



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE  
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO  
COMARCA DA CAPITAL

CNM: 093344.2.0241411-81  
MATRÍCULA: 241411 DATA: 01/12/2014

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL** Fração ideal de 0,00433 do terreno designado por Lote 1 do PAL 48481, de 3ª Categoria, que correspondera ao apartamento 101, do Bloco 11 do prédio a ser construído sob o nº168, a Rua Ibirarema, 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 45,04.com direito ao uso de uma vaga descoberta de garagem de nº17+++++

**PROPRIETÁRIA - CELTA ENGENHARIA SA**, com sede Belo Horizonte/MG, CNPJ/MF 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 - 241411 - 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.+++++

O OFICIAL. *[Assinatura]* João C. E. F. da Silveira  
Escrivão Substituto  
Matr. 947810

---

**AV - 2 - M - 241411 - 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

Continua no verso...

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash cf5265a3-3b7d-407a-874a-a628913f46e3

www.regidores.onr.org.br  
Certidão emitida pelo SREI

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por DIEGO ANDREW PIMENTEL ANDRE - 08/05/2025 12:47

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 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 de 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.   
 Joana C. B. F. da Silveira  
 Escrevente Substituta  
 Matr. 947810

**AV - 3 - M - 241411 - 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   
 Joana C. B. F. da Silveira  
 Escrevente Substituta

**AV - 4 - M - 241411 - 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.   
 Joana C. B. F. da Silveira  
 Escrevente Substituta  
 Matr. 947810

Segue às fls. 2



Certidão emitida pelo SREI  
 www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento  
 Eletrônico Compartilhado



Esse documento foi assinado digitalmente por DIEGO ANDREW PIMENTEL ANDRE - 08/05/2025 12:47

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regitradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash cf5265a3-3b7d-407a-874a-a628913f46e3



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE  
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO  
COMARCA DA CAPITAL

CNM: 093344.2.0241411-81  
MATRICULA DATA

241411

01/12/2014

fls. 2  
Cont. das fls. V.

**AV - 5 - M - 241411 - 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.   
João C. F. da Silveira  
Substituto

**AV - 6 - M - 241411 - 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 exime a OBRIGADA, da perfeita obediência as demais regras estabelecidas nos Decretos nº322/76 e 4.691/84, pertinente à construção de grupamentos

Continua no verso...

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por DIEGO ANDREW PIMENTEL ANDRE - 08/05/2025 12:47

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash cf5265a3-3b7d-407a-874a-a628913f46e3

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 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.

O OFICIAL

*Joana C. F. da Silveira*  
 Representante Substituta  
 Matr.: 9417810

**R - 7 - M - 241411 - HIPOTECA:** Pelo instrumento particular de mútuo de 17/12/2014, a proprietária deu em hipoteca o imóvel desta matrícula, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, com sede em Brasília-DF, e filial nesta cidade, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, em garantia da abertura de crédito no valor de R\$5.531.396,96 (incluído neste valor outros imóveis), o prazo de amortização é de 24 meses, a contar do 1º dia do mês subsequente à data prevista, no cronograma físico-financeiro e de desembolso do empreendimento, para o término da obra, juros e demais condições do título. **(Prenotação nº 622569 de 29/12/2014) (Selo de fiscalização eletrônica nº EAWO 32788 JJI)**. Rio de Janeiro, RJ, 05/05/2015. O OFICIAL.

