



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YTVKB-B7VC-S7CCM-CMRY>

N.º 47950

CNM n.º 088971.2.0047950-20

## REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

CNM: 088971.2.0047950-20

MATRÍCULA  
47950

FICHA  
1

Itaboraí, 03 de outubro de 2016

**IMÓVEL:** SALA 204 (duzentos e quatro), no segmento **OFFICE BLOCO 'T'**, Pavimento Tipo, de uso comercial, composto de: sala e banheiro, com a área total construída de 47,92m<sup>2</sup>, de primeira categoria, da seguinte forma: área exclusiva (privativa) de 26,21m<sup>2</sup>, área comum de 09,21m<sup>2</sup> e 12,50m<sup>2</sup> de área de UMA VAGA DE GARAGEM, encontrando-se na Prefeitura de Itaboraí cadastrado sob o nº 186.365-001, inscrição predial nº 53.569, averbado desde 04/03/2015 e habite-se de nº 0267/2014, de 19/09/2014, 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 0,00195 do respectivo terreno, coisas e partes comuns, da área de terras com a superfície de 4.643,50m<sup>2</sup>, 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 Icaraí, 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 rratificação 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

continua no verso

Assinado eletronicamente  
Tabela de Matrículas  
Data: 04/10/2016



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





Valide aqui  
este documento

CNM: 088971.2.0047950-20

Continuação da Matrícula

construções averbadas sob o nº 18, em 24/04/2015 na mesma 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 98433 em 23/02/2018

**Av. 01 - Mat. 47.950 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: Helix Business Center Empreendimentos Imobiliários Ltda, juntamente com reação 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 11/06 (5%) R\$ 4,89; lei 6281/12 (4%) R\$ 3,91; PMCMV R\$ 1,95; totalizando: R\$ 133,22. 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: ECJH 07877 DRV

APRESENTADO TÍTULO - Prot. nº 92355 em 15/12/24

APRESENTADO TÍTULO - Prot. nº 125802 em 18/02/25

**Av. 02 - Matrícula 47.950 em 21/02/2025 - Prot. 125.802 em 18/02/2025 - RENUMERAÇÃO DA MATRÍCULA - CNM** - Conforme Provimento CNJ nº 143/2023, artigo 2º, parágrafo único, é procedida a presente averbação para constar que esta matrícula de nº. 47950 foi renumerada para CNM nº. 088971.2.0047950-20. Emolumentos e custas: Isento - Provimento CNJ 143/2023, artigo 2º, parágrafo único. A Escrevente: (Karine Ferreira da Costa Roza - CPF nº 166.727.547-09 - Mat. 94/21.718 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

SELO: EEWI 56161 KCO

Karine Ferreira da Costa Roza  
Escrevente  
Mat.: 94/21718

Andréa Veras Valença  
Tabela Substituta  
Mat.: 94/14610

Continuação da Matrícula na ficha n.º 002

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YTVKB-B7VC-S7CCM-CMRYV>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital





Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YTVKB-B7VC-S7CCM-CMRY>

CNM nº 088971.2.0047950-20

Nº

REGISTRO DE IMÓVEIS		CNM: 088971.2.0047950-20
Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ		FICHA 2
Cartório do 2º Ofício de Justiça		
Continuação do CNM de nº. 088971.2.0047950-20		
<p><b>R. 03 - CNM nº. 088971.2.0047950-20 em 21/02/2025 - Prot. 125.802 em 18/02/2025 - PENHORA</b> - Conforme Termo de Penhora datado de 27/09/2022 e Ofício nº. 91/2025/OF datado de 27/01/2025, expedidos pela Central de Dívida Ativa da Comarca de Itaboraí/RJ, e assinados eletronicamente pela MMA. Juíza de Direito, Dra. Livia Gagliano Pinto Alberto Mortera, nos autos do processo nº. 0015033-24.2021.8.19.0023, Classe/Assunto: Execução Fiscal - Cobrança de Tributo / Dívida Ativa, tendo como Exequente: Município de Itaboraí, e, como Executado: Helix Business Center Empreendimentos Imobiliários Ltda e Carlos Augusto Salgueiros Pires, faz-se este registro para que fique constando que o imóvel objeto desta matrícula <b>FOI PENHORADO</b> para garantia de dívida, executado no valores de: 1) R\$ 931,02 (novecentos e trinta e um reais e dois centavos); 2) R\$ 435,41 (quatrocentos e trinta e cinco reais e quarenta e um centavos); 3) R\$ 95,53 (noventa e cinco reais e cinquenta e três centavos); 4) R\$ 59,63 (cinquenta e nove reais e sessenta e três centavos); e 5) R\$ 396,33 (trezentos e noventa e seis reais e trinta e três centavos), ficando nomeado como fiel depositário do bem o executado CARLOS AUGUSTO SALGUEIROS PIRES. Portaria 2838/2024: Os emolumentos e custas foram dispensados neste momento, e deverão ser pagos posteriormente pela parte interessada, observados os valores vigentes à época do pagamento, nos termos do artigo 1.211 do CNCGJ/RJ, Provimento CGJ nº. 87/2022, publicado no D.J.E.R.J. de 19/12/2022. Emolumentos e custas, no momento, Isento (Provimento CGJ nº. 87/2022, art. 1.211). A Escrevente:  (Karine Ferreira da Costa Roza - CPF nº 166.727.547-09 - Mat. 94/21.718 da CGJ/RJ). Oficial do Registro:  (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).</p> <p><b>SELO: EEWI 56162 GLM</b></p> <p><i>Andréa Veras Valença</i> Tabelião Substituto Mat.: 94/14610</p> <p>Karine Ferreira da Costa Roza Escrevente Mat.: 94/21718</p>		



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://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/YTVKB-B77VC-S7CCM-CMRY>



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar



### 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 088971.2.0047950-20, 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 **vinte e três dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e cinco (23/09/2025) às 09:45**. Eu, Renata Brasil Paranhos (assinada digitalmente), Escrevente, matrícula nº 94/15504 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 indicio de adulteração ou tentativa de fraude.

Emolumentos (Portaria nº 423/2025 da CGJ/RJ)	
Tabela: 5.4/6 - Valor do Ato	R\$ 0,00
Lei nº 3.217/99 - 20%	R\$ 0,00
Lei nº 4.664/05 - 5%	R\$ 0,00
Lei nº 111/06 - 5%	R\$ 0,00
Lei nº 6.281/12 - 6%	R\$ 0,00
Lei nº 6.370/12 - 2%	R\$ 0,00
ISS - 5%	R\$ 0,00
Selo de Fisc.	R\$ 0,00
<b>Valor Total</b>	<b>R\$ 0,00</b>

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

EEZQ 83417 VPU



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