

REGISTRO GERAL

MATRICULA

45687

FICHA

57664

SERVIÇO REGISTRAL

7º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

IMÓVEL - Loja A com dependências, do Edifício (em construção) na Rua do Rosário nº 1, na freguesia da Candelária, é a correspondente fração ideal de 0,042532 do domínio útil do terreno, foreiro à União Federal, que é de forma de quadrilátero irregular, medindo 21,00m de frente para a Rua do Rosário, 17,50m de frente para a Rua Paulo Bregaro e 17,80m de frente para a Praça Servulo Dourado, confrontando com as mesmas Ruas e Praça, e aos fundos por onde mede 24,00m de extensão, confronta com o prédio nº 34 da Rua Paulo Bregaro, sendo o terreno totalmente ocupado pelo Edifício. **PROPRIETÁRIA- TEXAS PARTICIPAÇÕES S/A,** com sede nesta cidade, na Avenida Presidente Vargas, nº 417, 5º andar, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.807.960/0001-07. Adquirido por incorporação a **AURIZÔNIA EMPREENDIMENTOS S/A,** com sede nesta cidade, na Avenida Presidente Vargas, nº 417, 5º andar, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 52.743.358/0001-08, conforme escritura de 15.09.2009, lavrada nas notas do tabelião do 1º Ofício desta cidade, no livro 5169, fls. 087, registrada sob o nº R.05 da matrícula 37914, em 16.10.2009, deste Serviço. O referido é verdade, do que dou fê. Eu, Rui Silva de Oliveira, digitei. Rio de Janeiro, 14 de novembro de 2012.

AV.01 (Protocolo: 155145) - Certifico que a matrícula foi aberta em virtude de discriminação de fração do terreno do Edifício denominado "ROSÁRIO 1", da qual faz parte a unidade objeto da matrícula, contida no Memorial de Incorporação, devidamente registrado sob o número R.10, da matrícula 37914, deste Serviço; tudo de conformidade com o disposto no inciso III e parágrafo único do artigo 464 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro. O referido é verdade, do que dou fê. Eu, Rui Silva de Oliveira, digitei. Rio de Janeiro, 14 de novembro de 2012.

AV.02-PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO (Protocolo: 168626) - Certifico que, pelo instrumento particular datado de 29 de julho de 2014, neste Serviço arquivado, **TEXAS PARTICIPAÇÕES S/A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o número 07.807.960/0001-07, na qualidade de proprietária e incorporadora do empreendimento em construção na Rua do Rosário, número 01, que se denominará "ROSÁRIO 1", do qual faz parte o imóvel objeto da matrícula, vem requerer na presente averbação, nos termos do artigo 31-A, da Lei número 4591 de 1964 (redação dada pela Lei número 10.931/2004), a constituição do patrimônio de afetação, sobre a incorporação, pela qual as frações ideais do terreno e as benfeitorias a elas vinculadas manter-se-ão apartadas do patrimônio da Texas Participações S/A., destinado a consecução da incorporação e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. O referido é verdade, do que dou fê. Eu, Gerson Lucateli Gabina, digitei. Rio de Janeiro, 13 de agosto de 2014.

AV.03- NOVA DENOMINAÇÃO SOCIAL (Protocolo: 172660) - Certifico que **TEXAS PARTICIPAÇÕES S/A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.807.960/0001-07, teve sua denominação social alterada para **JFE ROSÁRIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO**

Continua no verso...

CERTIDÃO

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

45687

FICHA

57664

VERSO

SPE LTDA. A averbação foi feita a requerimento datado de 13 de janeiro de 2015, instruído com cópia autenticada da Ata da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 03 de junho de 2013, registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, em 25 de setembro de 2014, sob o nº33300289330, e demais documentos comprobatórios, que ficam neste Serviço arquivados. O referido é verdade, do que dou fé. Eu, *[Assinatura]* (Paulo Cesar Moraes de Abreu) digitei. Rio de Janeiro, 11 de fevereiro de 2015.

