Valide aqui
este documento

CNM: 088583.2.0139759-73

ESTRADA DO DENDE N° 101 APARTAMENTO 408

Registro de Imóveis - Cartório do 11º Ofício

RUA SETE DE SETEMBRO, 32 - 4º ANDAR
CENTRO - RIO DE JANEIRO - RJ

729152

MARIA ESTHER WANDERLEY SILVA
Oficial

MATRÍCULA Nº **139759** FLS. **1**

IMÓVEL: Apartamento 408 (em construção), do prédio n° 101 situado na Estrada do Dendê, *de natureza alodial*, na Freguesia de Nossa Senhora D'Ajuda, e a fração ideal de 0,024906 do respectivo terreno (designado por Lote 3 do PA 8605), medindo o terreno em sua totalidade (já deduzida a área de recuo): 33,60m de frente; 19,03m de fundo, por 115,50m à direita e 114,50m à esquerda, confrontando à direita com o Lote n° 04, à esquerda com o Lote n° 02, e nos fundos com terreno de propriedade de José Marcelino de Oliveira e outros. **INSCRIÇÃO PREDIAL**: 0.438.971-4 (maior porção). **C.L.**: 01.917-4. **PROPRIETÁRIA: SPE CTV ILHA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA,** CNPJ n° 23.839.118/0001-03, com sede nesta cidade. **TÍTULO DE PROPRIEDADE**: Matrícula 83854 (todo), R.4, deste Registro Imobiliário. **TÍTULO AQUISITIVO**: Escritura de 29/08/2016 do 4° Ofício de Notas desta cidade (Livro n° 4183, Folhas n°(s) 094/097 e ato n° 025), registrada em 13/09/2017.----------
---.

AV.1-139759/MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA: O imóvel objeto desta matrícula faz parte do Memorial de Incorporação Imobiliária registrado neste Cartório, na matrícula n° **83854(todo)**, sob o ato **R.5**, em 16/11/2017 e Retificação da Futura Minuta de Convenção do Memorial de Incorporação, sob o ato **AV.8**, em 26/08/2020. O empreendimento possuirá 21 (vinte e uma) vagas de garagem, sendo 19 (dezenove) vagas simples e 02 (duas) vagas PNE (portadores de necessidades especiais), todas localizadas no pavimento térreo, sendo descobertas e indeterminadas, exceto as vagas PNE que se determinarão exclusivamente as unidades 107 PNE e 108 PNE. O modo de marcação e destinação das demais vagas de garagem ficará a critério do condominio. **A Proprietária e Incorporadora, se comprometeu a averbar a retificação de medidas do terreno, antes da averbação da construção/habite-se das unidades, conforme declaração de 20/10/2017, constante do Memorial de Incorporação.**----------
---.
Rio de Janeiro, 14 de outubro de 2022. O Oficial: João Carlos A. Sequeiros
Substituto - Mat.: 94/1723.

AV.2-139759/PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO: De acordo com os assentamentos constantes neste Cartório, no ato AV.7 da matrícula 83854 (todo), e com base no Artigo 31-B da Lei n° 4.591/64, a proprietária do imóvel desta matrícula e incorporadora do empreendimento registrado sob o ato R.5 da mesma matrícula acima citada, em 16/11/2017, **SPE CTV ILHA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA,** CNPJ n° 42.498.733/0001-48, com sede nesta cidade, ***declarou que a incorporação imobiliária objeto do referido ato ficará submetida ao REGIME DA AFETAÇÃO, nos termos do Artigo 31-A, e seguintes da Lei n° 4.591/64, com redação dada pelo Artigo 53 da Lei n° 10.931/2004.***----------.
Rio de Janeiro, 14 de outubro de 2022. O Oficial: João Carlos A. Sequeiros
Substituto - Mat.: 94/1723.

