



Valide aqui este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 09334-4

Livro nº 2 - Registro Geral

CNM: 093344.2.0241257-58

MATRÍCULA 241257

DATA 01/12/2014

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/TMF3D-84EKE-XYJM-9YSCA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL Fração ideal de 0,00433 do terreno designado por Lote 1 do PAL 48481, de 3ª Categoria, que correspondera ao apartamento 203, do Bloco 3, do prédio a ser construído sob o nº168, a Rua Ibirarema, com direito ao uso de uma vaga descoberta de garagem de nº84, na Freguesia de Santa Cruz, medindo o terreno no todo 33,17m de frente, 51,00m em curva subordinada a um raio interno de 400,00m de fundos por onde faz testada para a Estrada Visconde de Sinimbu, 193,00m a direita e confronta com os lotes 35 e 18; 217,12m a esquerda em três segmentos de 27,85m, mais 17,77m que confronta com o lote de Equipamento Público, mais 171,50m que confronta com o lote 16, todos lotes da mesma quadra 05, tendo o imóvel área privativa real e área privativa real total de 45,04m2.+++++ PROPRIETÁRIA - CELTA ENGENHARIA SA, com sede Belo Horizonte/MG, CNPJ/ME sob o nº 26.342.907/0001-22. Adquirido o em maior porção terreno de NOVA TERRA INCORPORAÇÕES LTDA EPP, conforme escritura de 17/03/2014, do 10º Serviço Notarial desta cidade, Lº7058, fls. 057/058, registrado sob o R-7 da matrícula 207871, em 19/05/2014, e o memorial de incorporação registrado sob o R-2 da matrícula 239660, em 24/10/2014.++

AV - 1 - M - 241257 - GRAVAME: De conformidade com o disposto no Art.662, C/C §2º do Art.661 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, fica consignado que o imóvel desta matrícula se configura como futura unidade autônoma, estando inserido em obra projetada e pendente de regularização registral, no que tange à sua conclusão. Rio de Janeiro, RJ, 01/12/2014.+++++

Matheus Alves da Conceição

Estrevente

O OFICIAL.

Matricula: 94-23848

AV - 2 - M - 241257 - TERMO E OBRIGACOES: Consta averbado sob o AV-10 da matrícula 207871 em 24/10/2010 que: Pelo Termo de Urbanização nº026.2014 datado de 05/08/2014, lavrado às fls.069/069v do Livro nº04 de Folhas Soltas de Urbanização, da Secretaria Municipal de Urbanismo, passado por certidão nº084.655, datada de 05/08/2014, verifica-se que de acordo com o processo nº02/000.156/2013 o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, assina e assumem CELTA ENGENHARIA S/A, mediante as seguintes cláusulas: SEGUNDA: Pelo presente termo a outorgada se obriga a urbanizar a Rua Ibirarema, em toda a sua largura, na extensão de 251,00m correspondente à dimensão da testada do terreno até a Rua Itatinga, conforme PAA 5.446/9.807 e a Rua das Safiras, em toda a sua largura, na extensão de 31,00m correspondente a distância entre a Rua Ibirarema e a Rua Sambé, conforme PAL 7552, de acordo com o despacho de 27/05/2014 da U/CGPIS, às fls.38. PARÁGRAFO ÚNICO: As obras de urbanização deverão atender ao que determina o RPT (Regulamento de Parcelamento da Terra,

Continua no verso...



Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via 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/TMF3D-84EKE-XYJM-9YSCA>

aprovado pelo Decreto E 3800 de 20.04.1970), e executadas de acordo com as normas estabelecidas pelos órgãos responsáveis à sua aprovação, no âmbito de suas competência. TERCEIRA: A inadimplência de obrigação assumida na cláusula segunda, e em consonância com os termos de seu parágrafo único, importará na não concessão de "habite-se" para qualquer edificação que venha a ser construída no local, até a conclusão das obras de urbanização e aceitação dos logradouros em questão. QUARTA: Qualquer importância devida ao Município em decorrência do presente Termo será inscrita como dívida ativa de sua Fazenda Pública, acrescidas das multas de 20%, juros de 1% ao mês, fazendo-se a cobrança em processo da execução, com apoio no parágrafo 2º artigo 2º da Lei Federal nº6.830, de 22.08.1980, sobre o débito ajuizado incidindo honorários de advogado de 20%. QUINTA: A outorgada compromete-se a respeitar a fazer cumprir integralmente, as obrigações assumidas pelo presente termo, renunciando ao direito de pleitear do Município qualquer indenização relativamente ao estabelecido neste termo, pondo, desde já a salvo de qualquer dúvidas ou contestações futuras. Demais condições constantes do título. Rio de Janeiro, RJ, 01/12/2014.+++++

