

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 880fa2b4-724a-4f61-8e24-9f40df2f8b89



4º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO - RJ

CNM: 093344.2.0241410-84 MATRÍCULA 241410	DATA 01/12/2014
---	--------------------

4AL-207095-14/1

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado
www.registadores.onr.org.br
Certidão emitida pelo SREI

Esse documento foi assinado digitalmente por DIEGO ANDREW PIMENTEL ANDRE - 12/08/2024 16:15

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL Fração ideal de 0,00405 do terreno designado por Lote 1 do PAL 48481, de 3ª Categoria, que correspondera ao apartamento 504, do Bloco 10 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.+++++
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.+++++

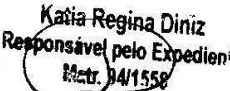
AV - 1 - M - 241410 - GRAVAME: De conformidade com o disposto no Art.662, C/C §2º do Art.661 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, fica consignado que o imóvel desta matrícula se configura como futura unidade autônoma, estando inserido em obra projetada e pendente de regularização registral, no que tange à sua conclusão. Rio de Janeiro, RJ, 01/12/2014.+++++

Katia Regina Diniz
Responsável pelo Expediente
O OFICIAL. Matr. 941558

AV - 2 - M - 241410 - 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...

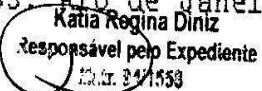
Parcelamento da Terra, aprovado pelo Decreto E 3800 de 20.04.1970), e executadas de acordo com as normas estabelecidas pelos órgãos responsáveis à sua aprovação, no âmbito de suas competência. TERCEIRA: A inadimplência de obrigação assumida na cláusula segunda, e em consonância com os termos de seu parágrafo 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 nº 6.830, 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. 
Responsável pelo Expediente
Metr. 04/1558

AV - 3 - M - 241410 - 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 
Responsável pelo Expediente
Metr. 04/1558

AV - 4 - M - 241410 - 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. 
Responsável pelo Expediente
Metr. 04/1558

4º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO - RJ

CNM: 093344.2.0241410-84

MATRICULA

DATA

241410

01/12/2014

fls. 2

Cont. das fls. V.

AV - 5 - M - 241410 - 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.+++++

Kátia Regina Diniz

responsável pelo Expediente

Matrj 04/1556

O OFICIAL.

AV - 6 - M - 241410 - 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 às demais regras estabelecidas nos Decretos nº322/76 e 4.691/84, pertinente à construção de grupamentos

Continua no verso

ONR

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

Saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Saec

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.

Katia Regina Diniz
Responsável pelo Expediente
Matr. 9411558

O OFICIAL

R - 7 - M - 241410 - 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 32787 RWQ). Rio de Janeiro, RJ, 05/05/2015. O OFICIAL

Katia Regina Diniz
Responsável pelo Expediente
Matr. 9411558

AV - 8 - M - 241410 - 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 ECCE 51944 NHW). Rio de Janeiro, RJ, 28/06/2017. O OFICIAL

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

AV - 9 - M - 241410 - 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, seguem 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 nº 657072 de 24/05/2017) (Selo de fiscalização eletrônica nº ECCE 52174 JBH). Rio de Janeiro, RJ, 28/06/2017. O OFICIAL

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

Segue às fls. 3

.onr

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

saec

AV - 10 - M - 241410 - 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 23/06/2017, que hoje se arquivava. (Prenotação nº 658799 de 13/07/2017) (Selo de fiscalização eletrônica nº ECCP 91530 OGQ). Rio de Janeiro, RJ, 14/08/2017. O OFICIAL

Jeana C. F. da Silva Costa
Substituta

R - 11 - M - 241410 - COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 23/06/2017, a proprietária já qualificada, vendeu o imóvel desta matrícula a **GABRIEL FREITAS SOARES**, brasileiro, analista de sistemas, solteiro, maior, identidade nº 211581293, do SECC/RJ, CPF/MF sob o nº 112.621.347-06, residente nesta cidade. Valor do imóvel atribuído pelos contratantes: R\$137.000,00. (tendo sido utilizado recursos da conta vinculada do FGTS, no valor de R\$8.739,99). Isento do Imposto de transmissão conforme guia nº 2109966. (Prenotação nº 658799, de 13/07/2017) (Selo de fiscalização eletrônica ECCP 91531 OKE). Rio de Janeiro, RJ, 14/08/2017. O OFICIAL