AV.3-139759/ÔNUS(HIPOTECA): De acordo com os assentamentos constantes neste Cartório no ato R.9 da matrícula 83854 (todo), a proprietária **SPE CTV ILHA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA,** CNPJ n° 42.498.733/0001-48, com sede nesta cidade, deu o imóvel desta matrícula em hipoteca a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL,** CNPJ n° 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF. Fiadores: **1)MAESTRA BRASIL EMPREENDIMENTOS LTDA,** CNPJ/MF n° 06.025.646/0001-00, com sede nesta cidade e **2) JOÃO VICTOR VIDEIRA RIBEIRO,** CPF/MF n° 173.595.047-59.----------
---.
Rio de Janeiro, 14 de outubro de 2022. O Oficial: João Carlos A. Sequeiros
Substituto - Mat.: 94/1723.

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/U5WKW-MRJ9M-8P2JR-F4MD4

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

AV.4-139759/DESLIGAMENTO DE HIPOTECA (AV.3): Protocolo: 672237 de 06/10/2022. Documento apresentado: Instrumento Particular nº 8.7877.1469455-3 de 10/08/2022, conforme item 1.7, hoje microfilmado. Hipoteca desligada por autorização da credora: A constante do ato AV.3. Credora hipotecária: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF.----------.
Selo Eletrônico: EEGR 78516 RLM.
Rio de Janeiro, 14 de outubro de 2022. O Oficial: João Carlos A. Sequeiros Substituto - Mat.: 94/1723.

R.5-139759/COMPRA E VENDA: Protocolo: 672237 de 06/10/2022. Título Aquisitivo: Instrumento Particular nº 8.7877.149455-3 de 10/08/2022, hoje microfilmado. Transmitente: **SPE CTV ILHA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, CNPJ nº 23.839.118/0001-03, com sede nesta cidade. Proporção do imóvel negociado: **100%**. Adquirente: **PAOLA DE ANDRADE PEREIRA**, brasileira, solteira, sem união estável, agente de viagem, CPF/MF nº 123.608.357-18, residente e domiciliada nesta cidade. Valor total da transação: R$260.000,00. Valor satisfeito com recursos próprios: R$69.591,73. Imposto de Transmissão: *Transação isenta de pagamento do imposto de transmissão conforme guia nº 2510564 emitida em 30/09/2022* (**Base Legal**: *Lei nº 2.277/94, artigo 8º, § único, I, com redação dada pela Lei nº 3.335/2001*). Valor atribuído ao imóvel pela Fazenda Municipal como base de cálculo: R$260.000,00.----------.
Selo Eletrônico: EEGR 78517 NXC.
Rio de Janeiro, 14 de outubro de 2022. O Oficial: João Carlos A. Sequeiros Substituto - Mat.: 94/1723.

R.6-139759/ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Protocolo: 672237 de 06/10/2022. Título da Garantia Fiduciária: O documento que deu origem ao ato R.5. Devedora Fiduciante: **PAOLA DE ANDRADE PEREIRA**, brasileira, solteira, sem união estável, agente de viagem, CPF/MF nº 123.608.357-18, residente e domiciliada nesta cidade. Imóvel dado em Garantia Fiduciária: O imóvel objeto desta matrícula. Construtora e Fiadora: **MAESTRA BRASIL EMPREENDIMENTOS LTDA**, CNPJ/MF nº 06.025.646/0001-00, com sede nesta cidade. Credora Fiduciária: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF. **Condições da Garantia/Financiamento**: **a)** Valor da dívida: R$190.408,27. **b)** Valor da dívida incluindo as despesas acessórias, se houver: R$190.408,27. **c)** Prazo de Amortização: 360 meses. **d)** Sistema de Amortização: PRICE. **e)** Taxa de Juros: As taxas de juros nominal(a.a), efetiva(a.a), são as constantes nos itens "B.8" do quadro resumo do contrato. **f)** Data do vencimento da 1ª prestação: 02/09/2022. g) Valor do encargo inicial: R$1.351,99; tudo na forma do artigo 22 da Lei nº 9514/97, sendo atribuído ao imóvel para efeitos do artigo 24, Inciso VI, o valor de R$260.000,00. Demais cláusulas e condições, as constantes do Título.----------.
Selo Eletrônico: EEGR 78518 GDY.
Rio de Janeiro, 14 de outubro de 2022. O Oficial: João Carlos A. Sequeiros Substituto - Mat.: 94/1723.

