



Valide aqui
este documento



**SEXTO SERVIÇO
REGISTRAL DE IMÓVEIS**
Comarca da Capital - RJ.

116443



LIVRO 2

REGISTRO GERAL

FICHA: 01

MATRÍCULA Nº 116.443

DATA 02/12/2013

**C.L.
INSCRIÇÃO**

IMÓVEL - Fração ideal de 0,002157 do respectivo terreno, que corresponderá ao **Apartamento 101**, do **Bloco "07"**, do edifício em construção situado na **RUA MOACIR DE ALMEIDA Nº 611**, medindo o terreno designado por **Lote 1** de 2ª categoria do PAL 48.050, 174m52 de frente para a rua Moacyr de Almeida em três segmentos de 2m52 em curva subordinada a um raio interno de 15m00 mais 79m00 em curva subordinada a um raio interno de 410m00, mais 93m00; 202m58 de fundo onde é atingido parcialmente por uma FNA com 17m70 de largura, em sete segmentos de 15m63, mais 26m40, mais 58m20, mais 20m98, mais 28m28, mais 9m67, mais 43m42; 72m09 à direita em dois segmentos de 35m01, mais 37m08; 198m61 à esquerda em três segmentos de 80m00, mais 20m00, mais 98m61.

PROPRIETÁRIA - SAINT SIMON INCORPORADORA LTDA, com sede nesta cidade, na Avenida Rio Branco, nº 89 - 7º andar, nesta cidade, CNPJ nº 12.599.362/0001-20. O Oficial *Izabel Cristina Bastos Cardoso* Oficial Substituta Mat. 94/2894

TÍTULO AQUISITIVO - Adquirido Frelav Administradora de Bens Ltda, conforme, da escritura do 4º Ofício de Justiça de Niterói - RJ, Livro nº 1076, Fls. 002/003, de 06/09/2012 e escritura de aditamento do 4º Ofício de Justiça de Niterói - RJ, Livro nº 1076, Fls. 123, de 04/12/2012, registrada no Livro 2, Ficha 01, Matrícula nº 114.487, no ato R. 4, em 21/12/2012. O Oficial *Izabel Cristina Bastos Cardoso* Oficial Substituta Mat. 94/2894

AV.1 - 02/12/2013 - CONSIGNAÇÃO.

Certifico, que esta matrícula foi aberta, face ao MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA, registrado no Livro 2, Ficha 01, no ato R. 5, da matrícula nº 114.487, em 26/12/2012. O Oficial *Izabel Cristina Bastos Cardoso* Oficial Substituta Mat. 94/2894

AV. 2 - 02/12/2013 - TERMO DE AFETAÇÃO.

Certifico, quer consta averbado na Matrícula nº 114.487, Termo de Afetação, conforme requerimento de 05/02/2013, instruído por demais documentos probantes arquivados nesta serventia, e o que confere o art. 31-A da lei 4591/64, que a proprietária submete à incorporação imobiliária a que se refere o ato R. 5 desta matrícula ao regime de afetação, pelo qual o terreno e as acessões, bem como os demais bens e direitos a elas vinculados manter-se-ão apartados do patrimônio da proprietária, constituindo patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação e à entrega das unidades imobiliárias aos adquirentes. O Oficial *Izabel Cristina Bastos Cardoso* Oficial Substituta Mat. 94/2894

AV. 3 - 02/12/2013 - HIPOTECA.

Certifico, que consta registrada no Livro 2, Ficha 01, no ato R. 5, da matrícula nº 114.487, em 26/12/2012, HIPOTECA, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF.**, com sede em Brasília - DF., CNPJ nº 00.360.305/0001-04, conforme Instrumento Particular datado de 26/04/2013, que a Saint Simon Incorporadora Ltda, já qualificada, deu o imóvel objeto desta matrícula, em hipoteca de 1º grau, em garantia de financiamento no valor de R\$33.364.933,06, incluindo todas unidades, com prazo total de 24 meses, a contar do dia 1º (primeiro) do mês subsequente ao término da obra definido no Cronograma Físico-financeiro e de Desembolso do empreendimento, pagáveis na forma do título, e demais cláusulas e condições constantes do mesmo, sendo o valor da totalidade das unidades autônomas a serem construídas no terreno do empreendimento, objeto da garantia, de R\$55.614.000,00. O Oficial *Izabel Cristina Bastos Cardoso* Oficial Substituta Mat. 94/2894

(CONTINUA NO VERSO)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/T6XBF-WUMG3-NT55-J6TNED>

onr

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via 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/T6XBF-WUMG3-NT55J-6TNED>

MATRÍCULA Nº 116.443

FICHA - 01 - VERSO

AV. 4 – 11/02/2014 – CANCELAMENTO DE HIPOTECA – (Prot. 381.975).