AV.04-RETIFICAÇÃO (Protocolo: 179448) - Certifico que, fica retificado o **R.10-MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO**, contido na matrícula 37914 (encerrada), do qual consta a unidade objeto desta matrícula, a fim de ficarem consignadas as alterações aprovadas, que são as seguintes: (i) **Diminuição da Área Total Construída para 7.245,87m²**; (ii) **Alterações nas áreas comuns do empreendimento**; e (iii) **Alteração da Minuta da Futura Convenção de Condomínio em razão da aprovação do novo projeto**. Não houve alterações nas áreas privativas das unidades autônomas nem em suas frações ideais. Desta forma, a presente retificação do Memorial contempla as letras "D", "E", "G", "H" e "J", instruído com documentos comprobatórios, que ficam neste Serviço arquivados. O referido é verdade, do que dou fé. Eu, Gerson Lucateli Gabina *[Assinatura]*, Escrevente digitei. Rio de Janeiro, 21 de dezembro de 2015.

AV.05-MODIFICAÇÃO COM ACRÉSCIMO (Protocolo: 179445) - Certifico que, pelo processo número 02/300958/2004, foi requerida e concedida licença de modificação com acréscimo de área em prédio existente e licença de reforma da fachada, de uso e atividade comercial, com a área total de 7.245,87m², com a seguinte descrição da edificação: Rua do Rosário, número 1 (comercial), 1 (um) pavimento de subsolo; 1 (um) pavimento de acesso, loja com dependência e serviços; 1 (um) pavimento de salas comerciais, apartamento de porteiro e serviços; 14 (quatorze) pavimentos de salas comerciais; 1 (um) pavimento de salas comerciais, com dependência; e telhado. Informações complementares: De acordo com a licença emitida, foi concedida a seguinte numeração: Rua do Rosário, número 1, loja com dependência A, salas 201, 301, 401, 501, 601, 701, 801, 901, 1001, 1101, 1201, 1301, 1401, 1501, 1601 e sala com dependência 1701. A certidão foi concedida com o "nada a opor" do IPHAN e GP/IRPH e sem reconhecimento da legalidade do figurado como existente. A aceitação foi concedida em 30 de novembro de 2015. A averbação foi feita a requerimento datado de 01 de dezembro de 2015, instruído com a certidão de aceitação número.21/0169/2015, datada de 01 de dezembro de 2015, extraída pela Gerência de Licenciamento e Fiscalização - Coordenadoria de Controle e Parcelamentos e Edificações da Secretaria Municipal de Urbanismo da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, neste Serviço arquivados. O referido é verdade, do que dou fé. Eu, Gerson Lucateli Gabina *[Assinatura]*, Escrevente digitei. Rio de Janeiro, 21 de dezembro de 2015.

AV.06-INSCRIÇÃO PREDIAL (Protocolo: 191449) - Certifico que, o imóvel objeto da matrícula se acha inscrito na Secretaria Municipal de Fazenda/RJ sob o nº 3.298.719-0 -
Continua na ficha 2

CONTINUA A FLS 02

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

45687

FICHA

57664-A

SERVIÇO REGISTRAL

7º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

C.L. 0.6239-8. A averbação foi feita a requerimento datado de 26 de dezembro de 2017, instruído com a cópia da Guia do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, exercício 2017, emitida pela Secretaria Municipal de Fazenda da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, que ficam neste Serviço arquivados. O referido é verdade, do que dou fê. Eu, Rafael dos Santos Monteiro, 4º Oficial Substituto, digitei. Rio de Janeiro, 08 de janeiro de 2018.

