



Valide aqui
este documento



**SEXTO SERVIÇO
REGISTRAL DE IMÓVEIS**
Comarca da Capital - RJ.

116175



LIVRO 2

REGISTRO GERAL

FICHA: 01

MATRÍCULA Nº 116.175

DATA 02/12/2013

**C.L.
INSCRIÇÃO**

IMÓVEL - Fração ideal de **0,002316** do respectivo terreno, que corresponderá ao **Apartamento 205 com direito a uma vaga de garagem, do Bloco "02"**, do edifício em construção situado na **RUA MOACIR DE ALMEIDA Nº 611**, medindo o terreno designado por **Lote 1** de 2ª categoria do PAL 48.050, 174m52 de frente para a rua Moacyr de Almeida em três segmentos de 2m52 em curva subordinada a um raio interno de 15m00 mais 79m00 em curva subordinada a um raio interno de 410m00, mais 93m00; 202m58 de fundo onde é atingido parcialmente por uma FNA com 17m70 de largura, em sete segmentos de 15m63, mais 26m40, mais 58m20, mais 20m98, mais 28m28, mais 9m67, mais 43m42; 72m09 à direita em dois segmentos de 35m01, mais 37m08; 198m61 à esquerda em três segmentos de 80m00, mais 20m00, mais 98m61.

PROPRIETÁRIA - **SAINT SIMON INCORPORADORA LTDA**, com sede nesta cidade, na Avenida Rio Branco, nº 89 - 7º andar, nesta cidade, CNPJ nº 12.599.362./0001-20.

TÍTULO AQUISITIVO - Adquirido Frelav Administradora de Bens Ltda, conforme, da escritura do 4º Ofício de Justiça de Niterói - RJ, Livro nº 1076, Fls. 002/003, de 06/09/2012 e escritura de aditamento do 4º Ofício de Justiça de Niterói - RJ, Livro nº 1076, Fls. 123, de 04/12/2012, registrada no Livro 2, Ficha 01, Matrícula nº 114.487, no ato R. 4, em 21/12/2012. O Oficial

AV. 1 - 02/12/2013 - CONSIGNAÇÃO.

Certifico, que esta matrícula foi aberta, face ao MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA, registrado no Livro 2, Ficha 01, no ato R. 5, da matrícula nº 114.487, em 26/12/2012. O Oficial

AV. 2 - 02/12/2013 - TERMO DE AFETAÇÃO.

Certifico, que consta averbado na Matrícula nº 114.487, Termo de Afetação, conforme requerimento de 05/02/2013, instruído por demais documentos probantes arquivados nesta serventia, e o que confere o art. 31-A da lei 4591/64, que a proprietária submete à incorporação imobiliária a que se refere o ato R. 5 desta matrícula ao regime de afetação, pelo qual o terreno e as acessões, bem como os demais bens e direitos a elas vinculados manter-se-ão apartados do patrimônio da proprietária, constituindo patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação e à entrega das unidades imobiliárias aos adquirentes. O Oficial

AV. 3 - 02/12/2013 - HIPOTECA.

Certifico, que consta registrada no Livro 2, Ficha 01, no ato R. 5, da matrícula nº 114.487, em 26/12/2012, HIPOTECA, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF.**, com sede em Brasília - DF., CNPJ nº 00.360.305/0001-04, conforme Instrumento Particular datado de 26/04/2013, que a Saint Simon Incorporadora Ltda, já qualificada, deu o imóvel objeto desta matrícula, em hipoteca de 1º grau, em garantia de financiamento no valor de R\$33.364.933,06, incluindo todas unidades, com prazo total de 24 meses, a contar do dia 1º (primeiro) do mês subsequente ao término da obra definido no Cronograma Físico-financeiro e de Desembolso do empreendimento, pagáveis na forma do título, e demais cláusulas e condições constantes do mesmo, sendo o valor da totalidade das unidades autônomas a serem construídas no terreno do empreendimento, objeto da garantia, de R\$55.614.000,00.. O Oficial

(CONTINUA NO VERSO)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MMF9S-YCGJZ-C8P38-CD624>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital





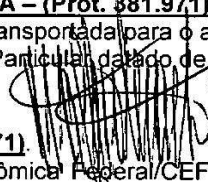
Valide aqui
este documento

MATRÍCULA Nº 116.175

FICHA - 01 - VERSO

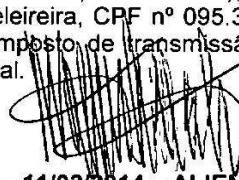
AV. 4 – 11/02/2014 – CANCELAMENTO DE HIPOTECA – (Prot. 381.971).

Certifico, que fica cancelada a hipoteca devidamente transportada para o ato AV.3 retro, em virtude de quitação dada pela credora, conforme Instrumento Particular datado de 23/08/2013. O Oficial,


WALTER CHAVES
Oficial Substituto
Mat. 94/2920

R. 5 – 11/02/2014 - COMPRA E VENDA - (Prot. 381.971).

Nos termos do instrumento particular da Caixa Econômica Federal/CEF de 23/08/2013, **SAINT SIMON INCORPORADORA LTDA**, retro qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R\$130.000,00, (sendo R\$27.442,92 com recursos próprios, R\$2.113,00, com recursos concedidos pelo FGTS, na forma de desconto e R\$100.444,08 através do financiamento concedido pela credora), a **LUZINETE DOS ANJOS AZEVEDO** brasileira, solteira, maior, cabeleireira, CPF nº 095.353.837-04, residente e domiciliada nesta cidade; isenta do pagamento do imposto de transmissão, com base na Lei nº 5.065/2009 e expedida guia nº 1.835.633. O Oficial,


WALTER CHAVES
Oficial Substituto
Mat. 94/2920

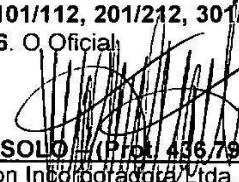
R. 6 – 11/02/2014 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – (Prot. 381.971).

Pelo instrumento particular da Caixa Econômica Federal/CEF de 23/08/2013, **LUZINETE DOS ANJOS AZEVEDO** solteira, acima qualificada, na qualidade de devedora fiduciante, pelo valor de R\$100.444,08, alienou fiduciariamente o imóvel desta matrícula para a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, em garantia do empréstimo desse mesmo valor, que deverá ser pago em 360 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a 1ª em 23/09/2013, no valor de R\$797,94, sendo a taxa nominal de juros de 6,0000% ao ano, correspondente a taxa efetiva de 6,1679% ao ano, constando ainda, o prazo de carência de 60 dias para efeito de intimação da devedora fiduciante e que para efeito de leilão (artº 24, VI, Lei 9514/97), foi atribuído ao imóvel o valor de R\$130.000,00. O Oficial,


WALTER CHAVES
Oficial Substituto
Mat. 94/2920

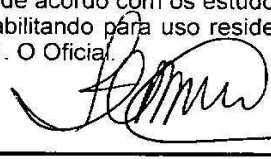
AV. 7 - 28/11/2016 - CONSTRUÇÃO – (Prot. 414.173).

Certifico que, nos termos do requerimento de 19/10/2016, instruído pela certidão 04/0260/2016, de 10/10/2016, da SMU, da Prefeitura desta cidade, fica averbado que foi concedida licença para construção de agrupamento residencial multifamiliar sem cronograma, concedida com os favores da lei comp. 97/09 e licença de modificação de projeto aprovado sem acréscimo de área, concedida com os favores da Lei Comp. 97/09, com 21.474,86m² de área total, com **332 vagas descobertas para veículos**; coube a designação de **PRÉDIO nº. 611** pela **RUA MOACIR DE ALMEIDA – BLOCOS 1 e 2 – APARTAMENTOS 101/108, 201/208, 301/308, 401/408 e 501/508; e BLOCOS 3, 4, 5, 6, 7 e 8 – APARTAMENTOS 101/112, 201/212, 301/312, 401/412 e 501/512;** tendo o “habite-se” sido concedido em 07/10/2016. O Oficial,


WALTER CHAVES
Oficial Substituto
Mat. 94/2920

AV. 8 – 12/12/2018 – REABILITAÇÃO DE USO DE SOLO – (Prot. 436.791).

Certifico, nos termos do requerimento da Saint Simon Incorporadora Ltda, já qualificada, datado de 01/11/2018, e conforme Parecer Técnico nº 14/201.237/2011, da Secretaria Municipal de Meio Ambiente MAC/GCA/CFA – 2ª Gerência Técnica Regional/AP3, datado de 16/09/2016 e certidão de habite-se nº. 04/0260/2016, de 10/10/2016, da Secretaria Municipal Urbanismo, que fica atestada a recuperação da área, considerando os parâmetros da Lei Municipal de Instalação LMI SMAC nº 000909/2013: “a área foi classificada como ÁREA REABILITADA (AR) PARA USO DECLARADO – RESIDENCIAL/COMERCIAL, conforme Resoluções SMAC nºs. 497/2011, 511/2012 e 519/2012, e ficam proibidos a captação e o uso de água subterrânea, provenientes deste lote e de seu entorno, para quaisquer fins” de acordo com os estudos ambientais elaborados pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, reabilitando para uso residencial o empreendimento localizado na RUA MOACIR DE ALMEIDA Nº 611. O Oficial,


Izabel Cristina Bastos Curvelo
Oficial Substituta
Mat. 94/2894

CONTINUA NA FOLHA 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MMF9S-YCGJZ-C8P38-CD624>



Valide aqui
este documento

SEXTO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

Comarca da Capital - RJ.

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA

LIVRO 2

MATRÍCULA Nº: 116.175	CNM: 093617.2.0116175-20	FICHA Nº: 02
--	---	-------------------------------

AV - 9 - M - 116175 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº 521421, aos 25/11/2025. Pelo requerimento de 25/11/2025, formulado pela credora, e conforme documentos hoje arquivados, foi solicitada ao Registro de Imóveis e feita pelo Registro de Títulos e Documentos a intimação pessoal da devedora **LUZINETE DOS ANJOS AZEVEDO**, já qualificada, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicados editais em 30/01/2026, 02/02/2026 e 03/02/2026, na forma do art. 26, § 4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Averbção concluída aos 10/03/2026, por Kleber Pontes (24603). Selo de fiscalização eletrônico nº EFAJ 82346 QIE. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 - - - - -

AV - 10 - M - 116175 - CADASTRO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO, INSCRIÇÃO E ÁREA CONSTRUÍDA: Prenotação nº 525558, aos 09/04/2026. De acordo com o disposto no Art. 440-AQ, II, IV, a ,1 e 2 do Provimento 149/2023 CNJ de 03/09/2023 c/c Art. 5º da Instrução Normativa RFB nº 2.275/2025, e com base na certidão do Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais, emitida em 07/05/2026, fica averbado que o imóvel desta matrícula está inscrito no Cadastro Imobiliário Brasileiro sob o nº **7PS8XC1-R**, e com base no talão do IPTU do ano de 2026 do Município do Rio de Janeiro, fica averbado que o imóvel encontra-se inscrito sob o nº **3.372.327-1** e possui **43 m²** de área construída. Averbção concluída aos 08/06/2026, por Caroline Borges (15433). Selo de fiscalização eletrônica nº EFDI 37215 RLM. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 -

AV - 11 - M - 116175 - CANCELAMENTO DO TERMO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº 525558, aos 09/04/2026. De acordo com os requerimentos de 06/04/2026 e 06/05/2026, e face a concessão do habite-se para o empreendimento do qual o imóvel desta matrícula faz parte, fica cancelada a afetação objeto do ato AV-2. Averbção concluída aos 08/06/2026, por Caroline Borges (15433). Selo de fiscalização eletrônica nº EFDI 37216 HIW. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 - - - - -

AV - 12 - M - 116175 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº 525558, aos 09/04/2026. Pelos requerimentos de 06/04/2026 e 06/05/2026, hoje arquivado, e verificado o cumprimento do art. 26, §7º, da Lei 9514/97, **CONSOLIDA-SE A PROPRIEDADE** do imóvel desta matrícula em nome da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF**, já qualificada, ficando a mesma com a obrigação de promover leilão público do imóvel dentro de 60 dias contados da data do registro (art. 27 da Lei 9514 de 20/11/1997). Valor declarado do imóvel: **R\$ 145.945,22**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$ 156.128,74**, certificado declaratório de isenção nº 2.937.162 (Lei nº 2.277/94, art. 8, par. único I, com redação dada pela Lei nº 3.335/2001). Averbção concluída aos 08/06/2026, por Caroline Borges (15433). Selo de fiscalização eletrônica nº EFDI 37217 VHM. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 - - - - -

AV - 13 - M - 116175 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº 525558, aos 09/04/2026. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do ato R-6 desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do ato AV-12. Averbção concluída aos 08/06/2026, por Caroline Borges (15433). Selo de fiscalização eletrônica nº EFDI 37218 FYN. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 - - - - -

(CONTINUA NO VERSO)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MMF9S-YCGJZ-C8P38-CD624>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula 116175, extraída nos termos do art. 19 da Lei 6015/73, dela constando todos os eventuais ônus reais, convencionais, citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias que recaem sobre o imóvel. Busca realizada às do dia . Expedida em 08/06/2026.

Emolumentos: **R\$ 124,08**
Fundrat.....: **R\$ 2,48**
FETJ: **R\$ 24,81**
Fundperj.....: **R\$ 10,54**
Funperj.....: **R\$ 10,54**
Funarpen.....: **R\$ 7,44**
FUNPGALERJ: R\$ 22,04
FUNPGT: R\$ 22,04
FUNDAC: R\$ 22,04
ISS.....: **R\$ 6,66**
Selo Fisc.: **R\$ 3,27**
Total.....: **R\$ 193,54**

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

EFDI 37219 HMP



Consulte a validade do selo em:
<http://www.3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Documento assinado eletronicamente na forma dos Prov.. 47/2015 CNJ e 45/17 CGJ que regulamentam a emissão de certidões eletrônicas pelos Registros de Imóveis do Estado do Rio de Janeiro
Recebemos do a importância acima descrita referente a esta certidão.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MMF9S-YCGJZ-C8P38-CD624>