

REGISTRO GERAL

MATRICULA

53856

FICHA

01



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DA CAPITAL
REGISTRO DE IMÓVEIS - 2.º OFÍCIO

IMÓVEL: Apartamento 805 do edifício em construção situado na rua Professor Antonio Maria Teixeira nº 33 e sua correspondente fração ideal de 10.000/1.395.000 do respectivo terreno, que mede: de frente 59,70m; à direita 39,50m, confrontando com o terreno da avenida Afranio de Melo Franco nº 150, - pertencente ao Município do Rio de Janeiro; à esquerda 44,01m, confrontando com o terreno pertencente à Cia. Atlantica Brasileira e nos fundos 38,60m, confrontando com o terreno do Espólio de Gabriela Ferreira França ou sucessores. Inscrito no FRE sob o nº 1.144.837(MP), CL 10.154. **PROPRIETÁRIO(S):** Espólio de Aron Tandaitnik. **TÍTULOS AQUISITIVOS:** Livros 3-EF e 3-FI, fls. 04 e 136, sob os nºs 54.407 e 70.340, de 09.12.70 e 12.06.74, transportados para a matrícula 26283, em 16.10.79 e atos R-17, R-19 e R-20 da matrícula 26283, de 09.09.83, 09.09.83 e 09.09.83, respectivamente. Rio de Janeiro.

10 OUT. 1983

SHIRLLY E. X. LOPES - Escrev. Aut.
Matrícula 1.633.538

AV-1-53.856 - **MEMORIAL:** O imóvel integra Memorial de Incorporação Imobiliária, conforme ato R-22 da matrícula nº 26.283. Rio de Janeiro.

10 OUT. 1983

SHIRLLY E. X. LOPES - Escrev. Aut.
Matrícula 1.633.538

AV- 2 - 53.856 - **CONVENÇÃO:** A Convenção de Condomínio do edifício do qual faz parte o imóvel encontra-se registrada em Ficha Auxiliar sob o nº 3/1393. Rio de Janeiro.

07 NOV. 1983

SHIRLLY E. X. LOPES - Escrev. Aut.
Matrícula 1.633.538

CONTINUA NO VERSO

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

53856

FICHA

01

VERSO

AV-3-53.856- TERMO DE OBRIGAÇÕES: O(s)(A)(s) proprietário(s)(a)(s) em 29 de fevereiro de 1984, no Departamento Geral de Edificações firmou(aram) com o "Município" do Rio de Janeiro, Termo de Obrigações, protocolado neste Cartório sob o nº 127.786, com as seguintes cláusulas: PRIMEIRA: O "Município" concederá ao(s)(a)(s) "Outorgado(s)(a)(s)", pagos os tributos devidos, e ressalvadas, ainda, quaisquer exigências dos órgãos técnicos competentes levantamento da restrição nº 8 (oito) do alvará inicial de licença para edificação de uso exclusivo, destinada a hotel-residência, afastada das divisas, com 15 (quinze) pavimentos, sobre pavimentos de uso comum, com 3 (três) pavimentos de garagem elevada destinados a estacionamento de veículos, pavimento de serviços contido no embasamento e pavimento térreo destinado somente a acesso, com 120 (cento e vinte) vagas (33 no 1º pavimento garagem elevado, mais 45 no 2º pavimento garagem elevado, mais 42 no 3º pavimento garagem elevado), no imóvel situado na Rua Professor Antônio Maria Teixeira nº 33, aptos. 101/108 a 1.501/1.508, localizado no lado ímpar, a 7,80m da esquina par da Avenida Afrânio de Melo Franco, tudo de acordo com o decidido no processo nº 06/370.264/79 e conforme o projeto junto ao mencionado processo. SEGUNDA: O(s)(A)(s) "Outorgado(s)(a)(s)" se obriga(m), por este Termo, a destinar a edificação exclusivamente para hotel-residência, conforme definido na legislação vigente, devendo o mesmo ser obrigatoriamente administrado por empresa hoteleira, vedando-se qualquer outra utilização que não a de hotel-residência, assim como quaisquer posteriores transformações de uso ou modificação na edificação que lhe desvirtuem o uso ou desfigurem as condições que lhes são próprias. TERCEIRA: O(s)(A)(s) "Outorgado(s)(a)(s)" poderão alienar a terceiros as unidades autônomas habitacionais do hotel-residência, obrigando-se, porém, a fazer constar do respectivo instrumento de alienação expressa referência ao presente Termo, visto que as obrigações que dele defluem são extensivas aos sucessores do(s)(a)(s) "Outorgado(s)(a)(s)", inclusive aos futuros adquirentes dessas unidades imobiliárias autônomas. PARÁGRAFO-ÚNICO: O(s)(A)(s) "Outorgado(s)(a)(s)" obriga(m)-se, inclusive, a fazer constar da convenção do condomínio a destinação exclusivamente da edificação ora prevista, bem como a obrigatoriedade de ser o hotel-residência administrado por empresa hoteleira. QUARTA:
.....
Poderá(ão) o(s)(a)(s) "Outorgado(s)(a)(s)", seus sucessores ou firma hoteleira responsável pela exploração ou administração do hotel-residência, assinar contratos de reservas temporárias, usuais no turismo nacional ou internacional. QUINTA: Obriga(m)-se o(s)(a)(s) "Outorgado(s)(a)(s)", por si, e seus su-