*Joana C. F. da Silveira Costa*  
 Substituta  
 Matr.: 9417810

**AV - 8 - M - 241411 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA:** Fica o imóvel desta matrícula desligado da garantia hipotecária objeto do R-7, face autorização dada pela credora no instrumento particular de 24/02/2017, que hoje se arquivava. **(Prenotação nº 655733 de 26/04/2017) (Selo de fiscalização eletrônica nº ECAY 58911 DTE)**. Rio de Janeiro, RJ, 03/05/2017. O OFICIAL

*Joana C. F. da Silveira Costa*  
 Substituta  
 Matr.: 9417810

**R - 9 - M - 241411 - COMPRA E VENDA:** Pelo instrumento particular de 24/02/2017, a proprietária já qualificada, vendeu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído a **RODRIGO MENDES**, trabalho fabr. prep. alimento bebida, identidade nº 201173788, do SECC/RJ, CPF/MF sob o nº 118.225.527-29 e sua mulher **LUCIANA MONTEIRO PEREIRA MENDES**, identidade nº 123970329, do SECC/RJ, CPF/MF sob o nº 083.548.947-70, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes nesta cidade. Valor do imóvel atribuído pelos contratantes: R\$145.000,00 (sendo com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS, no valor de R\$7.577,34, e recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto no valor de R\$11.401,00). Isento de imposto de transmissão, conforme guia nº 2102266. **(Prenotação nº 655733, em 26/04/2017) (Selo de fiscalização eletrônica nº ECAY 58912 FJH)**. Rio de Janeiro, RJ, 03/05/2017. O OFICIAL.

*Joana C. F. da Silveira Costa*  
 Substituta  
 Matr.: 9417810

**AV - 10 - M - 241411 - FUNDO DE GARANTIA:** Pelo instrumento particular de 24/02/2017, objeto do R-9, fica averbado que a utilização do **FUNDO**

Segue às fls.3

.ONF

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onr.org.brServiço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

**DE GARANTIA POR TEMPO DE SERVIÇO**, não permite aos compradores **RODRIGO MENDES** e sua mulher **LUCIANA MONTEIRO PEREIRA MENDES** já **qualificados**, negociarem o imóvel desta matrícula com terceiros utilizando o mesmo recurso, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos, a contar da data do citado instrumento. (**Prenotação n°655733 de 26/04/2017**) (**Selo de fiscalização eletrônica n°ECAY 58913 RWB**). Rio de Janeiro, RJ, 03/05/2017. O OFICIAL

Joana C. F. da Silveira Costa  
Substituta  
Mat.: 9417810

**R - 11 - M - 241411 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Pelo instrumento particular datado de 24/02/2017, os adquirentes do R-9, 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 n° 00.360.305/0001-04, em garantia da dívida de R\$104.793,05, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano TP-TABELA PRICE, vencendo-se a 1ª em 24/03/2017, no valor de R\$616,98, à taxa nominal de 5,5000%a.a., efetiva de 5,6409%a.a e nas demais condições constantes do título. (**Prenotação n°655733, de 26/04/2017**) (**Selo de fiscalização Eletrônico n°ECAY 58914 QUY**). Rio de Janeiro, RJ, 03/05/2017. O OFICIAL.

Joana C. F. da Silveira Costa  
Substituta  
Mat.: 9417810

**AV - 12 - M - 241411 - CONSTRUÇÃO:** Pelo requerimento de 26/04/2017, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo n° 10/0002/2017, de 07/03/2017, hoje arquivados, verifica-se que de acordo com o processo n°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 n°41/2013, publicado no D.O.E em 21.06.2013 (**Prenotação n°655025 de 31/03/2017**) (**Selo de fiscalização eletrônica n°ECCE 51945 DNC**). Rio de Janeiro, RJ, 28/06/2017. O OFICIAL

**AV - 13 - M - 241411 - 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 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

Continua no verso...



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, 05/05/2025. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 09:26h.

Emolumentos	Lei 6370/12	FETJ	FUNDPERJ	FUNPERJ	FUNARPEN	ISSQN	SELO DE FISCALIZAÇÃO	TOTAL
R\$ 102,61	R\$ 2,05	R\$ 20,52	R\$ 5,13	R\$ 5,13	R\$ 6,15	R\$ 5,50	R\$ 2,71	R\$ 149,80

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico

**EEUB 58525 JCS**



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

RAF-