R.07-ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Protocolo: 190765) - Certifico que, pela Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Bem Imóveis, datada de 27 de outubro de 2017, lavrada no 26º Tabelionato de Notas desta cidade, no livro 3746, à fl. 037, JFE 67 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3.443, bloco 3, lojas 108 (parte), 102 (parte) e 105 (parte), Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.717.071/0001-40, na qualidade de fiduciante; JOÃO FORTES ENGENHARIA S/A, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3443, bloco 3, lojas 108, 102 e 105, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.035.536/0001-00, na qualidade de devedora; e JFE ROSÁRIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3443, bloco 03, loja 108 (parte), 102 (parte) e 105 (parte), Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.807.960/0001-07, na qualidade de fiduciante, deu o imóvel descrito na matrícula em alienação fiduciária ao BANCO INDUSTRIAL DO BRASIL S.A., com sede em São Paulo - SP, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1703, Itaim Bibi, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 31.895.683/0001-16, em garantia das obrigações assumidas na Cédula de Crédito Bancário - CCB nº 01-2424/14 - Empréstimo, emitida em 26 de novembro de 2014 e aditada, respectivamente, em 18 de fevereiro de 2016 (1º aditivo), 28 de junho de 2016 (2º aditivo), 29 de dezembro de 2016 (3º aditivo) e 26 outubro de 2017 (4º aditivo), (a) com o valor principal de R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), acrescidos de juros remuneratórios correspondentes à taxa pós-fixada de 100% (cem por cento) da Taxa SELIC (conforme cláusula 4.1.2 da Cédula de Crédito Bancário acima indicada), acrescida da taxa de 0,80% (zero vírgula oitenta por cento) ao mês, equivalente à taxa de 10,03% (dez vírgula zero três por cento) ao ano ("JUROS REMUNERATÓRIOS"), que haverá de ser pago em 49 parcelas sucessivas, sendo: (parcelas de 1 até 11), nos valores de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) cada uma, acrescidas dos JUROS REMUNERATÓRIOS, vencendo-se a primeira em 22 de junho de 2015 e as demais respectivamente, em 21 de julho de 2015, 21 de agosto de 2015, 21 de setembro de 2015, 21 de outubro de 2015, 23 de novembro de 2015, 21 de dezembro de 2015, 21 de janeiro de 2016, 22 de fevereiro de 2016, 21 de março de 2016, 22 de abril de 2016; (parcela 12) somente JUROS REMUNERATÓRIOS, com vencimento em 23 de maio de 2016; (parcela 13), no valor de R\$130.024,00 (cento e trinta mil e vinte e quatro reais), acrescida dos JUROS REMUNERATÓRIOS, com vencimento em 21 de junho de 2016; (parcelas 14 até 17), nos valores de R\$524.166,00 (quinhentos e vinte e quatro mil, cento e sessenta e seis reais) cada uma, acrescidas dos JUROS REMUNERATÓRIOS; com vencimento em 29 de julho de 2016, 30 de agosto de 2016, 30 setembro de 2016, 31 de outubro de 2016; (parcelas 18 até 22), somente JUROS REMUNERATÓRIOS, com vencimento em 30 de novembro de 2016, 29 de

Continua no verso...

CERTIDÃO

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

45687

FICHA

57664-A

VERSO

dezembro de 2016, 26 de janeiro de 2017, 24 de fevereiro de 2017, 24 de março de 2017; (parcela 23), no valor R\$351.434,49 (trezentos e cinquenta e um mil, quatrocentos e trinta e quatro reais e quarenta e nove centavos), acrescida dos **JUROS REMUNERATÓRIOS**, com vencimento em 26 de abril de 2017; (parcela 24), no valor de R\$358.665,16 (trezentos e cinquenta e oito mil, seiscentos e sessenta e cinco reais e dezesseis centavos), acrescida dos **JUROS REMUNERATÓRIOS**, com vencimento em 26 de maio de 2017; (parcela 25), no valor de R\$642.528,49 (seiscentos e quarenta e dois mil, quinhentos e vinte e oito reais e quarenta e nove centavos), acrescida dos **JUROS REMUNERATÓRIOS**, com vencimento em 26 de junho de 2017; (parcelas 26 até 48), nos valores de R\$642.528,49 (seiscentos e quarenta e dois mil, quinhentos e vinte e oito reais e quarenta e nove centavos) cada uma, acrescidas **JUROS REMUNERATÓRIOS**, com vencimentos em 26 de julho de 2017, 28 de agosto de 2017, 26 de setembro de 2017, 26 de outubro de 2017, 27 de novembro de 2017, 26 de dezembro de 2017, 26 de janeiro de 2018, 26 de fevereiro de 2018, 26 de março de 2018, 26 de abril de 2018, 28 de maio de 2018, 26 de junho de 2018, 26 de julho de 2018, 27 de agosto de 2018, 26 de setembro de 2018, 26 de outubro de 2018, 26 de novembro de 2018, 26 de dezembro de 2018, 28 de janeiro de 2019, 26 de fevereiro de 2019, 26 de março de 2019, 26 de abril de 2019, 27 de maio de 2019 e (parcela 49), no valor de R\$642.528,59 (seiscentos e quarenta e dois mil, quinhentos e vinte e oito reais e cinquenta e nove centavos), acrescidas dos **JUROS REMUNERATÓRIOS**, com último vencimento em 26 de junho de 2019; (b) prazo de 1.673 (um mil, seiscentos e setenta e três) dias; (c) vencimento final em 26 de junho de 2019; e (d) local de pagamento na sede do fiduciário ("obrigações"); tudo nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes, da Lei nº 9.514/97; para fins do disposto no artigo 24, inciso VI, da Lei nº 9.514/97, o imóvel foi avaliado em R\$830.000,00 (oitocentos e trinta mil reais); regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. O referido é verdade, do que dou fé. Eu, Rafael dos Santos Monteiro, 4º Oficial Substituto, digitei. Rio de Janeiro, 23 de janeiro de 2018.