CONTINUA NA FICHA N.º 02

REGISTRO GERAL

MATRICULA

53856

FICHA

02



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DA CAPITAL
REGISTRO DE IMÓVEIS - 2.º OFÍCIO

cessores, de vez que as condições aqui estabelecidas deverão constar da convenção, entendidos como sucessores, também os adquirentes das unidades habitacionais autônomas, a observar, na destinação do hotel-residência da efetivação, as regras do contrato de hospedagem nos termos da legislação específica.

§ 1º - Os ocupantes das unidades habitacionais autônomas do hotel-residência serão sempre transitórias. § 2º - Dos contratos de locação, ou de outra modalidade contratual, a serem firmados com empresa hoteleira, com vistas a exploração do hotel-residência, deverá constar expressa referência ao presente Termo, devendo a empresa-hoteleira nele declarar a sua inteira submissão às suas cláusulas e ainda solidarizar-se, pelas obrigações que nele são assumidas pelo(s)(a)(s) "Outorgado(s)(a)(s) e/ou seus sucessores. SEXTA: A infração de qualquer das obrigações assumidas no presente Termo importará, conforme hipótese: a)- na não concessão da licença; b)- na imediata cassação do alvará de licença para edificação; c)- na cassação da licença de funcionamento de hotel-residência e interdição do estacionamento, além do pagamento de multa correspondente ao valor de 1.600 (hum mil e seiscentas) UNIFs (Unidades de Valor Fiscal do Município do Rio de Janeiro), em vigor na época da infração, por mês ou fração de mês e enquanto perdurar a infração que lhe houver dado causa. SÉTIMA: O(s)(A)(s) "Outorgado(s)(a)(s)" obriga(m)-se a alterar quaisquer compromissos assumidos com terceiros, em data anterior ao presente Termo, se for necessário adequá-lo às obrigações aqui assumidas. OITAVA: A cobrança de multa prevista na cláusula "SEXTA", letra "c", far-se-a por via administrativa, sendo que, não efetuado na época devida o pagamento das multas impostas, o "Município", providenciará sua cobrança judicial. NONA: Qualquer importância devida ao "Município" em decorrência do presente Termo, será inscrita como dívida ativa de sua Fazenda Pública e acrescida de multa de 20%, juros de 1% ao mês e correção monetária, fazendo-se a cobrança em processo, de execução, com apoio no § 2º do artigo 2º da Lei Federal nº 6.830, de 22.09.80, sobre o débito ajuizado, incidindo honorários de advogado 20%. DÉCIMA: O(s)(A)(s) "Outorgado(s)(a)(s)" compromete(m)-se, ainda, a respeitar e fazer cumprir, integralmente, as obrigações assumidas pelo presente Termo, renunciando ao direito de pleitear do "Município" qualquer indenização, presente ou futura, relativamente ao estabelecido neste Termo, pondo, desde já, o mesmo "Município" a salvo de quaisquer dúvidas ou contestações futuras. DÉCIMA-PRIMEIRA: Dentro do prazo de 20 (vinte) dias, contados de sua assinatura, o presente Termo deverá ser publicado, em extrato (artigo 441 do Regulamento Geral do Código de Administração Financeira e Contabilidade Pública do Município do Rio de Janeiro, aprovado pelo Decreto nº 3.221, de 18.09.81), no "Diário Oficial" - Parte IV (Municipalidades), às custas do(s)(a)(s) "Outorga-

