



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
404625	1

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
06 de maio de 2014.

**IMÓVEL** Apartamento 1604 do Bloco 2 do prédio em construção situado na Av. Henfil nº 25, na freguesia de Jacarepaguá, com direito a 1 vaga de garagem coberta ou descoberta de uso indistinto situada no pavimento de subsolo, Acesso, Garagem ou uso comum no SETOR A e correspondente fração ideal de 0,2737/100,0000 do respectivo terreno designado por lote 11 do PAL 42317, que mede em sua totalidade 29,00m de frente mais 21,50m configurando com a medida anterior ângulo obtuso interno mais 21,00m configurando com a anterior um ângulo obtuso interno; a direita 31,00m mais 1,00 (estreitando o terreno) mais 71,00 (aprofundando o terreno); 45,00m nos fundos, 15,00m a esquerda mais 86,50m configurando com a anterior um ângulo obtuso externo, confrontando na frente com a área verde 04 do PA 41952 de propriedade do Município do Rio de Janeiro, a direita no primeiro e parte do terceiro segmentos com a área verde 04 do PAL 41952 que por sua vez entesta para a Avenida Henfil e no segundo e parte do terceiro segmentos com o lote 10 do PAL 42317 de propriedade da Construtora Santa Isabel S/A e outra ou sucessores, e a esquerda no primeiro e parte do segundo com o lote 12 do PAL 42317 de propriedade da Construtora Santa Isabel S/A e outra ou sucessores e parte do segundo com a área verde 03 do PAL 41952 e nos fundos com área verde 04 do PAL 41952, sendo os demais confrontantes de propriedade do Município do Rio de Janeiro. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 1962068-1(MP) CL 17800-4. **PROPRIETÁRIO:** SPE BARRA BONITA 3 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, CNPJ 16.755.554/0001-39 com sede nesta cidade, que adquiriu por compra a CLI Spe Empreendimento Imobiliário Ltda, pela escritura de 11/06/13 do 4º Ofício, livro 3879, fl.2 registrada em 19/08/13 com o nº 9 na matrícula 175607. Rio de Janeiro, 06 de maio de 2014.-----  
O Oficial *[assinatura]*

AV - 1 **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:** Consta registrado em 18/02/14  
Segue no verso

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



00404625



AAA09282881 09/19

VALIDO EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL SEM EMENDAS E/OU RASURAS

Associação dos Notários e Registradores do Estado do Rio de Janeiro

AAA 09282881

1910604/0195

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
404625

FICHA  
1  
VERSO

com o nº 12 na matrícula 175607 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 21/05/13, dele constando que não há prazo de carência e que o empreendimento terá 442 vagas de garagem, sendo 126 vagas cobertas situadas no subsolo numeradas de 1 a 126 subdivididas em **SETOR A** (vagas nºs 1 a 64 e 71 a 126) e **SETOR B** (vagas nºs 65 a 70); 54 vagas cobertas situadas no pavimento de acesso numeradas de 1 a 54 subdivididas em **SETOR A** (vagas nºs 32, 34 a 36, 41 a 79 e 87 a 92) e **SETOR B** (vagas nºs 33 e 37 a 40); 157 vagas cobertas situadas no Pavimento Garagem numeradas de 1 a 157 subdivididas em **SETOR A** (vagas nºs 1 a 68 e 75 a 157) e **SETOR B** (vagas nºs 69 a 74), 33 vagas descobertas situadas no Pavimento de Uso Comum numeradas de 1 a 33 no **SETOR A**, e 72 vagas cobertas situadas no pavimento de acesso de (nºs 1 a 31, 80 a 86 e 93 a 126) não se vinculam a qualquer das unidades e se destinam ao uso de visitantes. CUMPRE CERTIFICAR que da certidão da Justiça Federal de Luiz Carlos Rio Tinto de Matos; 1º ao 4º e 9º distribuidores, Justiça do Trabalho, Justiça Federal e Tributos Federais da Calçada Empreendimentos Imobiliários S/A constam distribuições que não se referem ao imóvel objeto da incorporação nem são impeditivas ao Registro do Memorial, conforme declaração constante do mesmo; que da certidão do 9º Ofício de Distribuição constam débitos ajuizados relativos ao Imposto Predial e Territorial Urbano de 1995 a 2009, constando, ainda, das certidões de Situação Fiscal Imobiliária débitos dos exercícios 1995 a 1997 e 2000 a 2011. Rio de Janeiro, 06 de maio de 2014.---  
O Oficial *[assinatura]*

