



Valide aqui  
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO  
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR  
certidao-0594  
2322647/0166

## REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

451352

FICHA

1

## 9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

02 de julho de 2019.

### IMÓVEL



Apartamento 404 do Bloco 17 do prédio em construção situado na Avenida São Josemaria Escriva nº302, na freguesia de Jacarepaguá, e correspondente fração ideal de 0,002251 do respectivo terreno designado por lote 13 do PAL 37215, que mede em sua totalidade 99,80m de frente, mais 15,71m em curva subordinada a um raio interno de 10,00m, concordando com o alinhamento da Rua Projetada H do PAA 10.090, por onde mede 170,00m, mais 1,17m, mais 14,78m em curva subordinada a um raio interno de 10,00m, concordando com o alinhamento da Rua Projetada 1 do PAA 12.168, por onde mede 49,29m em curva subordinada a um raio externo de 353,00m, mais 34,95m, mais 18,34m em curva subordinada a um raio interno de 107,00m; e 209,70m à esquerda onde confronta com uma área de recreação do PAL 37215. **INSCRIÇÃO FISCAL (MP):** 1580624-3 **CL** 17008-4. **PROPRIETÁRIA:** SÃO GOTARDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 27.601.782/0001-70, com sede em Belo Horizonte/MG, que adquiriu o terreno por compra a Caixa Econômica Federal, pela escritura de 13/07/2017 do 1º Ofício, livro 5786, fl.133, registrada em 01/08/2017 com o nº8 na matrícula 85024. Rio de Janeiro, 02 de julho de 2019.-----

O Oficial

  
Gloria Maria Rocha de Carvalho  
10º Oficial Substituto  
CTPS: 61786/015-RJ

AV - 1

**TERMO DE OBRIGAÇÕES:** Consta averbado em 13/11/1996 com o nº7 na matrícula 85024, pelo requerimento de 05/11/1996, instruído por certidão da SMUMA nº64154 de 08/10/1996, que a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, celebrou com o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, um **TERMO DE OBRIGAÇÕES** datado de 08/10/1996, com as seguintes cláusulas: mudança de titularidade, bem como licença para urbanização de parte do loteamento na proporção dos lotes adquiridos. A Caixa Econômica Federal compromete a executar, tendo em vista o constante do processo nº02/001.357/95, através do  
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WRDRX-LV7TM-GWAWN-4KX5Z>



Valide aqui  
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO  
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR

2322647/0166

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

451352

FICHA

1

VERSO

despacho de 31/07/1995, a urbanização da Avenida B, Rua F, no trecho correspondente a testada do lote 11 e as Ruas H, G, I do PA 10050/PAL 37215. Rio de Janeiro, 02 de julho de 2019.-----

O Oficial

  
Glória Maria Rocha de Carvalho  
10º Oficial Substituto  
CTPS: 61786/015-RJ

AV - 2

**MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:** Consta registrado em 14/06/2018 com o nº13 na matrícula 85024 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 07/02/2018, dele constando que o prazo de carência é de 180 dias contados da data do arquivamento do Memorial, podendo a incorporadora nesse prazo desistir da incorporação caso não comercialize no mínimo 85% das unidades do empreendimento; e que o empreendimento terá 367 vagas de garagem descobertas situadas no pavimento de acesso, sendo 14 vagas destinadas a portadores de necessidades especiais - PNE (nºs 1, 2, 3, 4, 5, 6, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 e 26). As vagas não se vinculam a qualquer das unidades e serão de uso do condomínio. **Ficando ressalvado que se trata de obra projetada e pendente de regularização registral, no que tange a sua conclusão. CUMPRE CERTIFICAR** que das certidões cíveis do TJ/MG, de ações trabalhistas do TRT/MG e de distribuições estaduais de Belo Horizonte/MG, constam distribuições contra a sócia DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, CNPJ 16.614.075/0001-00, distribuições estas que não se referem ao imóvel objeto da incorporação nem são impeditivas ao Registro do Memorial, conforme declaração constante do mesmo. **CONDIÇÕES: A INCORPORADORA DECLARA QUE O EMPREENDIMENTO ESTÁ ENQUADRADO NO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA - PMCMV, INSTITUÍDO PELA LEI 11977 de 07/07/09, DEVENDO SER OBSERVADO OS SEGUINTE CRITÉRIOS: 1) EMPREENDIMENTO DESTINADO A FAMÍLIAS DE FAIXA 3, COM RENDA ATÉ R\$7.000,00; E 2) O VALOR DA VENDA DAS UNIDADES NÃO PODERÁ EXCEDER O VALOR DE R\$240.000,00.**

Segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WRDRX-LV7TM-GWAWN-4KX5Z>



Valide aqui  
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO  
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR

2322647/0166

**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA

451352

FICHA

2

**9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

Continuação da ficha 1

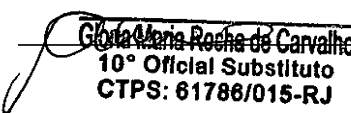
Rio de Janeiro, 02 de julho de 2019.-----

O Oficial

  
Gloria Maria Rocha de Carvalho  
10º Oficial Substituto  
CTPS: 61786/015-RJ

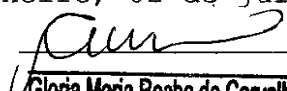
AV - 3 **AFETAÇÃO:** Consta averbada em 25/06/2018 com o nº14 na matrícula 85024, a constituição do patrimônio de **AFETAÇÃO** para o empreendimento, nos termos do disposto no Art. 31-A da Lei 4591 de 16/12/64. Rio de Janeiro, 02 de julho de 2019.-----

O Oficial

  
Gloria Maria Rocha de Carvalho  
10º Oficial Substituto  
CTPS: 61786/015-RJ

AV - 4 **HIPOTECA (P.M.C.M.V.):** Foi hoje registrado com o nº 15 na matrícula 85024, a **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel dada por SÃO GOTARDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA em favor do CAIXA ECÔNOMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, pelo valor de R\$18.144.328,00, neste valor incluindo outros imóveis, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 02 de julho de 2019.-----

O Oficial

  
Gloria Maria Rocha de Carvalho  
10º Oficial Substituto  
CTPS: 61786/015-RJ

AV - 5 **CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 21/05/2021, prenotado em 16/06/2021 com o nº 1984265 à fl.103v do livro 1-LL, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 4 de **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel, em virtude de quitação dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Rio de Janeiro, 24 de junho de 2021.-----

O Oficial

EDUV95157 ERT

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WRDRX-LV7TM-GWAWN-4KX5Z>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



2322647/0166

Valide aqui  
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

451352

FICHA

2 VERSO

R - 6

**COMPRA E VENDA: (P.C.V.A.)** Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 5, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por SÃO GOTARDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, anteriormente qualificada, em favor de **1) MOISES DA SILVA COELHO**, empresário, identidade SECC/RJ 332106814, CPF 009.029.832-29, e **2) LORENA ZUILA ALMEIDA BRAGA**, empregada doméstica, identidade SECC/RJ 306530650, CPF 792.176.302-25; brasileiros, solteiros, não conviventes em união estável, residentes nesta cidade, pelo preço de R\$213.000,00, sendo R\$2.011,53 com utilização do **Fundo de Garantia por Tempo de Serviço**. O pagamento do imposto de transmissão foi isento conforme certificado declaratório de isenção constante da guia nº 2399580 com base na Lei 5065/09. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$213.000,00. Rio de Janeiro, 24 de junho de 2021.-----

O Oficial

*Adenilson Francisco Henriques*  
6º Oficial Substituto  
CTPS 49000/033-RJ

EDUV95167 NYE

R - 7

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: (P.C.V.A.)** Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 5, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por MOISES DA SILVA COELHO e LORENA ZUILA ALMEIDA BRAGA, em favor de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, para garantia da dívida no valor de R\$170.400,00, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Incorrendo os devedores em mora após o prazo de carência de 30 dias para intimação e consolidando a propriedade em favor da credora, é atribuído o valor de R\$213.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$170.400,00. Rio de Janeiro, 24 de junho de 2021.-----

O Oficial

*Adenilson Francisco Henriques*  
6º Oficial Substituto  
CTPS 49000/033-RJ

EDUV95171 QWU

Seque na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WRDRX-LV7TM-GWAWN-4KX5Z>



Valide aqui  
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO  
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR

2322647/0166

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0451352-50

MATRÍCULA  
451352

FICHA  
3

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Continuação da ficha 2

AV - 8 **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Foi hoje registrada no Registro Auxiliar com o nº 20118 a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** do empreendimento, através do instrumento particular de 14/12/21. Rio de Janeiro, 03 de fevereiro de 2022.-----  
O Oficial \_\_\_\_\_ **EDZZ69192 CQI**

*Adenilson Francisco Henriques*  
8º Oficial Substituto  
CTPS 49000/033-RJ

AV - 9 **CONSTRUÇÃO:** Foi hoje averbado com o nº 18 na matrícula 85024, instruído pela certidão nº 24/0190/2022 de 25/03/22 da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação Subsecretaria de Controle e Licenciamento Urbanístico, a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o 'habite-se' concedido em 24/03/22. Rio de Janeiro, 03 de maio de 2022.-----  
O Oficial \_\_\_\_\_

*Eliseu da Silva*  
8º Oficial Substituto  
CTPS 54596/0056-RJ

AV - 10 **CANCELAMENTO:** Pelo requerimento de 25/08/22, prenotado em 29/08/22 com o nº 2013368 à fl. 6v, do livro 1-LX, fica averbado o **CANCELAMENTO DE OBRIGAÇÕES**, constante da averbação 1, em virtude da concessão do 'habite-se'. Rio de Janeiro, 20 de setembro de 2022.-----  
O Oficial \_\_\_\_\_ **EEGH54357 AED**

*Adenilson Francisco Henriques*  
8º Oficial Substituto  
CTPS 49000/033-RJ

AV - 11 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 26/09/25, prenotado em 29/09/25 com o nº 2290925 à fl.29v do livro 1-NB, instruído por Certidão Negativa do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 10/11/25, fica  
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WRDRX-LV7TM-GWAWN-4KX5Z>



Valide aqui  
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO  
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR

2322647/0166

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0451352-50

MATRÍCULA

451352

FICHA

3

VERSO

averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** dos fiduciantes MOISES DA SILVA COELHO e LORENA ZUILA ALMEIDA BRAGA, anteriormente qualificados, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 08/12/25, 09/12/25 e 10/12/25, através da Central de Serviços Eletrônicos dos Registradores de Imóveis, conforme disposto no Provimento CGJ nº 56/2018, feita por solicitação da fiduciária realizada em 05/12/25 no Sistema Eletrônico, nos termos do Art. 26 da Lei 9514/97, tendo sido o e-mail enviado na forma do §4º-B do artigo antes citado, para pagamento no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da terceira e última publicação do Edital, dos encargos vencidos e não pagos referente ao contrato de financiamento com garantia de alienação fiduciária, registrado com o nº 7. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$11.163,28. Rio de Janeiro, 13 de janeiro de 2026.-----

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087

EFBA20936 RTI

AV - 12

**CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) de 05/03/26, prenotado em 06/03/26 com o nº 2322647 a fl. 270 do livro 1-NE, fica averbada a **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** do imóvel em favor da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, anteriormente qualificada, ficando a mesma com a obrigação de promover o leilão público do imóvel dentro de 30 (trinta) dias contados da data da averbação, tendo em vista que os fiduciantes 1)MOISES DA SILVA COELHO e 2)LORENA ZUILA ALMEIDA BRAGA, anteriormente qualificados, mesmo depois de intimados para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada com o nº 11, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi isento de acordo com Base Legal: Lei nº 2.277/94, art. 8, par. único, I  
Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WRDRX-LV7TM-GWAWN-4KX5Z>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui  
este documento

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EFBW76367 DZI**

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

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO  
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR

2322647/0166

CNM:089425.2.0451352-50

## REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

451352

FICHA

4

### 9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Continuação da ficha 3

(com redação dada pela Lei nº 3.335/2001) pela guia nº 2920108 em 02/02/26. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$226.178,00. Rio de Janeiro, 16 de março de 2026.-----

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087

**EFBW75311 FJW**

AV - 13 **CANCELAMENTO:** Em virtude da averbação 12 de CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 07 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$170.400,00. Rio de Janeiro, 16 de março de 2026.-----

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087

**EFBW75314 ZXX**

CERTIDÃO - Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere extraída nos termos do art. 19 § 1º da lei 6.015 de 1973.  
Rio de Janeiro, 16 de março de 2026.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WRDRX-LV7TM-GWAWN-4KX5Z>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui  
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO  
AV. NILO PEÇANHA, 12-6ºANDAR

2322647/0166

## REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WRDRX-LV7TM-GWAWN-4KX5Z>



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

