



Valide aqui
este documento

12º Registro de Imóveis do
Rio de Janeiro - RJ

Av. Maria Teresa, nº 260 - Plaza Office
Campo Grande - RJ - CEP.: 23.050-160
tel.: (21) 3217-2030 - www.registrodeimoveis.org.br/12rj

MATRÍCULA
7798

Ficha
1

12º REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO - RJ
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 157776.2.0007798-83

IMÓVEL: Apartamento 502, do Bloco 15, a ser construído sob o nº520 da Rua Professor Paulo Ribeiro, Inhoaíba, na Freguesia de Campo Grande, **área privativa de 45,04m²**, que corresponde à fração ideal de 0,003333, do lote 01, quadra 16, do PAL 48.582. O empreendimento possui 120 vagas de garagem para estacionamento de veículos de porte médio, numeradas tão-somente para efeitos de disponibilidade de 01 a 120, sendo que 10 vagas serão destinadas a portadores de necessidades especiais, localizadas na área externa; As vagas não serão vinculadas a nenhuma unidade autônoma, sendo de uso do condomínio.

-x-x

PROPRIETÁRIOS: ELSON VERONE KLEIN, empresário, inscrito no RG sob o nº 1803550, SEPC/RJ, e CPF/MF sob o nº 464.493.457-72, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com **NATALINA FIGUEIRA KLEIN**, ambos brasileiros, residentes nesta cidade; e a **MANOEL MATURANA PIMENTEL**, empresário, inscrito no RG sob o nº016787459, do IFP, e CPF/MF sob o nº 129.297.007-34, casado sob o regime de comunhão de bens com **SILVIA MARIA DA SILVA MATURANA**, ambos brasileiros, residentes nesta cidade. -x-x

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido em maior porção por compra feita a Sidney Marques de Paula e outros, conforme a escritura de 29/06/2007, do 17º Ofício, Lº6745, fls. 079/080, registrada no 4º Registro de Imóveis, sob o R-5 da matrícula 6553, em 27/08/2007, e o memorial de incorporação registrado sob o R-6 da matrícula 6553, em 29/01/2015, com abertura da matrícula 243.614, 4º R.I., para esta unidade. Matrícula aberta aos 06/07/2016, por FBC.

AV - 1 - M - 7798 - UNIDADE EM CONSTRUÇÃO: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis sob o AV-1 da matrícula 243.614 em 29/01/2015, que 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. Em 06/07/2016, por FBC.

AV - 2 - M - 7798 - ENQUADRAMENTO PMCMV: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, no AV-8 da matrícula 6553, e no AV-2 da matrícula 243.614, em 29/01/2015, que pelo requerimento de 09/12/2014, a incorporadora declara que o Memorial de Incorporação objeto do ato precedente é exclusivamente residencial e que está enquadrado no Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, devendo desta forma serem observados dois critérios para a alienação das unidades que compõe o empreendimento: 1) O Empreendimento se destina exclusivamente, ao atendimento do Público comprador com a renda familiar máxima de 10 salários mínimos, se comprometendo a não alienar nenhuma unidade a comprador com renda familiar superior, por não se enquadrar no âmbito do PMCMV; 2) O valor médio de venda das unidades é de R\$99.900,00. Em 06/07/2016, por FBC.

AV - 3 - M - 7798 - TERMO DE URBANIZAÇÃO: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, no AV-5 da matrícula 243.614, em 12/05/2015, que pelo requerimento de 19/01/2015, capeando Termo de Urbanização nº032/2014, datado de 09/01/2015 lavrado às fls.075/075v do Livro nº04 de Folhas Soltas de Urbanização, da Secretaria Municipal de Urbanismo, passado por certidão nº084.873, verifica-se que de acordo com o processo nº02/200.640/2013 o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, assina e assumem **ELSON VERONE KLEIN E OUTRO**, mediante as seguintes cláusulas: SEGUNDA: Pelo presente termo a outorgada se obriga a urbanizar a Rua Professor Paulo Ribeiro, em toda a sua largura, na extensão de 135,00m correspondente à dimensão da testada do terreno até a Rua Seabra Filho, conforme PAA 10.027, de acordo com o despacho de 12/02/2014 da U/CGPIS, às fls.17v. PARÁGRAFO ÚNICO: As obras de urbanização deverão atender ao que determina o RPT (Regulamento de Parcelamento da Terra, 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UHAXZ-GYG2K-6XCWA-PW42H>