AV.7-139759/CONSTRUÇÃO/HABITE-SE: (Protocolo nº 701643 de 30/10/2024) De acordo com o requerimento de 30/10/2024, instruído pela Certidão nº 05/0137/2024 expedida em 22/10/2024 pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Econômico - Subsecretaria de Controle e Licenciamento Urbanístico - Coordenadoria Geral de Licenciamento e Fiscalização Gerência de Licenciamento e Fiscalização - Ilha do Governador - RJ (**Processo nº 02/230028/2016**), hoje digitalizados, o imóvel desta matrícula teve a sua construção concluída, tendo sido o **HABITE-SE** concedido em **23/09/2024. Deixou de ser exigida a CND do INSS por força do provimento CGJ nº 41/2013, publicado no Diário Oficial do Poder Judiciário do dia 21/06/2013, que revogou o disposto no artigo 589 e § único da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça - Parte Extrajudicial. Selo Eletrônico**: EEVS 74233 LPJ. Rio de Janeiro, 29 de janeiro de 2025. Ato assinado eletronicamente por João Carlos Alves Sequeiros, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/1723-. - - - - - - - - - - - -

AV.8-139759/CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Protocolo: 702453 de 21/11/2024. Documento(s) apresentado(s): Convenção de Condomínio do Edifício objeto desta matrícula, apresentada por Instrumento Particular de 05/11/2024, hoje digitalizado. Ficha Auxiliar onde a Convenção de Condomínio foi registrada, bem como, a sua data de registro: **10196/R.1 deste Cartório, nesta data. Selo Eletrônico**: EEVS 74314 XGT. Rio de Janeiro, 29 de janeiro de 2025. Ato

CONTINUA NA FOLHA 2

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/U5WKW-MRJ9M-8P2JR-F4MD4

139759

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

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

Valide aqui
este documento

assinado eletronicamente por João Carlos Alves Sequeiros, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/1723-. - - - - - - - - - - - - - - - - - -

AV.9-139759/RETIFICAÇÃO (R.5/R.6): De acordo com o artigo 213, Inciso I, alínea a, da Lei nº 6015/73, c/c artigo 1.375, Inciso I, alínea a, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Parte Extrajudicial, e documentos que deram origem aos atos **R.5 e R.6**, ficam retificados os referidos atos para tornar certo que o número correto do Instrumento Particular ali registrado é: 8.7877.14**6**9455-3 e não como constou. Rio de Janeiro, 20 de julho de 2026. Ato assinado eletronicamente por Allan Souza da Silva, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/16128-. - - - - - - - - - - - - - - - - - -

AV.10-139759/INTIMAÇÃO/DILIGÊNCIA NEGATIVA/EDITAL/DECURSO DE PRAZO: Protocolo: 721202 de 24/02/2026. Documentos apresentados/digitalizados: Ofícios nº 673844/2026 datados de 23/02/2026, 11/03/2026 e 20/03/2026, da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF, na qualidade de credora fiduciária no ato **R.6** desta matrícula, instruídos pelas Certidões Negativas expedidas em 01/04/2026 pelo 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos/RJ (Carta de Notificação nº 1176491). Encargos vencidos e não pagos: 02/02/2025 a 02/03/2026. Base Legal: **Artigo 12 do Provimento CGJ/RJ nº 02/2017.** Nome da devedora fiduciante que foi intimada via publicação do Edital: **PAOLA DE ANDRADE PEREIRA**, CPF/MF nº 123.608.357-18. Datas e números das Publicações do Edital Eletrônico: **05/05/2026 (Publicação nº 1854/2026), 06/05/2026 (Publicação nº 1855/2026) e 07/05/2026 (Publicação nº 1856/2026) no Diário do Registro de Imóveis Eletrônico - (www.registrodeimoveis.org.br), conforme determina o Provimento CGJ/RJ nº 56/18 de 11.12.2018 publicado no D.O. de 13/12/2018; tendo decorrido o prazo (15 dias) para a purgação da mora, nos termos do artigo 26 parágrafos 1º e 4º da Lei nº 9.514/97. Selo Eletrônico:** EFDQ 30878 YRZ. Rio de Janeiro, 20 de julho de 2026. Ato assinado eletronicamente por João Carlos Alves Sequeiros, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/1723-. - - - - - - - - - - - - - - - - - -