AV.08-CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Protocolo: 197100) - Certifico que, fica cancelada a alienação fiduciária, objeto do R.07, que gravava o imóvel descrito na matrícula. A averbação foi feita mediante a apresentação da Escritura Pública de Dação em Pagamento, datada de 30 de novembro de 2018, lavrada no livro 828, à fl. 243, rerratificada pela escritura datada de 08 de fevereiro de 2019, lavrada no livro 837, à fl. 383, no Cartório de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Santana de Parnaíba/SP, que fica neste Serviço arquivado. Prenotação nesta Serventia em 09 de janeiro de 2019 (art. 436, da CNCGJ/RJ). O referido é verdade, do que dou fé. Eu, Thayana Lambert F. Fairbanks, Escrevente, digitei. Rio de Janeiro, 27 de fevereiro de 2019.

R.09-DACÃO EM PAGAMENTO (Protocolo: 197100) - Certifico que pela escritura datada de 30 de novembro de 2018, lavrada no livro 828, à fl. 243, rerratificada pela escritura datada de 08 de fevereiro de 2019, lavrada no livro 837, à fl. 383, no Cartório de Notas e de Protesto de Letras

Continua na ficha 3

CONTINUA A FLS 03

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

45687

FICHA

57664-B

SERVIÇO REGISTRAL

7º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

e Títulos de Santana de Parnaíba/SP, JFE ROSÁRIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3443, bloco 03, loja 108-parte, 102-parte e 105-parte, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.807.960/0001-07, representada por seus administradores, Roberto Alexandre de Alencar Araripe Quilelli Correa, inscrito no CPF/MF sob o nº 850.819.657-15, e Jorge Rene Rucas da Silva Lourenço, inscrito no CPF/MF sob o nº 079.517.307-50, fez dação em pagamento do imóvel objeto da matrícula ao BANCO INDUSTRIAL DO BRASIL S.A., com sede na Cidade de São Paulo/SP, na Avenida Presidente Juscelino Kubistchek, nº 1703, Itaim Bibi, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 31.895.683/0001-16, representado pelo diretor vice-presidente, Luiz Castellani Perez, inscrito no CPF/MF sob o nº 030.634.508-04, e pelo diretor, Daniel Gargalhoni Moro, inscrito no CPF/MF sob o nº 249.043.398-94, pelo valor de R\$780.000,00 (setecentos e oitenta mil reais), tendo como intervenientes, JFE 67 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.717.071/0001-40; OPPORTUNITY FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITO CREDITÓRIO NÃO-PADRONIZADO, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 06.081.379/0001-98, tendo como administradora, OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES IMOBILIÁRIOS S/A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91; e como devedora anuente, JOÃO FORTES ENGENHARIA S/A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.035.536/0001-00. O imposto de transmissão foi recolhido através da guia nº 2224579, em 30 de novembro de 2018. O laudêmio devido foi recolhido em 29 de janeiro de 2019, conforme Certidão de Autorização para Transferência - CAT nº 003950239-20 - RIP nº 6001 0123156-14, emitida pela SPU/RJ, em 05 de fevereiro de 2019. Prenotação nesta Serventia em 09 de janeiro de 2019 (art. 436, da CNCGJ/RJ). O referido é verdade, do que dou fé. Eu, Thayana Lamberti F. Airbanks, Escrevente, digitei. Rio de Janeiro, 27 de fevereiro de 2019.

Certifico que a presente certidão é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei nº 6.015/73. O referido é verdade do que dou fé.

