



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6ºANDAR
certidao-0629
2318304/0145

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
451259

FICHA
1

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

02 de julho de 2019.

IMÓVEL



Apartamento 103 do Bloco 13 do prédio em construção situado na Avenida São Josemaria Escriva nº302, na freguesia de Jacarepaguá, e correspondente fração ideal de 0,002506 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

Glória Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 81786/015-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/VW8RF-YYJS4-C8K9L-DSQ3V>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

451259


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


Gloria 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 - PRCMV, 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 aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

451259

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 28/05/19, prenotado em 09/08/19 com o nº 1877858 à fl.172 do livro 1-JV, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 4 de **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel, em virtude da quitação dada pelo credor CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Rio de Janeiro, 22 de agosto de 2019.-----

O Oficial

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

EDBY74779 SHF

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VW8RF-YYJS4-C8K9L-DSQ3V>




Valide aqui
este documento

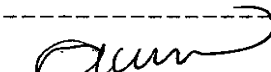
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
451259

FICHA
2
VERSO

R - 6. **COMPRA E VENDA:** 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 CESAR NERI DOS SANTOS, servidor público federal, identidade MM/RJ 6398847, CPF 783.008.785-72 e sua mulher CRISTIANE DE ALMEIDA XIMENES, agente administrativo, identidade MM/RJ 8527750, CPF 115.447.617/08, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da lei 6515/77, brasileiros, residentes nesta cidade, pelo preço de R\$225.000,00, sendo R\$14.444,71 com utilização do **Fundo de Garantia por Tempo de Serviço**. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2260485 em 17/07/19. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$225.000,00. Rio de Janeiro, 22 de agosto de 2019.-----
O Oficial  **EDBY74783 TSO**

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

R - 7 **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 5, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por CESAR NERI DOS SANTOS e sua mulher CRISTIANE DE ALMEIDA XIMENES, em favor de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, para garantia da dívida no valor de R\$179.200,00, 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\$224.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$179.200,00. Rio de Janeiro, 22 de agosto de 2019.-----
O Oficial  **EDBY74784 UHT**

Gloria Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ
segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VW8RF-YYJS4-C8K9L-DSQ3V>



2318304/0145

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0451259-38

MATRÍCULA	FICHA
451259	3
	VERSO

base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** dos fiduciários CESAR NERI DOS SANTOS e sua mulher CRISTIANE DE ALMEIDA XIMENES, anteriormente qualificados, realizada em 22/10/2025, nos termos do Art. 26 da Lei 9514/97, para pagamento no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da intimação, dos encargos vencidos e não pagos referente ao contrato de financiamento com garantia de alienação fiduciária, registrado com o nº07. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$15.805,36. Rio de Janeiro, 18 de novembro de 2025.-----

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

EFAJ00165 HCX

AV - 12. **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) de 09/02/2026, prenotado em 10/02/2026 com o nº2318304 a fl.114 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 fiduciários CESAR NERI DOS SANTOS e sua mulher CRISTIANE DE ALMEIDA XIMENES, anteriormente qualificados, mesmo depois de intimados para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada com o nº11, 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 (com redação dada pela Lei nº 3.335/2001) pela guia nº2921269 emitida em 04/02/2026. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$237.858,60. Rio de Janeiro, 04 de março de 2026.-----

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

EFBW63042 XPW

Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VW8RF-YYJS4-C8K9L-DSQ3V>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFBW64463 ING

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

2318304/0145

Valide aqui
este documento

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

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0451259-38

MATRÍCULA
451259

FICHA
4

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

Continuação da ficha 3

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\$179.200,00. Rio de Janeiro, 04 de março de 2026.

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

EFBW63044 NOE

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, 04 de março de 2026.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VW8RF-YYJS4-C8K9L-DSQ3V>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





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

2318304/0145

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VW8RF-YYJS4-C8K9L-DSQ3V>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

