



Valide aqui  
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO  
AV. NILO PEÇANHA, 12-6ºANDAR  
certidao-0643  
2285950/0247

**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA  
457575

FICHA  
1

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

19 de agosto de 2020.

**IMÓVEL**



Apartamento 104 do Bloco 5 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, 19 de agosto de 2020.-----  
O Oficial

*Adenilson Francisco Henriques*  
6º Oficial Substituto  
CTPS 49000/033-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/4K6JB-66YEL-7F9CN-QJDPV>



Valide aqui  
este documento

**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA

457575

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 PAA 10050/PAL 37215. Rio de Janeiro, 19 de agosto de 2020.

O Oficial

*Adenilson Francisco Henriques*  
8º Oficial Substituto  
CTPS 49000/033-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/4K6JB-66YEL-7F9CN-QJDPV>



Valide aqui  
este documento

**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA  
457575

FICHA  
2

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

Continuação da ficha 1

Rio de Janeiro, 19 de agosto de 2020.-----  
O Oficial \_\_\_\_\_

*Adenilson Francisco Henriques*  
6º Oficial Substituto  
CTPS 49000/033-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, 19 de agosto de 2020.-----  
O Oficial \_\_\_\_\_

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

AV - 4 **HIPOTECA P.M.C.M.V.:** Foi hoje registrado com o nº 17 na matrícula 85024, a **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel dada por SÃO GOTARDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (anteriormente qualificada) em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, pelo valor de R\$19.724.241,61, neste valor incluindo outras unidades, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 19 de agosto de 2020.-----  
O Oficial \_\_\_\_\_

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

AV - 5 **CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 26/04/2021, prenotado em 14/05/2021 com o nº 1976941 à fl.140v do livro 1-LJ, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 4 de **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel, em virtude da quitação dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Rio de Janeiro, 24 de maio de 2021.-----

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4K6JB-66YEL-7F9CN-QJDPV>



Valide aqui  
este documento

**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA	FICHA
457575	2
	VERSO

O Oficial

EDTF54734 OTL

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

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 FRANCISCO JONATAN SOUSA PEDROSA, estivador, identidade SECC/RJ 336897707, CPF 613.689.873-03, e LAIS FERNANDA COELHO FERREIRA, vendedora, identidade SSP/MA 0258088020030, CPF 623.135.753-81, brasileiros, solteiros, que declaram não conviver em união estável, residentes nesta cidade, pelo preço de R\$213.000,00, sendo R\$7.190,69 com utilização do **Fundo de Garantia por Tempo de Serviço** e R\$2.585,00 com utilização do **Fundo de Garantia por Tempo de Serviço** na forma de desconto. O imposto de transmissão foi isento pela guia nº 2393263 com base legal a Lei 5.065/2009. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$213.000,00. Rio de Janeiro, 24 de maio de 2021

O Oficial

EDTF54743 ERT

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

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 FRANCISCO JONATAN SOUSA PEDROSA e LAIS FERNANDA COELHO FERREIRA, 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\$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 do credor, é atribuído o valor de Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4K6JB-66YEL-7F9CN-QJDPV>



2285950/0247

Valide aqui  
este documento

**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA

457575

FICHA

3

CNM: 089425.2.0457575-05

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

Continuação da ficha 2

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 maio de 2021.-----

O Oficial \_\_\_\_\_ **EDTF54744 TUQ**

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

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 \_\_\_\_\_ **EDZZ69757 XCJ**

*Adenilson Francisco Henriques*  
6º 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 2073868 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 \_\_\_\_\_

**EEGH54554 AVW**

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

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4K6JB-66YEL-7F9CN-QJDPV>



**REGISTRO GERAL**

CNM:089425.2.0457575-05

MATRÍCULA	FICHA
457575	3
	VERSO

AV - 11 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ n° 89/2019) datado de 09/01/2025, prenotado em 10/01/2025 com o n°2240506 à fl.17 do livro 1-MT, instruído por Certidão Negativa do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 19/02/2025, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ n° 02/2017 a **INTIMAÇÃO** dos fiduciários FRANCISCO JONATAN SOUSA PEDROSA e LAIS FERNANDA COELHO FERREIRA, anteriormente qualificados, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 29/04/2025, 30/04/2025 e 02/05/2025, através da Central de Serviços Eletrônicos dos Registradores de Imóveis, conforme disposto no Provimento CGJ n° 56/2018, feita por solicitação do fiduciário realizada em 24/04/2025 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 n°07. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$9.484,52. Rio de Janeiro, 03 de junho de 2025.-----

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

**EEYC07946 XOQ**

AV - 12 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ n° 89/2019) de 04/09/2025, prenotado em 05/09/2025 com o n°2285950 a fl.151 do livro 1-NA, 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 FRANCISCO JONATAN SOUSA PEDROSA e LAIS

Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4K6JB-66YEL-7F9CN-QJDPV>



**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA

457575

FICHA

4

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

CNM: 089425-2-0457575-05

Continuação da ficha 3

FERNANDA COELHO FERREIRA, 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 nº2847867 em 21/07/2025. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$224.068,38. Rio de Janeiro, 15 de setembro de 2025.-----

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

EEZO04178 NTY

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 7 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$170.400,00. Rio de Janeiro, 15 de setembro de 2025.-----

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

EEZO04180 FWQ

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, 15 de setembro de 2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4K6JB-66YEL-7F9CN-QJDPV>



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

2285950/0247

Valide aqui  
este documento

**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA

FICHA

VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4K6JB-66YEL-7F9CN-QJDPV>

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar



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