AV - 2

**AFETAÇÃO:** Foi hoje averbado com o nº 14 na matrícula 175607, a constituição do patrimônio de **AFETAÇÃO** para o empreendimento. Rio de Janeiro, 06 de maio de 2014.-----  
O Oficial *[assinatura]*

Segue na ficha 2



do Rio de Janeiro



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
404625

FICHA  
2

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
Continuação da ficha 1

AV - 3

**HIPOTECA:** Foi hoje registrado com o nº 15 na matrícula 175607, a **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel dada por SPE BARRA BONITA 3 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA em favor do BANCO BRADESCO S/A., CNPJ 60.746.948/0001-12, com sede em Osasco/SP, pelo valor de R\$81.325.939,00, neste valor incluindo outros imóveis, com vencimento da dívida em 15/02/16, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 14 de julho de 2014.

O Oficial *[Signature]*

AV - 4

**RETIFICAÇÃO:** Foi hoje averbada com o nº 16 na matrícula 175607 a **RETIFICAÇÃO ao MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO**, pelo requerimento de 17/11/2015, em suas alíneas 'D', 'E', 'G', 'H', 'J' e 'P' do art. 32 da Lei 4591/64, face as modificações havidas no projeto relativamente a área total construída, áreas privativas (sem modificação das frações ideais) e alteração da localização das vagas de garagem, passando o empreendimento a ter 442 vagas de garagem, sendo 151 vagas cobertas, situadas no subsolo, numeradas de 01 a 151, subdivididas em setor 'A' (vagas 01 a 126, 131 a 137 e 142 a 151) e setor 'B' (vagas 127 a 130 e 138 a 141); 156 vagas, situadas no pavimento de garagem, numeradas de 01 a 156, sendo 72 vagas descobertas (vagas 01 a 11, 35 a 43, 59 a 91 e 116 a 134), todas localizadas no setor 'A', e 84 vagas cobertas, subdivididas em setor 'A' (vagas 12 a 34, 44 a 58, 92 a 115, 135, 140 a 146 e 151 a 156), e setor 'B' (vagas 136 a 139 e 147 a 150); e 135 vagas cobertas, situadas no pavimento de acesso, numeradas de 01 a 135, todas do setor 'A', das quais 72 vagas (vagas 01 a 44 e 108 a 135), não se vinculam a nenhuma das unidades, sendo destinadas ao uso de visitantes, **passando o imóvel desta matrícula a ter direito a 1 vaga de garagem, coberta ou descoberta, de uso indistinto, no setor 'A', dos**  
Segue no verso

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Associação dos Notários e Registradores do Estado do Rio de Janeiro



AAA09282882 09/19

AAA 09282882

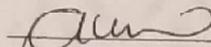
1910604/0195

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
404625

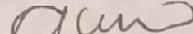
FICHA  
2  
VERSO

pavimentos de subsolo, acesso, ou de garagem. Rio de Janeiro, 01 de abril de 2016.-----

O Oficial 

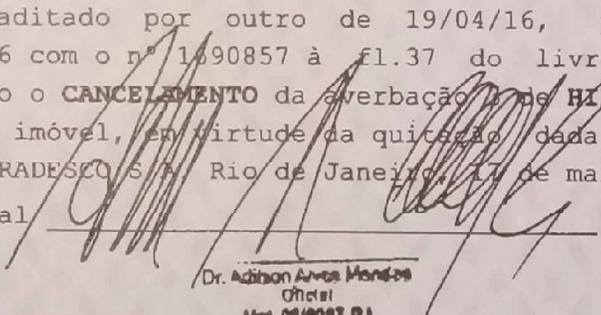
Glória Maria Rocha de Carvalho  
11º Oficial Substituto  
CTPS: 61786/015-RJ