Valide aqui
este documento

12º Registro de Imóveis do
Rio de Janeiro - RJ

Av. Maria Teresa, nº 260 - Plaza Office
Campo Grande - RJ - CEP.: 23.050-160
tel.: (21) 3217-2030 - www.registrodeimoveis.org.br/12rj

MATRÍCULA
7798

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0007798-83

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% e juros de 1% ao mês, fazendo-se a cobrança em processo de execução, com apoio no parágrafo 2º artigo 2º da Lei Federal nº 6.830, de 22.08.1980, sobre o débito ajuizado incidindo honorários de advogado de 20%. QUINTA: os outorgados comprometem-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 dívidas ou contestações futuras. Demais condições constantes do título. Em 06/07/2016, por FBC.

R - 4 - M - 7798 - COMPRA E VENDA:Prenotação nº9258, aos **28/06/2016**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 20/05/2016, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação/Programa Minha Casa Minha Vida, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380/64, ELSON VERONE KLEIN, já qualificado, e sua mulher NATALINA FIGUEIRA KLEIN, professora, inscrita no RG sob o nº 004.887.443-2, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 604.599.997-53, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Adauto da Câmara, nº235, Campo Grande, nesta cidade; e MANOEL MATURANA PIMENTEL, já qualificado, e sua mulher SILVIA MARIA DA SILVA MATURANA, do lar, inscrita no RG sob o nº 03.099.220-0, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 835.105.837-87, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Professor Castilhos, nº 360, bloco 1, aptº 103, Campo Grande, nesta cidade, **VENDERAM** o **imóvel** objeto desta matrícula, pelo preço de **R\$99.900,00**, a **REGIANE ROSA DE OLIVEIRA**, brasileira, solteira, pensionista, inscrita no RG sob o nº 12631212-3, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 094.963.117-50, residente e domiciliada na Rua do Governo, 190, casa 19, Realengo, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$0,00 recursos próprios; R\$27.500,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$0,00 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$72.400,00 com recursos do financiamento concedido pela instituição financeira, o qual é garantido pela alienação fiduciária. As demais condições e obrigações ajustadas constam do instrumento. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$99.900,00**, certificado declaratório de isenção nº2044844 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 06/07/2016, por FBC. Selo de fiscalização eletrônica nºEBPK 40943 BZS.

R - 5 - M - 7798 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:Prenotação nº9258, aos **28/06/2016**. Pelo mesmo instrumento referido no R-4, o imóvel objeto desta matrícula, foi **ALIENADO FIDUCIARIAMENTE**, na forma da Lei nº 9.514/97, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 e 4, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, em garantia de dívida de **R\$72.400,00**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pela TP-Tabela Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 5,0000% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 5,1163% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$404,27, com vencimento para 20/06/2016. Origem dos Recursos:FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$99.900,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 06/07/2016, por FBC. Selo de fiscalização eletrônica nº EBPK 40944 YYN.