O OFICIAL. Matheus Alves da Conceição
Escritor
Matrícula: 94-23848

AV - 3 - M - 241257 - CONSIGNAÇÃO: Consta averbado sob o AV-3 da matrícula 239660, em 24/10/2014, que em cumprimento ao determinado pelo parágrafo 5º do artigo 32 da Lei 4591/64, para o registro do Memorial de Incorporação do que o imóvel desta matrícula faz parte, fica consignado que constam das certidões do 1º, 2º, 3º, 4º e 9º Ofício do Registro de Distribuição do Estado do Rio de Janeiro, Justiça Federal de Primeira Instância de Belo Horizonte e Cível - Poder Judiciário Também de Belo Horizonte desta Capital, bem como constam débitos fiscais na certidão da situação fiscal expedida pela Secretaria Municipal de Fazenda desta cidade, cuja exigibilidade se encontra suspensa até decisão judicial definitiva. Rio de Janeiro, RJ, 01/12/2014.+++++

O OFICIAL. Matheus Alves da Conceição
Escritor
Matrícula: 94-23848

AV - 4 - M - 241257 - GRAVAME: Consta averbado sob o AV-4 da matrícula 239660, em 24/10/2014, que pelo requerimento de 09/09/2014, capeando declaração da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, de 13/05/2014, verifica-se que o Empreendimento do Memorial de Incorporação do qual a unidade desta matrícula faz parte é exclusivamente residencial, e está enquadrado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, instituído pela Lei 11.977/2009, devendo desta forma serem observados os seguintes critérios para a alienação das unidades que compõem o empreendimento: O valor médio de venda das unidades é de R\$116.083,33. Rio de Janeiro, RJ, 01/12/2014.+++++

O OFICIAL. Matheus Alves da Conceição
Escritor
Matrícula: 94-23848



Valide aqui
este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 09334-4

Livro nº 2 - Registro Geral

CNM:093344.2.0241257-58

MATRÍCULA
241257

DATA
01/12/2014

AV - 5 - M - 241257 - AFETAÇÃO: Consta averbado sob o AV-5 da matrícula 239660, em 25/11/2014, que pelo Instrumento Particular de 01/10/2014, CELTA ENGENHARIA S.A. submeteu a incorporação do Empreendimento do qual o imóvel desta matrícula faz parte ao regime de afetação, conforme previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei 4591/64. Desta forma, constituindo-se patrimônio de afetação o conjunto de bens, o terreno e as acessões, os direitos e obrigações vinculadas à incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados destinam-se única e exclusivamente à consecução da Incorporação do Empreendimento e à entrega das unidades imobiliárias aos futuros adquirentes e manter-se-ão apartados, tornando-se incomunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora. Rio de Janeiro, RJ, 01/12/2014.+++++
O OFICIAL

Mathous Alves da Conceição
Escritor
Matrícula: 94.23846

AV - 6 - M - 241257 - TERMO DE OBRIGAÇÃO: Pelo requerimento de 03.11.2014, capeando Termo de Urbanização nº084.676 datado de 04.09.2014, lavrado às fls.088/088v do Livro nº03 de Termo de Escola- Construção e Pagamento Proporcional, da Secretaria Municipal de Urbanismo, verifica-se que de acordo com o processo nº02/000.644/2014, o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, assina e assumem CELTA ENGENHARIA LTDA, mediante as seguintes cláusulas: PRIMEIRA: A obrigada é titular do processo administrativo nº02/000155/2013, através do qual requereu licença para construção de grupamento residencial multifamiliar destinado ao Programa MINHA CASA-MINHA VIDA, no imóvel objeto desta matrícula. SEGUNDA: Pelo presente termo a obrigada, assume o compromisso de efetuar o pagamento de R\$104.157,22, importância esta correspondente 0,5% sobre o valor total do empreendimento de acordo com o parágrafo 1º do art. 2º do Decreto 26.579 de 01.06.2006, destinado à construção, reforma ou acréscimo em uma ou mais unidades escolares ou creches da rede pública municipal. PARÁGRAFO-ÚNICO: Valor este válido para pagamento até 30 dias após a assinatura do presente termo. TERCEIRA: A OBRIGADA se compromete a transferir a conta corrente vinculada nº295.661-6, PCRJ EQUIP URB COMUM PÚBLICOS, CNPJ nº42.498.733/0001-48, Agência Governo nº2234-9, Banco do Brasil, a importância estipulada na cláusula segunda. PARÁGRAFO - PRIMEIRO: O valor da importância mencionada na cláusula segunda, deverá ser corrigido em função do valor do empreendimento fornecido pela Secretaria Municipal de Habitação à época de seu pagamento. PARÁGRAFO-SEGUNDO: A OBRIGADA deverá fazer consulta, via processo administrativo, do novo valor a ser pago. QUARTA: A celebração do presente termo, não exige a OBRIGADA, da perfeita obediência as demais regras estabelecidas nos Decretos nº322/76 e 4.691/84, pertinente à construção de grupamentos de edificações. QUINTA: Dar-se-á como cumprida a obrigação ora assumida para fins de habite-se, no momento em que se efetivar o depósito, em uma única parcela, da quantia prevista nas cláusulas

... Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TMF3D-84EKE-XYJYM-9YSCA>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

CNM: 093344.2.0241257-58

segunda e terceira, apresentando o comprovante bancário, com o número do processo indicado no mesmo, na U/GAD da Secretaria Municipal de Urbanismo. SEXTA: O presente termo é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a herdeiros ou sucessores. **(Prenotação nº 617562 de 08/10/2014)**. Rio de Janeiro, RJ, 03/12/2014.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x

O OFICIAL **Matheus Alves da Conceição**
Escrevente
Matrícula: 94-23848

R - 7 - M - 241257 - COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 24/04/2015, CELTA ENGENHARIA S/A, já qualificada, vendeu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído a: **1) SIMONI LUCIANA DE SOUZA**, brasileira, governanta, solteira, maior, identidade nº 207401878 do SECC/RJ, CPF/MF sob o nº 108.828.467-10, residente nesta cidade e, **2) RODRIGO MACHADO DA SILVA**, brasileiro, auxiliar de serviços gerais, solteiro, maior, identidade nº 116088378 do SSP/RJ, CPF/MF sob o nº 081.415.587-14, residente nesta cidade. Valor do imóvel atribuído pelos contratantes: R\$123.240,00 (sendo com recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto no valor de R\$23.042,00). Isento de imposto de transmissão, conforme guia nº 1.963.986. (Prenotação nº 631143, em 03/06/2015) (Selo de fiscalização eletrônica nº EBCC 71824 NLY). Rio de Janeiro, RJ, 03/09/2015. O OFICIAL.

Matheus Alves da Conceição
Escrevente
Matrícula: 94-23848

R - 8 - M - 241257 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular datado de 24/04/2015, os adquirentes do R-7, deram a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído em alienação fiduciária à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, com sede em Brasília/DF e filial nesta cidade, CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, em garantia da dívida de R\$97.849,72, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano TABELA PRICE, vencendo-se a 1ª no valor de R\$506,12, à taxa nominal de 4,5000%a.a., efetiva de 4,5941%a.a e nas demais condições constantes do título. **(Prenotação nº 631143, de 03/06/2015) (Selo de fiscalização Eletrônico nº EBCC 71825 PGS)**. Rio de Janeiro, RJ, 03/09/2015. O OFICIAL.

Matheus Alves da Conceição
Escrevente
Matrícula: 94-23848

AV - 9 - M - 241257 - CONSTRUÇÃO: Pelo requerimento de 26/04/2017, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo nº 10/0002/2017, de 07/03/2017, hoje arquivados, verifica-se que de acordo com o processo nº 02/000155/2013, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o "habite-se" concedido em **07/03/2017**. Dispensada a apresentação da CND do INSS relativa à obra, conforme provimento CGJ nº 41/2013, publicado no D.O.E em 21.06.2013 (**Prenotação nº 655025 de 31/03/2017) (Selo de fiscalização eletrônica nº ECAY 66200 KRA)**. Rio de Janeiro, RJ, 28/06/2017. O OFICIAL.

Matheus Alves da Conceição
Escrevente
Matrícula: 94-23848

AV - 10 - M - 241257 - DECLARATÓRIA: Pelo requerimento de 23/05/2017 hoje arquivado e conforme documentação comprobatória verifica-se que Consta do memorial de Incorporação Imobiliária objeto desta matrícula, Declaração da Incorporadora sobre a divergência existente entre a área

Segue às fls. 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TMF3D-84EKE-XYJM-9YSCA>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 09334-4
Livro nº 2 - Registro Geral