Jeana C. F. da Silva Costa
Substituta

AV - 12 - M - 241410 - FUNDO DE GARANTIA: Pelo instrumento particular de 23/06/2017, objeto do R-11, fica averbado que a utilização do **FUNDO DE GARANTIA POR TEMPO DE SERVIÇO**, não permite ao comprador **GABRIEL FREITAS SOARES** já qualificado, negociar 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 nº 658799 de 13/07/2017) (Selo de fiscalização eletrônica nº ECCP 91532 GRE). Rio de Janeiro, RJ, 14/08/2017. O OFICIAL

Jeana C. F. da Silva Costa
Substituta

R - 13 - M - 241410 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo contrato datado de 23/06/2017, o adquirente do R-11, deu o imóvel desta matrícula 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\$83.098,47, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano TP-TABELA PRICE, vencendo-se a 1ª em 23/07/2017, no valor de R\$463,12, à taxa nominal de 5,0000%a.a., efetiva de 5,1163%a.a e nas demais condições constantes do título. (Prenotação nº 658799, de 13/07/2017) (Selo de fiscalização Eletrônico nº ECCP 91533 KAQ). Rio de Janeiro, RJ, 14/08/2017. O OFICIAL

Jeana C. F. da Silva Costa
Substituta

Matr: 241410

AV - 14 - M - 241410 - CANCELAMENTO PROCEDIMENTO DE INTIMAÇÃO: Foi solicitado pelo credor fiduciário a realização do procedimento de intimação do devedor fiduciante. Porém, após o envio das notificações, ocorreu pedido de cancelamento do mesmo, por parte do

Continua no verso...

credor através do **ofício nº358108/2023 de 04/05/2023**, hoje arquivado, ficando, dessa forma, cancelado o procedimento.

Prenotação nº**716602** de 12/04/2023. Selo de fiscalização eletrônica nºEDTZ 89840 WWF. Ato concluído aos 17/05/2023 por Clinger Brasil, Mat. TJRJ 94/20454.

Ulisses da Silva Caetano
Escritor Autorizado
Mat. RJ 94/10046

AV - 15 - M - 241410 - INTIMAÇÃO: De acordo com o Ofício nº433284/2023, de 28/11/2023, promovido pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, foi intimado o devedor **GABRIEL FREITAS SOARES**, CPF/MF sob o nº112.621.347-06, conforme notificação entregue pelo Registro de Títulos e Documentos desta cidade, digitalizado nesta serventia, resultando "**positiva**", para quitar as obrigações relativas à alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, na forma dos artigos 26 e 26-A, da Lei 9.514/97.

Prenotação nº**721736** de 29/11/2023. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUS 95516 PML. Ato concluído aos 08/02/2024 por Adam Cordeiro (Mat. TJRJ 94/20453).

AV - 16 - M - 241410 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo Requerimento de 04/06/2024, 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 Brasília - Df, CNPJ/MF sob o nº00.360.305/0001-04**, 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). Imposto pago pela guia nº2695050, em 03/06/2024.

Prenotação nº**728436** de 20/06/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEPH 76626 UWL. Ato concluído aos 08/08/2024 por Adam Cordeiro (Mat. TJRJ 94/20453).

AV - 17 - M - 241410 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Com fulcro no Artigo 1488, do CNCGJ, Em consequência a averbação de consolidação de propriedade retro averbada, verifica-se que fica cancelada a propriedade fiduciária objeto da presente matrícula.

Prenotação nº**728436** de 20/06/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEPH 76627 JBI. Ato concluído aos 08/08/2024 por Adam Cordeiro (Mat. TJRJ 94/20453).

CERTIFICA...

ONR

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

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, 12/08/2024. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 13:43h.

Emolumentos	Lei 6370/12	FETJ	FUNDPERJ	FUNPERJ	FUNARPEN	ISSQN	SELO DE FISCALIZAÇÃO	TOTAL
R\$ 98,00	R\$ 1,96	R\$ 19,60	R\$ 4,90	R\$ 4,90	R\$ 5,88	R\$ 5,26	R\$ 2,59	R\$ 143,09

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

EEPH 76628 JXX



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

MFA-