AV - 5 **CONSTRUÇÃO:** Foi hoje averbado com o nº 17 na matrícula 175607, instruído pela certidão nº 24/0013/2016 de 11/01/16 da Secretaria Municipal de Urbanismo, a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o 'habite-se' concedido em 10/12/15. Rio de Janeiro, 01 de abril de 2016.-----

O Oficial 

Glória Maria Rocha de Carvalho  
11º Oficial Substituto  
CTPS: 61786/015-RJ

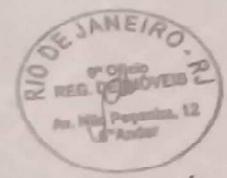
AV - 6 **CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 26/01/16, prenotado em 25/02/16 com o nº 1682919 à fl.51 do livro 1-IV, aditado por outro de 19/04/16, prenotado em 20/04/16 com o nº 1690857 à fl.37 do livro 1-IX, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação de **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel, em virtude da quitação dada pelo credor BANCO BRADESCO S/A Rio de Janeiro, 17 de maio de 2016.---

O Oficial  EBMQ25648 JTU

Dr. Adilson Alves Mendes  
Oficial  
Mat. 09/0987-RJ

R - 7 **COMPRA E VENDA:** Pelos instrumentos particulares que serviram para a averbação 6, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por SPE BARRA BONITA 3 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, (anteriormente qualificada), em favor de LEANDRO IVAN POPIK, brasileiro, empresário sócio, identidade SSP/SP 13.564.309-0, CPF 897.536.820-34, e sua mulher PAULA ALEJANDRA ARGUINDEGUI, argentina, empresária sócia, identidade CGPI/DIREX/DPF RNE V762632-R, CPF 061.374.167-63, casados sob o regime  
Segue na ficha 3





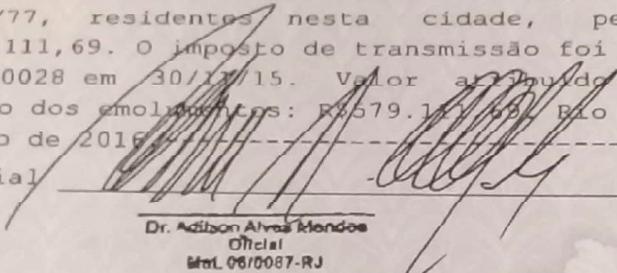
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
404625

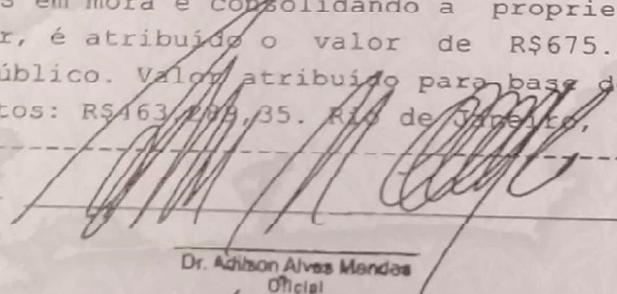
FICHA  
3

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
Continuação da ficha 2

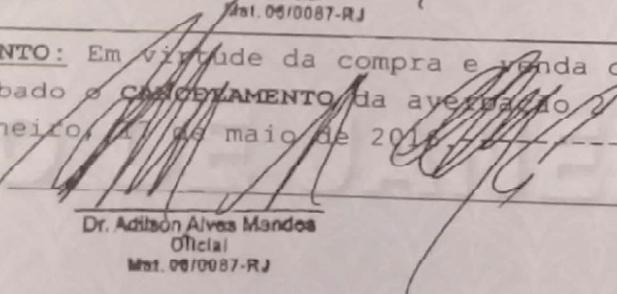
da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes nesta cidade, pelo preço de R\$579.111,69. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2000028 em 30/11/15. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$579.111,69. Rio de Janeiro, 17 de maio de 2016.