Rio de Janeiro, 27 de fevereiro de 2019

Serviço do 7º Ofício de Registro de Imóveis - RJ
Oficial Registrador: Décio Luiz Gomes - Mat. nº 90/230

Emolumentos: R\$ 76,22
Fundrat..... R\$ 1,52
Lei 3217..... R\$ 15,24
Funperj..... R\$ 3,81
Funperj..... R\$ 3,81
Funarpen..... R\$ 3,05
ISS..... R\$ 4,08
Total..... R\$ 107,73

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
ECYC 09039 EKR



Consulte a validade do selo em:
<http://www.3.tjrj.jus.br/sitepublico>



Título : Escrit. Pública (30/11/2018), 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Santana de Parnaíba-SP, Lv. 828, Fl. 243, referente a ESCRITURA DE DAÇÃO EM PAGAMENTO

CERTIFICO que sobre o presente título prenotado sob o Nº **197100** em 09/01/2019 , no livro 1 AG, folha 132, foi registrado/averbado em **27/02/2019**, com os seguintes atos:

Poder Judiciário - TJERJ - Corregedoria Geral da Justiça
Matricula Nº **45687** - Rua Rosario, Nº 1, LOJA A, Inscrição 3.298.719-0, CENTRO.
Selo de Fiscalização Eletrônico Nº **ECYC 09036 IUZ** - AV.8 - Averbação
Selo de Fiscalização Eletrônico Nº **ECYC 09037 HOA** - R.9 - Dacao
Matricula Nº **45691** - Rua Rosario, Nº 1, SALA 501, e a correspondente fração de 0,046049, Inscrição 3.298.723-2, CENTRO, Rio de Janeiro.
Selo de Fiscalização Eletrônico Nº **ECYC 09038 PLY** - R.26 - Dacao
Selo de Fiscalização Eletrônico Nº **ECYC 09039 EKR** - Certidão
Selo de Fiscalização Eletrônico Nº **ECYC 09040 LGW** - Certidão
Consulte a validade do(s) selo(s) em: <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



Tipo do Ato	Qtde.	Emol.	Lei 6370	FETJ	FUNDPERJ	FUNPERJ	FUNARPEN	Mútua	Acoterj	Total
Arquivamento / Desarquivamento	1	10,74	0,00	2,15	0,54	0,54	0,43	0,00	0,00	14,40
Averbação	1	101,67	2,03	20,33	5,08	5,08	4,07	0,00	0,00	138,26
Certidão de Prenotação	1	21,98	0,43	4,40	1,10	1,10	0,88	0,00	0,00	29,89
Certidão RGI	2	152,44	3,04	30,48	7,62	7,62	6,10	0,00	0,00	207,30
Guias / Comunicações	4	49,84	0,00	9,96	2,48	2,48	2,00	0,00	0,00	66,76
Registro em Geral	2	14.330,19	286,12	2.866,04	716,51	716,51	573,21	0,00	0,00	19.488,58
--- ISS ---										785,32
--- Total ---		14.666,86	291,62	2.933,36	733,33	733,33	586,69	0,00	0,00	20.730,51

Valor da tabela de Emolumentos: **20.730,51**
Distribuição 5º Ofício. (RECEITA DE TERCEIROS):: **92,86**
Averbação (RECEITA DE TERCEIROS):: **0,00**
Consulta B.I.B.(RECEITA DE TERCEIROS)....:: **22,18**
Depósito Efetuado:: **8.107,44**
Complemento de Depósito.....:: **12.594,41**
Total.....:: **20.845,55**
Diferença:: **143,70**

O valor de cobrança do BIB, é recebido por esta serventia e repassado integralmente ao

----- Continua no verso -----



CGJ/RJ, referente a consulta ao Banco de Indiponibilidades, conforme provimento CGJ/RJ nº 67/2009, publicada no D.O de 30/09/2009.

O presente integra o documento nele identificado, substituindo o carimbo previsto no Artigo 211 da Lei Federal Nº 6015/73. Destina-se a certificar a prática do(s) ato(s) indicado (s) acima. A comprovação de ônus reais ou gravames é feita através de certidão específica.

Recibo nº **163120**

Recebemos a quantia de R\$ **20.730,51** (vinte mil e setecentos e trinta reais e cinquenta e um centavos), pelos atos acima discriminados, de BANCO INDUSTRIAL DO BRASIL SA, cujo título ficará disponível para entrega a partir de: 28/02/2019.

Rio de Janeiro, 27 de Fevereiro de 2019.



Décio Luiz Gomes
Oficial Registrador
Mat. nº 90/230

