



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DHQ4X-NRSNH-GVT58-LMGV9>

46423

N.º

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

MATRÍCULA
46423

FICHA
1

Itaboraí, 25 de novembro de 2015.

IMÓVEL: SALA nº 707 (setecentos e sete) do **Bloco Torre Comercial Office TORRE "B"**, de uso comercial, de primeira categoria, com a área total construída de 30,39m², da seguinte forma: área privativa de 24,14m² e área comum de 06,25m², encontrando na Prefeitura de Itaboraí cadastrada sob nº 187.933-001, com a inscrição predial nº. 55.068 e averbada desde 13/04/2015 com o habite-se nº 073/2015, integrante do Condomínio denominado **ITABORAÍ PLAZA**, com a correspondente **FRAÇÃO IDEAL** de 0,00012 do respectivo terreno coisas e partes comuns, identificado por área de terras próprias, com a superfície quadrada de 63.000,00m², identificada por Área B, desdobrada da Área Remembrada A, situada à Rodovia BR-101, km 295 sentido norte, Bairro Três Pontes, zona urbana do primeiro distrito deste município, com as seguintes metragens e confrontações: "Partindo do marco "A.1", localizado a margem da faixa de domínio da BR-101 na confrontação com a Área "C" desmembrada da mesma maior porção, segue até o marco "B", passando pelo marco "A.2" pelo lado da frente, ao norte, em dois segmentos de linha curva, o primeiro do marco "A.1" até o marco "A.2", medindo 44,23m com o raio de 253,22m e o segundo do mesmo marco "A.2" até o marco "B", medindo 148,04m com raio de 360,91m, ambos confrontando com a faixa de domínio da Rodovia BR-101; com deflexão a direita segue do mesmo marco "B" passando pelos marcos "C" e "D" até o marco "E" pelo lado direito, ao leste, medindo 467,41m em três segmentos, o primeiro do mesmo marco "B" até o marco "C", medindo 207,30m em linha reta, com azimuth de 147°51'37", confrontando com o imóvel de Almeida Filhos e Cia. Ltda, objeto da transcrição/RGI nº 12.184, o segundo do mesmo marco "C" até o marco "D", medindo 60,25m em linha reta, com azimuth de 55°46'21", confrontando com o mesmo imóvel de Almeida Filhos e Cia. Ltda, e, o terceiro do mesmo marco "D" até o marco "E", medindo 199,86m em linha reta, com azimuth de 178°26'34", confrontando também com o mesmo imóvel de Almeida Filhos e Cia. Ltda; com deflexão a direita segue do mesmo marco "E" até o marco "E.1" pelo lado dos fundos, ao sul, de linha reta do marco "E" até o marco "E.1", medindo 66,25m, com azimuth de 238°46'19" confrontando com parte do mesmo imóvel de Almeida Filhos e Cia Ltda; com deflexão a direita segue do mesmo marco "E.1" até o marco "A.1" (inicial), passando pelos marcos "E.2", "E.3", "E.4", "E.5", "E.6", "E.7", "E.8", "E.9" e "E.10", pelo lado esquerdo, ao oeste, medindo 442,88m, em dez segmentos, o primeiro do mesmo marco "E.1" ao marco "E.2", medindo 38,88m em linha reta, com azimuth de 327°14'13", o segundo do mesmo marco "E.2" ao marco "E.3", medindo 34,46m em linha curva, com raio de 33,00m, o terceiro do mesmo marco "E.3" ao marco "E.4", medindo 18,55m em linha curva, com raio de 13,50m, o quarto do mesmo marco "E.4" ao marco "E.5", medindo 161,49m em linha reta, com azimuth de 327°14'13", o quinto do marco "E.5" ao marco "E.6", medindo 18,63m em linha reta, com azimuth de 237°14'13", o sexto do mesmo marco "E.6" ao marco "E.7", medindo 7,85m em linha curva, com raio de 5,00m, o sétimo do marco "E.7" ao marco "E.8", medindo 57,90m em linha reta, com azimuth de 327°14'13", o oitavo do mesmo marco "E.8" ao marco "E.9", medindo 13,26m em linha curva, com raio de 20,00m, o nono do marco "E.9" ao marco "E.10", medindo 30,42m em linha reta, com azimuth de 352°24'6", o décimo do marco "E.10" ao mesmo marco "A.1" (inicial), medindo 61,44m em linha reta, com o azimuth de 350°22'33", todos confrontando com a Área "C", desmembrada da mesma maior porção, fechando assim a descrição do perímetro".

