 5.4/6 - Valor do Ato	R\$124,08
Lei nº 3.217/99 - 20%	R\$ 24,81
Lei nº 4.664/05 - 8,5%	R\$ 10,54
Lei nº 111/06 - 8,5%	R\$ 10,54
Lei nº 6.281/12 - 6%	R\$ 7,44
Lei 11.048/25 - 1%	R\$ 1,24
Lei 11.048/25 - 1%	R\$ 1,24
Lei 11.048/25 - 1%	R\$ 1,24
Lei nº 6.370/12 - 2%	R\$ 2,48
ISS - 5%	R\$ 6,20
Selo de Fiscalização	R\$ 3,27
Valor Total	R\$ 193,08

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico

EFDJ 56164 BIN



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

Continuação da Matrícula na ficha n.º _____