CONTINUA NO VERSO.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

5 3 8 5 6

FICHA

02

VERSO

do(s)(a)(s). DÉCIMA-SEGUNDA: O(s)(A)(s) "Outorgado(s)(a)(s)" obriga(m)-se a providenciar, por sua conta, a averbação do Termo no registro imobiliário competente, estipulando-se, desde logo, que conforme o caso, a concessão da licença referida na cláusula "PRIMEIRA" supra, sua prorrogação do alvará inicial ficará condicionada à apresentação no Departamento Geral de Edificações, para a devida anotação, da respectiva certidão comprobatória dessa averbação. DÉCIMA-TERCEIRA: Para a publicação e para a averbação prevista neste Termo, o "Município" fornecerá ao(s)(a)(s) Outorgado(s)(a)(s), independente de requerimento, certidões, cópias autênticas ou extratos deste instrumento. DÉCIMA-QUARTA: Em caso de qualquer dúvida relativa ao presente Termo, o foro da ação será o da Cidade do Rio de Janeiro, renunciando o(s)(a)(s) "Outorgado(s)(a)(s)" a qualquer outro, por mais especial que seja. DÉCIMA-QUINTA: O(s)(A)(s) "Outorgado(s)(a)(s)" apresentaram neste ato a documentação exigida por lei e que atesta o atendimento das condições jurídico-pessoais, indispensáveis à lavratura do presente Termo. Rio de Janeiro, 02 ABR 1984

SHIRLLY E. X. LOPES - Escriv. Aut.
Matrícula 1.633.538

AV-4-53.856- CONSTRUÇÃO: Nos termos do requerimento de 27.11.85, instruído pela certidão nº 256.045, expedida em 20.11.85, pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos, da Prefeitura desta cidade e da certidão negativa de débito nº 034.312, expedida em 29.11.85, pelo IAPAS, protocolados neste cartório sob o nº 152.819, em 28.11.85, fica averbada a construção do imóvel, tendo o seu "habite-se" sido concedido em 19.11.85. Rio de Janeiro, 27 DEZ 1985

SHIRLLY E. X. LOPES - Escriv. Aut.
Matrícula 1.633.538

CONTINUA NA FICHA Nº 3

REGISTRO GERAL

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
SERVIÇO REGISTRAL NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

MATRÍCULA

53856

FICHA

3



2º Ofício do Registro de Imóveis

Av. Nilo Peçanha, 26 - 5º andar - Rio de Janeiro - RJ

R-5-53.856- **TÍTULO:** Partilha. **FORMA DO TÍTULO:** Formal de Partilha extraído dos autos de inventário dos bens deixados pelo finado ARON TANDEITNIK, expedido em 27.11.1986, pelo Juízo de Direito da 9ª Vara de Órfãos e Sucessões da Comarca da Capital-RJ, contendo sentença proferida em 28.10.1986, aditamento de 13.10.1984, requerimento de 15.02.2007 e declarações de 15.02.2007, 20.02.2007 e 22.02.2007, protocolados sob o nº 385.696, em 12.02.2007. **VALOR:** Cz\$61.075,00. **TRANSMISSÃO:** Guia nº 5.64.022.000-9, em 27.12.1985. **TRANSMITENTE:** Espólio de ARON TANDEITNIK, CPF nº 006.470.477-72. **ADQUIRENTES:** 1) LUCIA KOILLER TANDEITNIK, viúva, do lar, CPF nº 816.991.937-53; 2) MARIO TANDEITNIK, divorciado, CPF nº 095.576.017-87, que vive em união estável, sem documento escrito que comprove tal união, com Maria Angela Berça Ribas, CPF nº 774.172.917-91, médicos; 3) JORGE TANDEITNIK, estudante, CPF nº 337.036.477-87, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com Jane Bialowas Tandeitnik; e, 4) SONIA TANDEITNIK, solteira, maior, estudante, CPF nº 808.282.137-04, todos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade (na proporção de 1/2 para a 1ª e 1/6 para cada um dos demais). Rio de Janeiro, 06/03/2007. *Maria Cristina Manso Marques*

MARIA CRISTINA MANSO MARQUES
4º Substituto
CTPS 94221 S 388 RJ

AV-6-53.856- **ALTERAÇÃO À MATRÍCULA:** Nos termos dos documentos mencionados no ato precedente, fica alterada a matrícula para constar que o imóvel está inscrito no FRE sob o nº 1.692.104, CL.10.154. Rio de Janeiro, 06/03/2007. *Maria Cristina Manso Marques*