PROPRIETÁRIA: ITABORAÍ PLAZA EMPRESARIAL SPE LTDA, com sede à Rodovia BR-101, Km 295 sentido norte, Bairro Três Pontes, Itaboraí-RJ e CNPJ nº 16.669.570/0001-09.

FORMA DE AQUISIÇÃO E REGISTRO ANTERIOR: Foi adquirido de CM Soluções Empreendimentos Imobiliários Ltda e CPS Consultoria Empresarial Ltda, o percentual de 4,5% do imóvel, no qual estão localizadas as Torres "A" e "B" do Condomínio Itaboraí Plaza, nos termos da escritura pública de compra e venda lavrada em 14/08/2013, às folhas 133/135, do livro nº 643, ato nº 84 no Cartório do Segundo Ofício de Itaboraí-RJ, e registrada sob nº 07, em 10/09/2013 na matrícula nº 38.437 - ficha 003; A Incorporação de Condomínio foi registrada sob nº 10, em 30/10/2013 na mesma matrícula 38.437 - fichas 003 a 008, protocolo nº 80.653. As Construções das unidades das Torres "A" e "B" foram averbadas sob nº 20, em 11/08/2015, na mesma matrícula nº 38.437 - fichas 011 a 017, Protocolo nº 87.126. A Escritura Pública (Andréa Veras Valença - Matrícula nº 94/146.10 da CGJ/RJ). Oficial do Registro (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Matrícula nº 90.137 da CGJ/RJ).

Andréa Veras Valença
Escrivente
Mat. 94/14610



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DHQ4X-NRSNH-GVT58-LMGV9>

Continuação da Matrícula

Indicação: A fração ideal de 4,4977% da área de 4,5% do imóvel objeto da matrícula nº 38.437, foi pela proprietária a empresa **Itaboraí Plaza Empresarial Spe Ltda**, alienado em garantia fiduciária, ao credor BANCO DO BRASIL S/A, Instituição Financeira, com sede em Brasília - DF e inscrita no CNPJ/MF nº 00.000.000/4885-26, nos termos do Instrumento Particular, com efeito de escritura pública, de Abertura de Crédito Para Construção de Empreendimento Imobiliário, Com Hipoteca em Garantia de Outras avenças, nº 309.602.655, datado de 18/06/2014, da fração de 4,4977% da área de 4,5%, registrado sob nº 17, em 22/12/2014 na matrícula nº 38.437. Utilizado o Selo de Fiscalização EAPK 94977 RNO. Itaboraí, 25/11/2016.

Av. 01 - Mat. 46.423 em 06/07/2016 - Prot. 91.211 em 04/07/2016 - ERRO EVIDENTE - Ao conferir a indicação acima, verificou-se que, por um lapso, constou incorretamente que a unidade objeto desta matrícula foi alienado em garantia fiduciária, ao credor. Desta forma, averba-se, nos termos do artigo 213, item I, da Lei nº 6.015/73, para que passe a constar que a unidade objeto desta foi dada em GARANTIA HIPOTECÁRIA ao credor BANCO DO BRASIL S/A, e não como havia constado, permanecendo inalterados os demais dados. O referido é verdade. Emolumentos: Isento. 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 87466 MAT

