



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
11475

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0011475-13

IMÓVEL: Apartamento 304, do Bloco 11, 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 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 1º Ofício desta cidade, 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 243.528, 4º R.I., para esta unidade. Matrícula aberta aos 12/12/2016, por HSL.

AV - 1 - M - 11475 - UNIDADE EM CONSTRUÇÃO: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis sob o AV-1 da matrícula 243.528 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 12/12/2016, por HSL.

AV - 2 - M - 11475 - ENQUADRAMENTO PMCMV: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, no AV-8 da matrícula 6553, e no AV-2 da matrícula 243.528, 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 12/12/2016, por HSL.

AV - 3 - M - 11475 - TERMO DE URBANIZAÇÃO: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, no AV-5 da matrícula 243.528, 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/FNPML-93692-LETK4-L3HCU>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
11475

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0011475-13

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 dúvidas ou contestações futuras. Demais condições constantes do título. Em 12/12/2016, por HSL.

R - 4 - M - 11475 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº 12593, aos 23/11/2016. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 07/10/2016, 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, MANOEL MATURANA PIMENTEL, empresário, inscrito no RG sob o nº 01.678.745-9, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 129.297.007-34, e sua mulher SILVIA MARIA DA SILVA MATURANA, professora, 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 de bens, anterior a vigência da Lei 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Professor Castilhos, nº 360, B1, A103, Campo Grande, nesta cidade; e ELSON VERONE KLEIN, comerciante, inscrito no RG sob o nº 04.044.066-1, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 464.493.457-72, e sua mulher NATALINA FIGUEIRA KLEIN, do lar, inscrita no RG sob o nº 04.887.443-2, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 604.599.997-53, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Adauto da Camara, nº 235, Campo Grande, nesta cidade, **VENDERAM o imóvel** objeto desta matrícula, pelo preço de **R\$99.900,00**, a **ANDRE GUSTAVO COSTA BRITO**, motorista, portador da CNH sob o nº 03923178560, DETRAN/RJ, de onde se extrai o RG sob o nº 1047506171, IFP/RJ, e no CPF/MF sob o nº 042.597.987-31, e sua mulher **ANALI CAETANO COSTA BRITO**, secretária, inscrita no RG sob o nº 118128578, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 092.772.657-28, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Estrada do Quafã, nº 528, casa 01, Bangu, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$2.342,00 recursos próprios; R\$16.619,00 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\$80.939,00 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 nº 2074472 (Lei nº 5065/2009). Registro concluído aos 12/12/2016, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nº EBUK 13318 QXI.

R - 5 - M - 11475 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº 12593, aos 23/11/2016. 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 o nº 00.360.305/0001-04, em garantia de dívida de **R\$80.939,00**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pelo SAC, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 5,5000% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 5,6409 % ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$614,32, com vencimento para 07/11/2016. Origem dos Recursos: FGTS. Valor do imóvel para fins de

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FNPML-93692-LETK4-L3HCU>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
11475

FICHA
2

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

CNM: 157776.2.0011475-13

leilão extrajudicial: R\$99.900,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 12/12/2016, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nº EBUK 13319 UJK.

AV - 6 - M - 11475 - 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 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 - 11475 - 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 - 11475 - 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 69381 BVW.

AV - 9 - M - 11475 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **66372**, aos **24/02/2022**. Pelo requerimento de 16/02/2022, formulado pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, e conforme documentos hoje arquivados, foi solicitada ao Registro de Títulos e Documentos desta cidade a intimação pessoal dos devedores **ANDRE GUSTAVO COSTA BRITO**, e sua mulher **ANALI CAETANO COSTA BRITO**, já qualificados, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicado o edital para esta finalidade em 25/05/2022, 26/05/2022 e 27/05/2022, considera-se constituída a mora na data da última publicação, na forma do art. 26, §4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 13/06/2022, por Fabio Marrocos, Mat. TJRJ 94-12227. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 37919 GMV.

AV - 10 - M - 11475 - CANCELAMENTO DE INTIMAÇÃO: Prenotação nº**111556**, aos **17/03/2025**. Fica cancelada a intimação objeto do AV-9, desta matrícula, face a quitação. Averbação concluída aos 06/05/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 54264 LZC.

AV - 11 - M - 11475 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº**111556**, aos **17/03/2025**. Pelo requerimento de 17/03/2025, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação dos devedores **ANDRE GUSTAVO COSTA BRITO**, e sua mulher **ANALI CAETANO COSTA BRITO**, ambos já qualificados, 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 03/04/2025, 04/04/2025 e 07/04/2025, 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 06/05/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 54265 FNU.

AV - 12 - M - 11475 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº**115721**, aos **12/06/2025**. De acordo com o título e demais documentos acostados, inclusive a certidão municipal, o imóvel desta matrícula está inscrito no

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FNPML-93692-LETK4-L3HCU>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
11475

FICHA
2-v

CNM: 157776.2.0011475-13

Município do Rio de Janeiro sob o nº3.396.365-3, e CL (Código de Logradouro) nº01.885-3. Averbação concluída aos 25/06/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 68069 HVY.

AV - 13 - M - 11475 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº115721, aos 12/06/2025. Pelo requerimento de 09/06/2025, 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: **R\$105.988,85**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$105.988,85**, certificado declaratório de isenção nº2831181 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 25/06/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 68070 TPH.

AV - 14 - M - 11475 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº115721, aos 12/06/2025. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-13. Averbação concluída aos 25/06/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 68071 TFM.

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, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. Rio de Janeiro, **25/06/2025**

A presente certidão foi assinada eletronicamente.

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma registrodeimoveis.org.br, sem intermediários e sem custos adicionais.

Emolumentos: **R\$ 108,60**
Fundgrat.....: **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**
Total.....: **R\$ 158,56**

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EDUZ 68072 ZTY



Consulte a validade do selo em:
<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>
ANG -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FNPML-93692-LETK4-L3HCU>