Certifico, que fica cancelada a hipoteca devidamente transportada para o ato AV.3 retro, em virtude de quitação dada pela credora, conforme Instrumento Particular datado de 23/08/2013. O Oficial,

WALTER CHAVES
Oficial Substituto
Mat. 94/2920

R. 5 – 11/02/2014 - COMPRA E VENDA - (Prot. 381.975).

Nos termos do instrumento particular da Caixa Econômica Federal/CEF de 23/08/2013, SAINT SIMON INCORPORADORA LTDA, retro qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R\$117.000,00, (sendo R\$21.190,00 com recursos próprios; R\$2.210,00, com recursos concedidos pelo FGTS, na forma de desconto e R\$93.600,00 através do financiamento concedido pela credora), a THIAGO ALVES PINTO, brasileiro, solteiro, cabeleleiro, CPF nº 090.014.297-93, residente e domiciliado nesta cidade; isento do pagamento do imposto de transmissão, com base na Lei nº 5.065/2009 e expedida guia nº 1.831.105. O Oficial,

WALTER CHAVES
Oficial Substituto
Mat. 94/2920

R. 6 – 11/02/2014 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – (Prot. 381.975)

Pelo instrumento particular da Caixa Econômica Federal/CEF de 23/08/2013, THIAGO ALVES PINTO, solteiro, acima qualificado, na qualidade de devedor fiduciante, pelo valor de R\$93.600,00, alienou fiduciariamente o imóvel desta matrícula para a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, em garantia do empréstimo desse mesmo valor, que deverá ser pago em 360 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a 1ª em 23/09/2013, no valor de R\$703,72, sendo a taxa nominal de juros de 5,5000% ao ano, correspondente a taxa efetiva de 5,6409% ao ano, constando ainda, o prazo de carência de 60 dias para efeito de intimação do devedor fiduciante e que para efeito de leilão (artº 24, VI, Lei 9514/97), foi atribuído ao imóvel o valor de R\$117.000,00. O Oficial,

WALTER CHAVES
Oficial Substituto
Mat. 94/2920

AV. 7 - 28/11/2016 - CONSTRUÇÃO – (Prot. 414.173).

Certifico que, nos termos do requerimento de 19/10/2016, instruído pela certidão 04/0260/2016, de 10/10/2016, da SMU, da Prefeitura desta cidade, fica averbado que foi concedida licença para construção de grupamento residencial multifamiliar sem cronograma, concedida com os favores da lei comp. 97/09 e licença de modificação de projeto aprovado sem acréscimo de área, concedida com os favores da Lei Comp. 97/09, com 21.474,86m2 de área total, com 332 vagas descobertas para veículos; coube a designação de PRÉDIO nº. 611 pela RUA MOACIR DE ALMEIDA – BLOCOS 1 e 2 – APARTAMENTOS 101/108, 201/208, 301/308, 401/408 e 501/508; e BLOCOS 3, 4, 5, 6, 7 e 8 – APARTAMENTOS 101/112, 201/212, 301/312, 401/412 e 501/512; tendo o "habite-se" sido concedido em 07/10/2016. O Oficial,

WALTER CHAVES
Oficial Substituto
Mat. 94/2920

AV. 8 – 12/12/2018 – REABILITAÇÃO DE USO DE SOLO – (Prot. 486.791).

Certifico, nos termos do requerimento da Saint Simon Incorporadora Ltda, já qualificada, datado de 01/11/2018, e conforme Parecer Técnico nº 14/201.237/2011, da Secretaria Municipal de Meio Ambiente MA/CGCA/CFA – 2ª Gerência Técnica Regional/AP3, datado de 16/09/2016 e certidão de habite-se nº. 04/0260/2016, de 10/10/2016, da Secretaria Municipal Urbanismo, que fica atestada a recuperação da área, considerando os parâmetros da Lei Municipal de Instalação LMI SMAC nº 000909/2013: "a área foi classificada como ÁREA REABILITADA (AR) PARA USO DECLARADO – RESIDENCIAL/COMERCIAL, conforme Resoluções SMAC nºs. 497/2011, 511/2012 e 519/2012, e ficam proibidos a captação e o uso de água subterrânea, provenientes deste lote e de seu entorno, para quaisquer fins" de acordo com os estudos ambientais elaborados pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, reabilitando para uso residencial o empreendimento localizado na RUA MOACIR DE ALMEIDA Nº 611. O Oficial,

Izabel Cristina Bastos Cardoso
Oficial Substituta
Mat. 94/2894

CONTINUA NA FOLHA 2

onr

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

SEXTO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

Comarca da Capital - RJ.