O Oficial  EBMQ25656 KNR  
Dr. Adilson Alves Mendes  
Oficial  
Mat. 06/0087-RJ

R - 8 **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Pelos instrumentos particulares que serviram para a averbação 6, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por LEANDRO IVAN POPIK, e sua mulher PAULA ALEJANDRA ARGUINDEGUI, em favor do BANCO BRADESCO S/A, para garantia da dívida no valor de R\$463.289,35, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Incorrendo os devedores em mora e consolidando a propriedade em favor do credor, é atribuído o valor de R\$675.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$463.289,35. Rio de Janeiro, 17 de maio de 2016.

O Oficial  ERMQ25658 CBT  
Dr. Adilson Alves Mendes  
Oficial  
Mat. 06/0087-RJ

AV - 9 **CANCELAMENTO:** Em virtude da compra e venda do registro 7, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação de **AFETAÇÃO**. Rio de Janeiro, 17 de maio de 2016.

O Oficial  ERMQ25659 BWP  
Dr. Adilson Alves Mendes  
Oficial  
Mat. 06/0087-RJ

AV - 10 **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Foi hoje registrada no Registro Auxiliar com o nº 16976 a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** do edifício, através do instrumento particular de 17/11/15. Segue no verso



AAA09282883 09/19

AAA 09282883

1910604/0195

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

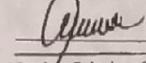
404625

FICHA

3

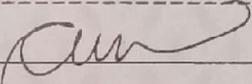
VERSO

Rio de Janeiro, 23 de novembro de 2017.-----

O Oficial  ECHB08185 PIV

Monica Cristina Carvalho Rocha  
8º Oficial Substituto  
CTPS: 09631/0095-RJ

AV - 11 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento de 26/08/19, prenotado em 24/09/19 com o nº 1884743 à fl.120 do livro 1-JX, instruído por Certidão Negativa do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 23/10/19, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** dos fiduciantes LEANDRO IVAN POPIK e sua mulher PAULA ALEJANDRA ARGUINDEGUI, anteriormente qualificados, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 18/12/19, 19/12/19 e 20/12/19, através da Central de Serviços Eletrônicos dos Registradores de Imóveis, conforme disposto no Provimento CGJ nº 56/2018, a requerimento do fiduciário datado de 25/11/19, nos termos do Art. 26 da Lei 9514/97, para pagamento no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da terceira e última publicação do Edital, dos encargos vencidos e não pagos referente ao contrato de financiamento com garantia de alienação fiduciária, registrado com o nº 08. Rio de Janeiro, 30 de dezembro de 2019.-----

O Oficial  EDGT04158 NUB

Glória Maria Rocha de Carvalho  
10º Oficial Substituto  
CTPS: 61766/015-RJ

AV - 12 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento de 17/02/20, prenotado em 03/03/20 com o nº 1910604 à fl.151 do livro 1-LB, fica averbada a **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** do imóvel em favor do fiduciário BANCO BRADESCO S/A, anteriormente qualificado, ficando o mesmo com a obrigação de promover o leilão público do imóvel  
Segue na ficha 4





REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

404625

FICHA

4

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Continuação da ficha 3

dentro de 30 (trinta) dias contados da data da averbação, tendo em vista que os fiduciários LEANDRO IVAN POPIK e sua mulher PAULA ALEJANDRA ARGUINDEGUI, anteriormente qualificados, mesmo depois de intimados para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada com o nº 11, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2304854 em 13/02/20. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$675.000,00. Rio de Janeiro, 11 de março de 2020.-----

O Oficial

EDHZ23081 LQW

Glória Maria Rocha de Carvalho  
10º Oficial Substituto  
CTPS: 61786/015-RJ

CERTIDÃO - Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere extraída nos termos do art. 19 § 1º da lei 6.015 de 1973.  
Rio de Janeiro, 11 de março de 2020.

- Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087 - RJ
- 1º Oficial Substituto: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - CTPS 97445/070-RJ
- 8º Oficial Substituto: ELISEU DA SILVA - CTPS 54596/056-RJ

RIO DE JANEIRO



AAA09282884 09/19