MARIA CRISTINA MANSO MARQUES
4º Substituto
CTPS 94221 S 388 RJ

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

53856

FICHA

3

VERSO

AV-7-53.856- SEPARAÇÃO CONSENSUAL: Nos termos do requerimento de 12.02.2007, instruído pela Certidão de Casamento expedida em 01.08.1997, pela 5ª Circunscrição do Registro Civil das Pessoas Naturais desta cidade, protocolados sob o nº 385.693, em 12.02.2007, fica averbada a separação consensual de JORGE TANDEITNIK e JANE BIALOWAS TANDEITNIK, homologada por sentença proferida em 15.09.1988, pelo Juízo de Direito da 4ª Vara de Família desta cidade, voltando ela a usar o nome de solteira, JANE BIALOWAS. Rio de Janeiro, 06/03/2007. *Cristina Manso*

MARIA CRISTINA MANSO MARQUES
4º Substituto
CTPS 94221 S 388 RJ

AV-8-53.848- DIVÓRCIO: Nos termos dos documentos mencionados no ato precedente, fica averbado o divórcio de JORGE TANDEITNIK e JANE BIALOWAS, homologada por sentença proferida em 05.03.1990, pelo Juízo de Direito da 4ª Vara de Família desta cidade. Rio de Janeiro, 06/03/2007. *Cristina Manso*

MARIA CRISTINA MANSO MARQUES
4º Substituto
CTPS 94221 S 388 RJ

AV-9-53.848- CASAMENTO: Nos termos do requerimento de 12.02.2007, instruído pela Certidão de Casamento expedida em 05.01.2001, pela 5ª Circunscrição do Registro Civil das Pessoas Naturais desta cidade, protocolados sob o nº 385.693, em 12.02.2007, fica averbação o casamento de JORGE TANDEITNIK e ANA CARLA CUNHA FRIDMAN, realizado em 11.08.1990, pelo regime da comunhão parcial de bens, passando ela a adotar o nome ANA CARLA FRIDMAN TANDEITNIK. Rio de Janeiro, 06/03/2007. *Cristina Manso*

MARIA CRISTINA MANSO MARQUES
4º Substituto
CTPS 94221 S 388 RJ

- CONTINUA NA FICHA Nº 4 -

REGISTRO GERAL

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
SERVIÇO REGISTRAL NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

MATRÍCULA

53856

FICHA

4



2º Ofício do Registro de Imóveis

Av. Nilo Peçanha, 26 - 5º andar - Rio de Janeiro - RJ

AV-10-53.856- **SEPARAÇÃO JUDICIAL:** Nos termos dos documentos mencionados no ato precedente, fica averbada a separação consensual de JORGE TANDEITNIK e ANA CARLA FRIDMAN TANDEITNIK, homologada por sentença proferida em 15.08.1996, pelo Juízo de Direito da 3ª Vara de Família desta cidade, confirmada por acórdão da 3ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça deste Estado, voltando ela a usar o nome de solteira, ANA CARLA CUNHA FRIDMAN. Rio de Janeiro, 06/03/2007.

MARIA CRISTINA MANSO MARQUES
4º Substituto
CTPS 94221 S 388 RJ

R-11-53856 - TÍTULO: Penhora. **FORMA DO TÍTULO:** Termo de Penhora e Certidão expedidos em 04/03/2024, ambos pelo Juízo de Direito da 27ª Vara Cível da Comarca da Capital-RJ, extraídos dos autos da Ação de Procedimento Comum, Direitos e Deveres do Condômino, Condomínio em Edifício, Pagamento, Processo nº 0209246-38.2017.8.19.0001, proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO LEBLON FLAT SERVICE em face de CELINA BALONA PASSOS, funcionando como depositário CELINA BALONA PASSOS, e Ofício nº 651/2024/OF expedido em 22/10/2024, pela citada Vara, protocolados sob o nº 571347, em 03/06/2024. **VALOR:** R\$134.296,33. **DEVEDORA(S):** CELINA BALONA PASSOS, brasileira, divorciada, empresária, CPF nº 092.512.437-00, residente e domiciliada na Rua Professor Antônio Maria Teixeira nº 33, apto 805, Leblon, nesta cidade. **CREDOR(ES):** CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO LEBLON FLAT SERVICE, CNPJ nº 30.113.476/0001-08, situado na Rua Professor Antônio Maria Teixeira nº 33, Leblon, nesta cidade. Ato conferido e praticado pelo Oficial Substituto matrícula nº 94/14132, através da aposição do selo eletrônico, na forma do art.

Continua no Verso...

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

53856

FICHA

4

VERSO

CNM: 088914.2.0053856-33

1169, § 6º do CNCGJ/TJ. Rio de Janeiro, 23/01/2025. Selo de Fiscalização
Eletrônico: **EEUE 10823 IPY**. Subscrito por *[assinatura]*

CLAUDIO NOGUEIRA ABAURRE
3º Substituto
Mat. 94/3763

**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 42,68**

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br