CNM:093344.2.0241257-58

MATRÍCULA
241257

DATA
01/12/2014

construída, constante na licença da obra área construída edificada 12.011,22m2 e nos quadros da NBR área construída edificada de 12.011,22m2, divergência essas, que ocorre em razão dos cálculos para elaboração dos referidos quadros, seguirem os parâmetros estabelecidos pelas normas técnicas brasileiras, enquanto o projeto de construção devidamente aprovado, obedece às normas da Secretaria Municipal de Urbanismo. Desta forma, não há divergência na área construída, mas sim, nos parâmetros adotados pelos órgãos competentes. **(Prenotação nº657072 de 24/05/2017) (Selo de fiscalização eletrônica nºECCE 52023 VSL).** Rio de Janeiro, RJ, 28/06/2017. O OFICIAL

Matheus Alves da Conceição
Escrivente
Matrícula: 94-23848

AV - 11 - M - 241257 - INTIMAÇÃO POR EDITAL: Na qualidade de credor Fiduciário, o credor, já qualificado, através do Ofício nº614895/2025 de 30/07/2025, e **face notificações promovidas pelo mesmo com resultado ''NEGATIVO''** hoje arquivados, este requereu nos termos do Parágrafo 1º do Art. 26 da Lei nº9514/97, a Intimação via edital do(a) devedor(a) fiduciante **SIMONI LUCIANA DE SOUZA**, já qualificada, **RODRIGO MACHADO DA SILVA**, já qualificado. Publicados em 14/10/2025, 15/10/2025 e 16/10/2025, para purga da mora objeto desta matrícula. Certificamos a não ocorrência de purga de mora no prazo legal. Prenotação nº**741741** de 06/08/2025. Selo de fiscalização eletrônica nºEEXZ 13981 LHP. Ato concluído aos 27/11/2025 por Matheus conceição (Mat. TJRJ 94/23848).

AV - 12 - M - 241257 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo Requerimento de 08/01/2026, hoje arquivado, verifica-se que face ao Artigo 26, parágrafo 7º, da Lei 9514/97, sendo promovida a intimação sem a purgação da mora, consolida-se a propriedade do imóvel desta matrícula, em nome da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, com sede Brasilia - Df, CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04**, já qualificada, ficando a mesma com a obrigação de promover leilão público do imóvel dentro de 30 dias contados da data do registro (art.27 da Lei 9514 de 20.11.1997). Isento do Pagamento do Imposto de transmissão conforme guia nº2907664. Prenotação nº746753 de 23/01/2026. Selo de fiscalização eletrônica nºEEYL 55293 WBK. Ato concluído aos 10/02/2026. Assinado digitalmente por Ulisses da Silva Caetano, Escrevente, Mat. TJRJ 94/10046. - - - - -

AV - 13 - M - 241257 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIARIA: Com fulcro no Artigo 1488, do CNCGJ, Em consequência a averbação de consolidação de propriedade

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TMF3D-84EKE-XYJYM-9YSCA>



Valide aqui este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
CNS 09334-4
Livro nº 2 - Registro Geral

CNM: 093344.2.0241257-58

NÚMERO
241.257

FICHA
03-V

retro averbada, verifica-se que fica cancelada a propriedade fiduciária objeto da presente matrícula.

Prenotação nº **746753** de 23/01/2026. Selo de fiscalização eletrônica nº EEYL 55294 DJK. Ato concluído aos 10/02/2026 Assinado digitalmente por Ulisses da Silva Caetano, Escrevente, Mat. TJRJ 94/10046. - - - - -

CERTIFICA que esta é a cópia fiel da matrícula a que se refere, dela constando a situação jurídica da mesma, bem como todos os eventuais ônus e gravames, ações reais e pessoais reipersecutórias ou indisponibilidades existentes sobre o imóvel, seus proprietários ou detentores de direitos, registrados e/ou averbados até o momento da sua emissão. CERTIFICANDO ainda as prenotações efetuadas na presente matrícula até o dia útil anterior a sua emissão. Informa que o 4º RGI situa-se na Rua do Prado, nº 41, loja 101, Santa Cruz, Rio de Janeiro/RJ, CEP: 23.555-012. site: www.4rgirj.com.br. Dou fé. Rio de Janeiro, RJ, 11/02/2026. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 14:38h.

Emolumentos	Lei 6370/12	FETJ	FUNDPERJ	FUNPERJ	FUNARPEN	ISSQN	SELO DE FISCALIZAÇÃO	TOTAL
R\$ 124,08	R\$ 2,48	R\$ 24,81	R\$ 6,20	R\$ 6,20	R\$ 7,44	R\$ 6,66	R\$ 3,27	R\$ 181,14

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEYL 55295 JAF



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

EFS-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TMF3D-84EKE-XYJYM-9YSCA>