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA

LIVRO 2

MATRÍCULA Nº: 116.443	CNM: 093617.2.0116443-89	FICHA Nº: 02
--------------------------	-----------------------------	-----------------

AV - 9 - M - 116443 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº 516843, aos 17/07/2025. De acordo com a notificação promovida pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, entregue em 05/09/2025, pelo 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos desta cidade, resultando "positiva" foi intimado o devedor **THIAGO ALVES PINTO**, já qualificado, para quitar as obrigações relativas à alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, na forma dos artigos 26 e 26-A, da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 30/10/2025, por Luan Oliveira (23146). Selo de fiscalização eletrônico nº EFAJ 79842 WLT. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 - - - - -

AV - 10 - M - 116443 - ÁREA CONSTRUÍDA E INSCRIÇÃO: Prenotação nº 521030, aos 12/11/2025. De acordo com o título e demais documentos acostados, com base no talão do IPTU do exercício de 2025, fica averbada a área construída de 43m² do imóvel descrito nesta matrícula, para fins de atendimento no disposto no Art. 440-AQ, II do Provimento 149/2023 do CNJ e está inscrito no Município do Rio de Janeiro sob o nº 3.372.581-3. Averbação concluída aos 22/01/2026, por Darlaine Santino (22814). Selo de fiscalização eletrônico nº EFAX 13822 QMG. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 - - - - -

AV - 11 - M - 116443 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº 521030, aos 12/11/2025. De acordo com os requerimentos de 07/11/2025 e 02/12/2025 e face a concessão do habite-se para o empreendimento do qual o imóvel desta matrícula faz parte, fica cancelada a afetação objeto do AV.2. Averbação concluída aos 22/01/2026, por Darlaine Santino (22814). Selo de fiscalização eletrônico nº EFAX 13823 YUN. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 - - - - -

AV - 12 - M - 116443 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº 521030, aos 12/11/2025. Pelos requerimentos de 07/11/2025 e 02/12/2025, hoje arquivados, e verificado o cumprimento do art. 26, §7º, da Lei 9514/97, **CONSOLIDA-SE A PROPRIEDADE** do imóvel desta matrícula em nome da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, ficando a mesma com a obrigação de promover leilão público do imóvel dentro de 60 dias contados da data do registro (art. 27 da Lei 9514 de 20/11/1997). Valor declarado do imóvel: **R\$ 130.227,20**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$ 141.935,07**, certificado declaratório de isenção nº 2.885.399 (Lei nº 2.277/94, art. 8, par. único I, com redação dada pela Lei nº 3.335/2001). Averbação concluída aos 22/01/2026, por Darlaine Santino (22814). Selo de fiscalização eletrônico nº EFAX 13824 SFZ. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 - - - - -

AV - 13 - M - 116443 - CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº 521030, aos 12/11/2025. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do ato R.6 desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV.12. Averbação concluída aos 22/01/2026, por Darlaine Santino (22814). Selo de fiscalização eletrônico nº EFAX 13825 JMA. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 - - - - -

(CONTINUA NO VERSO)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/T6XBF-WUMG3-NT55J-6TNED>

onr

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula 116443, extraída nos termos do art. 19 da Lei 6015/73, dela constando todos os eventuais ônus reais, convencionais, citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias que recaem sobre o imóvel. Busca realizada às do dia . Expedida em 22/01/2026.

Emolumentos: **R\$ 108,60**
Fundgrat.....: **R\$ 2,17**
FETJ: **R\$ 21,72**
Fundperj.....: **R\$ 5,43**
Funperj.....: **R\$ 5,43**
Funarpen.....: **R\$ 6,51**
ISS.....: **R\$ 5,83**
Selo Fisc.: **R\$ 2,87**
Total.....: **R\$ 158,56**

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFAX 13826 EMP



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

Documento assinado eletronicamente na forma dos Prov.. 47/2015 CNJ e 45/17 CGJ que regulamentam a emissão de certidões eletrônicas pelos Registros de Imóveis do Estado do Rio de Janeiro
Recebemos do a importância acima descrita referente a esta certidão.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/T6XBF-WUMG3-NT55J-6TNED>

onr

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital