



Valide aqui
este documento

CNM: 088583.2.0138895-46

ESTRADA DO DENDÊ Nº 101 APARTAMENTO 502 BL.1

Registro de Imóveis - Cartório do 11º Ofício

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

725740

MARIA ESTHER WANDERLEY SILVA
Oficial

MATRÍCULA Nº 138895

FLS. 1

IMÓVEL: Apartamento 502 (em construção), Bloco 1, do prédio nº 101 situado na Estrada do Dendê, de natureza alodial, na Freguesia de Nossa Senhora D'Ajuda, e a fração ideal de 0,025311 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 nº 04, à esquerda com o Lote nº 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 nº 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 4º Ofício de Notas desta cidade (Livro nº 4183, Folhas nº(s) 094/097 e ato nº 025), registrada em 13/09/2017.-----

AV.1-138895/MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA: O imóvel objeto desta matrícula faz parte do Memorial de Incorporação Imobiliária registrado neste Cartório, na matrícula nº 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 condomínio. **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, 16 de novembro de 2021. O Oficial: _____

João Carlos A. Sequeiros
Substituto - Mat.: 947/1723

AV.2-138895/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 nº 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 nº 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 nº 4.591/64, com redação dada pelo Artigo 53 da Lei nº 10.931/2004.**-----

Rio de Janeiro, 16 de novembro de 2021. O Oficial: _____

João Carlos A. Sequeiros
Substituto - Mat.: 947/1723

AV.3-138895/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 nº 42.498.733/0001-48, com sede nesta cidade, deu o imóvel desta matrícula em hipoteca a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF. **Fiadores: 1) MAESTRA BRASIL EMPREENDIMENTOS LTDA, CNPJ/MF nº 06.025.646/0001-00, com sede nesta cidade e 2) JOÃO VICTOR VIDEIRA RIBEIRO, CPF/MF nº 173.595.047-59. Demais cláusulas e condições, as constantes do título.**-----

Rio de Janeiro, 16 de novembro de 2021. O Oficial: _____

João Carlos A. Sequeiros
Substituto - Mat.: 947/1723



Valide aqui
este documento

CNM: 088583.2.0138895-46

AV.4-138895/DESLIGAMENTO DE HIPOTECA (AV.3): Protocolo: 654157 de 30/07/2021. Documento apresentado: Instrumento Particular nº 178770108881-3 de 26/07/2021, conforme item 1.1, 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: EDYI 03771 UQT.

Rio de Janeiro, 16 de novembro de 2021. O Oficial: _____

João Carlos A. Sequeiros
Substituto - Mat.: 94/1723

R.5-138895/COMPRA E VENDA: Protocolo: 654157 de 30/07/2021. Título Aquisitivo: Instrumento Particular nº 178770108881-3 de 26/07/2021, 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%. Adquirentes: 1)MICHELLE MARIA ANTONIO BARROS, brasileira, solteira, não mantendo união estável, servidora pública estadual, CPF/MF nº 093.145.877-38, residente e domiciliada nesta cidade, e 2)RODRIGO DE ASSIS GONÇALVES, brasileiro, solteiro, não mantendo união estável, técnico de química, CPF/MF nº 101.126.447-16, residente e domiciliado nesta cidade. Valor total da transação: R\$233.000,00. Valores satisfeitos com recursos próprios e do FGTS: R\$13.565,52 e R\$9.734,48, respectivamente. Número da guia do imposto de transmissão: 2425045. Data do pagamento do imposto de transmissão: 04/10/2021. Valor atribuído a 100% do imóvel pela Fazenda Municipal como base de cálculo: R\$233.000,00.-----

Selo Eletrônico: EDYI 03772 MYH.

Rio de Janeiro, 16 de novembro de 2021. O Oficial: _____

João Carlos A. Sequeiros
Substituto - Mat.: 94/1723

R.6-138895/ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Protocolo: 654157 de 30/07/2021. Título da Garantia Fiduciária: O documento que deu origem ao ato R.5. Devedores Fiduciários: 1)MICHELLE MARIA ANTONIO BARROS, brasileira, solteira, não mantendo união estável, servidora pública estadual, CPF/MF nº 093.145.877-38, residente e domiciliada nesta cidade, e 2)RODRIGO DE ASSIS GONÇALVES, brasileiro, solteiro, não mantendo união estável, técnico de química, CPF/MF nº 101.126.447-16, residente e domiciliado 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\$209.700,00. b) Valor da dívida incluindo as despesas acessórias, se houver: R\$209.700,00. c) Prazo de Amortização: 420 meses. d) Sistema de Amortização: SAC/TR. e) Taxa Anual de Juros (Balcão): 6.7521% (nominal) e 6.9650% (efetiva). f) Taxa Anual de Juros (Reduzida): 6.5262% (nominal) e 6.7250% (efetiva). g) Data do vencimento da 1ª prestação: 24/08/2021. h) Valor total da prestação (De acordo com a letra "e" acima): R\$1.751,80. i) Valor total da prestação (De acordo com a letra "f" acima): R\$1.712,32; 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\$233.000,00. Demais cláusulas e condições, as constantes do Título.-----

Selo Eletrônico: EDYI 03773 VRB.

Rio de Janeiro, 16 de novembro de 2021. O Oficial: _____

João Carlos A. Sequeiros
Substituto - Mat.: 94/1723

AV.7-138895/RETIFICAÇÃO/ADITAMENTO: De acordo com o artigo 213, Inciso I, alínea a, da Lei nº 6015/73, c/c artigo 683, Inciso I, alínea a, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, e Memorial de Incorporação objeto do ato R.5 na matrícula 83854 (todo), fica retificada/aditada a presente matrícula em sua abertura e cabeçalho, para constar que o imóvel dela objeto não possui Bloco.-----

Rio de Janeiro, 01 de abril de 2022. O Oficial: _____

João Carlos A. Sequeiros
Substituto - Mat.: 94/1723

AV.8-138895/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



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA
LIVRO 2

CNM:088583.2.0138895-46

MATRÍCULA
138.895

FOLHA
02

11º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO - RJ

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 CMD 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 74210 NPV. Rio de Janeiro, 29 de janeiro de 2025. Ato assinado eletronicamente por João Carlos Alves Sequeiros, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/1723-. - -

AV.9-138895/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 74291 PXR. Rio de Janeiro, 29 de janeiro de 2025. Ato assinado eletronicamente por João Carlos Alves Sequeiros, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/1723-. -

AV.10-138895/INTIMAÇÃO/DILIGÊNCIA POSITIVA/DECURSO DE PRAZO: Protocolo: 719121 de 02/01/2026. Documentos apresentados/digitalizados: Ofícios nºs 657226/2025 de 31/12/2025, 04/02/2026 e 18/03/2026 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 Positivas expedidas em 01/04/2026 pelo 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos/RJ (Protocolos de Notificação nºs 1176365). Encargos vencidos e não pagos: 24/02/2025 a 24/02/2026. Base Legal: **Artigo 12 do Provimento CGJ/RJ nº 02/2017**. Nome dos devedores fiduciantes que foram intimados: **MICHELLE MARIA ANTONIO BARROS**, CPF/MF nº 093.145.877-38 e **RODRIGO DE ASSIS GONÇALVES**, CPF/MF nº 101.126.447-16. Datas das notificações: 31/03/2026; tendo assim, decorrido o prazo de 15 (quinze) dias estabelecido para a purgação da mora, nos termos do artigo 26 da Lei nº 9.514/97. **Selo Eletrônico:** EFCO 16172 UBG. Rio de Janeiro, 04 de maio de 2026. Ato assinado eletronicamente por João Carlos Alves Sequeiros, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/1723-. - - - - -

AV.11-138895/CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Protocolo: 725740 de 08/06/2026. Títulos Aquisitivos/digitalizados: Ofício nº 657226/2025 e Requerimentos de 05/06/2026 e 10/06/2026 do Credor Fiduciário. Devedores Fiduciantes/Transmitentes: **MICHELLE MARIA ANTONIO BARROS**, CPF/MF nº 093.145.877-38 e **RODRIGO DE ASSIS GONÇALVES**, CPF/MF nº 101.126.447-16. 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 foram constituídos devedores, os fiduciantes acima qualificados. Base Legal: **Artigo 26 parágrafo 7º da Lei 9.514/97**. Valor atribuído para consolidação da propriedade: R\$ 249.112,47. Número da guia do imposto de transmissão: 2960938. Data do pagamento do imposto de transmissão: 22/05/2026. Valor atribuído a 100% do imóvel pela Fazenda Municipal como base de cálculo: R\$ 262.267,50. **Selo Eletrônico:** EFDH 06339 GDZ. Rio de Janeiro, 17 de junho de 2026. Ato assinado eletronicamente por Allan Souza da Silva, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/16128-. - - - - -

AV.12-138895/CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R.6): Protocolo: 725740 de 08/06/2026. Documentos apresentados/digitalizados: 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 :**

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BLK83-5MNDP-N5HUL-L9PF9>



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA ELETRÔNICA

LIVRO 2

CNM:088583.2.0138895-46

MATRÍCULA
138.895

FOLHA
02-V

11º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO - RJ

EFDH 06340 DHL. Rio de Janeiro, 17 de junho de 2026. Ato assinado eletronicamente por Allan Souza da Silva, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/16128-.

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 CNCJ, 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 17/06/2026 às 09:13h.

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, 17/06/2026.

ASSINADO DIGITALMENTE

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

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

EFDH 06341 BKQ



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/BLK83-5MNDP-N5HUL-L9PF9>