AV - 6 - M - 7798 - CONSTRUÇÃO: Prenotação nº **23056**, aos **26/12/2017**. De acordo com a Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo, Infraestrutura e Habitação nº25/0561/2017, datada de

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UHAXZ-GYG2K-6XCWA-PW42H>



Valide aqui
este documento

12º Registro de Imóveis do
Rio de Janeiro - RJ

Av. Maria Teresa, nº 260 - Plaza Office
Campo Grande - RJ - CEP.: 23.050-160
tel.: (21) 3217-2030 - www.registrodeimoveis.org.br/12rj

MATRÍCULA
7798

FICHA
2

12º REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO - RJ
LMRO 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 157776.2.0007798-83

11/12/2017, de acordo com o processo nº02/200436/2013, o imóvel da presente matrícula teve sua construção concluída, tendo sido o **habite-se concedido em 08/12/2017**. Dispensada a apresentação da CND do INSS relativa à obra, conforme provimento CGJ nº41/2013, publicado no D.O.E em 21/06/2013. Averbação concluída aos 07/05/2018, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºECNB 68084 RIO. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

AV - 7 - M - 7798 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: Consta registrada no R-9 da matrícula 22.491, em 07/05/2018, a instituição de condomínio do imóvel objeto desta matrícula, nos moldes dos artigos 7º e 8º da Lei 4591/64, passando a ter esta unidade: **fração ideal de 0,003333; área privativa de 45,04m²** e, somada à comum, **área total de 83,69m²**, retificando assim a abertura da matrícula. Averbação concluída aos 07/05/2018, por HSL.

AV - 8 - M - 7798 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Prenotação nº **22436**, aos **19/12/2017**. Foi registrada em 07/05/2018, no Registro Auxiliar sob o nº173, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 07/05/2018, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºECNB 69292 PWO.

AV - 9 - M - 7798 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº**117795**, aos **29/07/2025**. Pelo requerimento de 29/07/2025, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação da devedora **REGIANE ROSA DE OLIVEIRA**, já qualificada, realizada pelo Registro de Títulos e Documentos desta cidade, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicados editais em 18/09/2025, 19/09/2025 e 22/09/2025, na forma do art. 26, §4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Após a adoção dos procedimentos estabelecidos na citada lei, com os respectivos documentos comprobatórios arquivados na serventia, transcorreu o prazo para pagamento **sem a purgação da mora**. Averbação concluída aos 21/10/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAH 40979 PFG.

AV - 10 - M - 7798 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº**123460**, aos **13/11/2025**. De acordo com o título e demais documentos acostados, inclusive a certidão municipal, o imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro sob o nº3.396.437-0, e CL (Código de Logradouro) nº01.885-3. Averbação concluída aos 24/11/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 02769 UDX.

AV - 11 - M - 7798 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº**123460**, aos **13/11/2025**. Pelo requerimento de 12/11/2025, hoje arquivado, 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**, 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: **RS107.498,90**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **RS107.498,90**, certificado declaratório de isenção nº2891494 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 24/11/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 02770 ARP.

AV - 12 - M - 7798 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**123460**, aos **13/11/2025**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-11. Averbação concluída aos 24/11/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 02771 HDI.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UHAXZ-GYG2K-6XCWA-PW42H>



12º Registro de Imóveis do
Rio de Janeiro - RJ


Av. Maria Teresa, nº 260 - Plaza Office
Campo Grande - RJ - CEP.: 23.050-160
tel.: (21) 3217-2030 - www.registrodeimoveis.org.br/12rj

Valide aqui
este documento

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei nº 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, prenotados até o dia anterior.

Rio de Janeiro, 24/11/2025

A presente certidão foi assinada eletronicamente p/ Sergio Avila Doria Martins - Oficial Registrador.

<p>12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ Oficial Registrador: Dr. Sergio Avila Doria Martins</p> <p>Emolumentos: R\$ 108,60 Fundrat.....: R\$ 2,17 Lei 3217.....: R\$ 21,72 Fundperj.....: R\$ 5,43 Funperj.....: R\$ 5,43 Funarpen.....: R\$ 6,51 Selo Eletrônico.....: R\$ 2,87 ISS.....: R\$ 5,83</p> <p>Total.....: R\$ 158,56</p>	<p>Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral de Justiça Selo de Fiscalização Eletrônico</p> <p>EFAW 02772 DLX</p>  <p>Consulte a validade do selo em: http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico</p>
--	---

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UHAXZ-GYG2K-6XCWA-PW42H>