Andréa Veras Valença
Escrevente
Mat. 94/14610

AV. 02 - MAT. 46.423 em 06/07/2016 - Prot. 90.842 em 02/06/2016 - AVERBAÇÃO : Certifico que, conforme Instrumento Particular de Segunda Rerratificação ao Instrumento Particular com Efeito de Escritura Pública, de Abertura de Crédito para Construção de Empreendimento Imobiliário, com Hipoteca em Garantia e Outras Avenças, nº 309.602.655, firmado entre o Banco do Brasil S/A e Itaboraí Plaza Empresarial SPE Ltda e outros, com vencimento final em 15/07/2016, assinado pelas partes contrantes em 30/05/2016, documentos estes que ficam neste Registro Imobiliário arquivados como parte integrante desta, sob o número de protocolo acima, averba-se nesta matrícula, que a segunda re-ratificação do Instruemnto de Hipoteca, indicado acima e registrado sob o nº 17, em 22/12/2014 na matrícula 38.437, foi rerratificado quanto a Confissão de Dívida, Alteração do Prazo de Vencimento e Alteração dos Encargos Financeiros, encontra-se averbado sob nº 26, em 06/07/2016 na matrícula nº 38.437. O referido é Verdade. Emolumentos, assim discriminados: Port. 4593/2015: lei 3761 - mútua e acoterj R\$ 13,54; tabela 5.2 R\$ 89,23; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 0,07; lei 713/83 (20%) R\$ 17,86; lei 4664/05 (5%) R\$ 4,46; lei 111/06 (5%) R\$ 4,46; lei 6281/12 (4%) R\$ 3,57; PMCMV R\$ 1,78; totalizando: R\$ 134,97. 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).

Andréa Veras Valença
Escrevente
Mat. 94/14610

SELO: EBNF 88034 SOR

Av. 03 - Mat. 46.423 em 04/11/2016 - Prot. 92.183 em 23/09/2016 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA - Certifico que, conforme requerimento apresentado, juntamente com o Termo de Quitação e Liberação da Garantia, expedido pela credora em 21/09/2016, documentos estes que ficam neste Registro Imobiliário arquivados sob o número de protocolo acima, como parte integrante desta, averba-se para que fique constando o Cancelamento da Hipoteca, com relação à unidade objeto desta matrícula, acima indicada e registrada sob o nº. 17 e averbações de Retificações sob os números 26 e 27, na matrícula nº. 38.437, uma vez que o credor dá a dívida como quitada. O referido é verdade. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 4593/2015: lei 3761 - mútua e acoterj: R\$ 13,54; valor do ato: R\$ 89,23; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 05.4.3: R\$ 1,60; lei 713/83 (20%): R\$ 18,16; lei 4664/05 (5%) R\$ 4,54; lei 111/06 (5%) R\$ 4,54; lei 6281/12 (4%) R\$

Continuação da Matrícula na ficha nº 02



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DHQ4X-NRSNH-GVT58-LMGV9>

N.º
46423

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

MATRÍCULA
46423

FICHA
2

3,62; PMCMV R\$ 1,81; totalizando: R\$ 137.04. A Escrevente: *MC* (Tami de Medeiros Conceição- Mat. 94/19.102 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: *Lisiane Camara Cristophori Peixoto* (Tabela Substituta Matr. 94/19.102). Figueiredo Fabião - Mat. 90/137 da CGJ/RJ).

Tami de Medeiros Conceição
Matr. 94/19.102
Escrevente

SELO: EBPX 73534 VTS

Indicação: Verificamos ao conferir a averbação nº 03, feita em 04/11/2016 nesta matrícula, que o requerimento instruído pelo termo de quitação, expedido pelo credor Banco do Brasil S/A, se refere à unidade identificada por SALA 707 do **BLOCO TORRE COMERCIAL OFFICE TORRE "A"**, objeto da matrícula 46.261, sendo assim, fica sem efeito algum a referida averbação acima de nº 03, a qual será transportada na íntegra para a correta **matrícula nº 46.261**, permanecendo a mesma numeração do selo eletrônico. Itaboraí, 01/12/2016.

Lisiane Camara Cristophori Peixoto
Tabela Substituta
Matr. 94/6263



Valide aqui
este documento

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 088971.2.0046423-42, 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. Itaboraí, aos **quinze dias do mês de julho do ano de dois mil e vinte e seis (15/07/2026) às 09:03**. 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 56460 XLU



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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DHQ4X-NRSNH-GVT58-LMGV9>