AV.11-139759/CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Protocolo: 729152 de 25/08/2026. Títulos Aquisitivo/digitalizados: Ofício nº 673844/2026 e Requerimento de 25/08/2026 da Credora Fiduciária. Devedora Fiduciante/Transmitente: **PAOLA DE ANDRADE PEREIRA**, CPF/MF nº 123.608.357-18. Adquirente do imóvel desta matrícula: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF. Motivo da Consolidação: Falta de purgação de mora no prazo legal, em que foi constituída devedora, a fiduciante acima qualificada. Base Legal: Artigo 26 parágrafo 7º da Lei 9.514/97. Valor atribuído para consolidação da propriedade: R$ 276.566,66. Número da guia do imposto de transmissão: 2998573. Data do pagamento do imposto de transmissão: 19/08/2026. Valor atribuído a 100% do imóvel pela Fazenda Municipal como base de cálculo: R$ 276.566,66. **Selo Eletrônico:** EFEH 85434 QSO. Rio de Janeiro, 31 de agosto de 2026. Ato assinado eletronicamente por Allan Souza da Silva, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/16128-.

AV.12-139759/CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R.6): Protocolo: 729152 de 25/08/2026. Documento(s) apresentado(s)/digitalizado(s): Documentos que deram origem ao ato AV.11. Alienação Fiduciária cancelada: A constante do ato **R.6** desta matrícula. **Motivo:** Em virtude da consolidação de propriedade constante do ato AV.11, conforme disposto do Artigo 1.488, do CNCGJ/RJ. **Selo Eletrônico:** EFEH 85435 QNN. Rio de Janeiro, 31 de agosto de 2026. Ato assinado eletronicamente por Allan Souza da Silva, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/16128-. -

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/U5WKW-MRJ9M-8P2JR-F4MD4

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Os Provimentos CNJ nº 47/2015, CGJ nº 89/2016 e CGJ nº 45/2017, regulamentam a emissão e o uso de certidões eletrônicas pelos serviços extrajudiciais do Estado do Rio de Janeiro.----------

De acordo com o Art. 1055, § 1º do CNCGJ, essa certidão consigna as prenotações efetuadas até o dia anterior à data de sua expedição, bem como os registros ou averbações. Essa certidão foi confeccionada em 31/08/2026 às 16:01h.----------

CERTIDÃO - 11º REGISTRO DE IMÓVEIS - CNPJ 27.128.834/0001-33

Certifico e dou fé, que a presente cópia é reprodução autêntica e fiel da Ficha-Matrícula a que se refere, extraída nos termos do Art. 19 § 1º da Lei 6.015 de 31/12/1973, dela constando a situação jurídica, todos os eventuais ônus reais, indisponibilidades, citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias que recaem sobre o imóvel. O referido é verdade.

Emolumentos:	124,08
2% PMCMV	2,48
20% FETJ:	24,81
8,5% Funperj	10,54
8,5% Fundperj::	10,54
6% Funarpen::	7,44
1% Funpgalerj:	1,24
1% Fundac:	1,24
1% Funpgt:	1,24
Selo Fiscal:	3,27
5,26% I.S.S.:	6,66
Total:	**193,54**

Rio de Janeiro, 31/08/2026.

ASSINADO DIGITALMENTE

Eunice do R. da Silva (Escrevente), Matr. 94/13872
Iraelson F. da Silva (Escrevente), Matr. 94/21754
Ismael M. F. dos Anjos (Escrevente), Matr. 94/20837
Marcos Andre da S. Ribeiro (Escr.), Matr. 94/14737
Ricardo G. da Conceição (Escrevente),Matr. 94/17231
Maria Cristina R. de Souza (Escrevente), Matr. 94/18611

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo Eletrônico de Fiscalização
EFEH 85436 HXU

Consulte a validade do selo em:
http://www.tjrj.jus.br

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/U5WKW-MRJ9M-8P2JR-F4MD4

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar