



Valide aqui
este documento

CNM: 092346.2.0091938-83

FICHA Nº 01

MATRÍCULA Nº 91938

IMÓVEL Rua Silva Rabelo nº 57 sala 205.

L.º

FLS.

1º SRI
Capital-RJ

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CIDADE DO RIO DE JANEIRO

IMÓVEL:- Sala 205, situado na Rua Silva Rabelo nº 57, na Freguesia do Engenho Novo, e sua respectiva fração ideal de 0,014632 do terreno que mede: 16,30m de frente para a Rua Silva Rabelo, mais 9,42m em curva subordinada a um raio interno de 6,00m, concordando com o alinhamento da Rua Graubem Barbosa, por onde mede: 19,35m; 22,30m de fundo; 25,81m à esquerda; confrontando à frente com a Rua Silva Rabelo, do lado direito com a Rua Graubem Barbosa do lado da numeração com a qual faz esquina, do lado esquerdo com terreno do prédio nº 61; e, nos fundos com o prédio nº 12 da Rua Graubem Barbosa. **PROPRIETÁRIA:-** SERPEL SPE – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ nº 06.141.021/0001-03. **TÍTULO ANTERIOR:-** R.14/82737 e R.10/90532, registrados em 10.03.2010 e R.1 da matrícula nº 91881, registrado em 05.08.2010*****ALS

Av.1/91938 – **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:-** A requerimento de 10.06.2010 hoje arquivado, foi registrado nesta data sob o R.1/91881, o Memorial de Incorporação a que se refere o imóvel desta matrícula. O presente registro foi feito na forma do parágrafo 2º do artigo 657 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral de Justiça. Protocolo nº 332936, Lº 1-AY, fls. 205, talão nº 420686. Rio de Janeiro, 05 de agosto de 2010.*****ALS

Av.2/91938 – **RETIFICAÇÃO:-** De acordo com o artigo 213 § 1º da Lei 6.015/73, fica retificado na matrícula o nome da proprietária que é SERFEL – SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, e não como constou. Rio de Janeiro, 30 de agosto de 2010.*****AL

Av.3/91938 – **RETIFICAÇÃO DE MEDIDAS:-** Nos termos do requerimento de 10/03/2011, de acordo com o Memorial Descritivo datado de 11/01/2011 e demais documentos hoje arquivados, conforme já averbado na matrícula Base 91881, sob a Av.3, fica retificado a medida do terreno objeto desta matrícula para constar que possui a forma de polígono irregular, encontrando-se ao nível dos passeios e apresentando as seguintes extensões e confrontações: **frente** em dois segmentos: 17,34m em linha reta, de frente para a Rua Silva Rabelo; 9,42m em curva subordinada a um raio interno de 6,00m concordando com o alinhamento da Rua Graubem Barbosa, **fundos** 22,99m em segmento reto, confrontando com o imóvel designado pelo nº.12 da Rua Graubem Barbosa; **direita** 19,35m em segmento reto de frente para a Rua Graubem Barbosa; **esquerda** 25,81m em segmento reto, confrontando com o imóvel designado pelo nº.61 da Rua Silva Rabelo; o referido terreno possui a superfície de 562,03m². A presente averbação é feita na forma do Art.237-A § 1º da Lei 6015/73 e Aviso CGJ 328/2011 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, publicado no D.O.R.J., em 10/05/2011. Prot. nº.346845 fls.233 Lº1-BB, talão nº.435707. Rio de Janeiro, 20 de setembro de 2011.*****LGO

Av.4/91938 – **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** - Por escritura de 06/06/2012, do 22º Ofício de Notas desta cidade, Lº ST-242, fls. 039, foi registrado nesta data no Lº 3/B-Auxiliar, às fls. 277, sob o nº 4.438, à Convenção de Condomínio do imóvel objeto desta matrícula. Protocolo nº 354823, Lº 1-BD, fls. 165, Talão nº 444308. Rio de Janeiro, 09 de julho de 2012.*****CG

Av.5/91938 – **CONSTRUÇÃO** - Nos termos do requerimento de 22/08/2012, instruída por certidão nº 23/0221/2012 de 20/08/2012, da Secretaria Municipal de Urbanismo e CND nº 000572012-17060050

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TV7ZX-G6UN3-B2KPPQ-3E9WP>

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

onr



Valide aqui
este documento

CNM: 092346.2.0091938-83

emitida em 16/05/2012, fica averbado a construção do imóvel desta matrícula, com habite-se concedido em 20/08/2012. A presente averbação é feita na forma do Art.237-A § 1º da Lei 6015/73 e Aviso CGJ 328/2011 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, publicado no D.O.R.J., em 10/05/2011. Protocolo nº 356986, Lº 1-BE, fls. 09, Talão nº 446628. Rio de Janeiro, 13 de setembro de 2012. *****CG

R.6/91938 - **COMPRA E VENDA:** Nos termos da escritura de 24/09/2012 do 22º Ofício de Notas desta cidade, livro ST-249, fls. 016, SERFEL SPE – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, acima qualificada, vendeu o imóvel desta matrícula a CELGOPE SERVIÇOS DE ARQUITETURA E ENGENHARIA LTDA, CNPJ nº 13.961.006/0001-77, com sede nesta cidade, pelo preço de R\$149.916,51. O imposto de transmissão foi pago através da guia nº.1715705 no valor de R\$2.998,33, em 04/09/2012. Prot. nº.361610, Lº1-BF, fls.017, talão nº.451536. Rio de Janeiro, 04 de fevereiro de 2013. *****SMM

R.7/91938 - **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** - Pela mesma escritura que deu origem ao R.6, CELGOPE SERVIÇOS DE ARQUITETURA E ENGENHARIA LTDA, já qualificada no R.6, na qualidade de fiduciante, deu o imóvel desta matrícula, em alienação fiduciária a SERFEL SPE – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 06.141.021/0001-03, em garantia de empréstimo de R\$92.839,29, através de 118 parcelas mensais no valor R\$1.308,86, cada uma, já com juros de 0,9488793% ao mês desde julho/2012, vencendo-se a primeira em 10/10/2012 e as demais em iguais dias dos meses subsequentes, tudo na forma do Art. 22 da Lei n.º 9.514/97, sendo atribuído ao imóvel para efeitos do Art. 24, inciso VI, o valor de R\$149.916,51. Rio de Janeiro, 04 de fevereiro de 2013. *****SMM

Av.8/91938 - **CESSÃO DE CRÉDITO** - Nos termos do Instrumento Particular de 30/07/2013, a SERFEL SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede nesta cidade, CNPJ/MF nº 06.141.021/0001-03, cedeu e transferiu seus direitos creditórios decorrentes da propriedade fiduciária objeto do R.7, ao BANCO MAXIMA S.A., com sede nesta cidade, CNPJ/MF nº 33.923.798/0001-00, no valor de R\$95.929,29 em 30/07/2013, sendo valor da garantia de R\$217.532,25. Protocolo nº 366891, Lº 1-BG, fls. 069, Talão nº 457383. Rio de Janeiro, 16 de agosto de 2013. *****CG

Av.9/91938 - **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIA:** - Fica averbada a emissão da Cédula de Crédito Imobiliário Integral datada de 30/07/2013, sob o nº. 43008, Série Única, tendo como emissora e Instituição Custodiante: BANCO MÁXIMA S.A, já qualificado na Av.8, e como devedora CELGOPE SERVIÇOS DE ARQUITETURA E ENGENHARIA LTDA, já qualificada no R.6, na forma da Lei 10931/2004. Protocolo nº.369214, Lº. 1/BG, fls. 224, talão nº.459918. Rio de Janeiro, 06 de novembro de 2013. *****LGO.

Av.10/91938 - **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO:** - Por Instrumento Particular de Cédula de Crédito Imobiliário Integral de 29/12/2016, sob o nº.99, Série Única, tendo como emissora o BANCO MÁXIMA S.A, já qualificado na Av.8 e Av.9, como Instituição Custodiante: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ nº.36.113.876/0001-91, com sede nesta cidade e como devedora CELGOPE SERVIÇOS DE ARQUITETURA E ENGENHARIA LTDA, já qualificada no R.6, na forma da Lei 10931/2004. Protocolo nº.398210, Lº. 1/BN, fls. 057, talão nº.492484. Rio de Janeiro, 23 de fevereiro de 2017. *****LGO

AV-11-91938 - **CANCELAMENTO DA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO** - Nos termos do requerimento de 14/03/2018 e Instrumento Particular de 01/03/2018, hoje arquivados o BANCO MÁXIMA S/A, com sede na Avenida Atlântica nº. 1130, 12º andar (parte), Copacabana, Rio de Janeiro/RJ, CNPJ/MF nº 33.923.798/0001/00, autorizou o cancelamento da CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, sob o nº. 43008, Série Única, objeto da AV-9. Protocolo nº 406812, Lº 1-BP, fls. 030, Talão nº 502915. Rio de Janeiro, 22 de março de 2018. *****CG

Continua na ficha 02.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TV7ZX-G6UN3-B2KPO-3E9WP>



Valide aqui
este documento

CNM: 092346.2.0091938-83

FICHA Nº 02

MATRÍCULA Nº 91938

IMÓVEL Rua Silva Rabelo nº 57 sala 205.

L.º FLS.

1º SRI
Capital-RJ

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CIDADE DO RIO DE JANEIRO

AV-12-91938 – **CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**:- Por Termo de Quitação e Liberação de Alienação Fiduciária de 07/10/2020 e demais documentos hoje arquivados, foi autorizado pela TRUE SECURITIZADORA S.A., (atual denominação de ÁPICE SECURITIZADORA S.A.), sociedade por ações, com sede em São Paulo/SP., na Av. Santo Amaro, nº.48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ nº.12.130.744/0001-00, o cancelamento da propriedade fiduciária do ato R-7, em virtude de quitação. Protocolo nº.429150, Lº.1-BU, fls.020, talão nº.529531. Rio de Janeiro, 30 de novembro de 2020*****ALS

O Oficial.

VERA LUCIA G. MACEDO
SUBSTITUTA
MAT. 94/4.817

AV-13-91938 – **CANCELAMENTO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**:- Pelo mesmo Termo de Quitação e Liberação de Alienação Fiduciária, que deu origem a AV-12, foi autorizado pelo Credor acima qualificado, o cancelamento da CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, sob o nº.99, série Única, objeto da AV-10, em virtude de quitação. Rio de Janeiro, 30 de novembro de 2020.**ALS

O Oficial.

VERA LUCIA G. MACEDO
SUBSTITUTA
MAT. 94/4.817

AV-14-91938- **RAZÃO SOCIAL**: Nos termos do Instrumento Particular de 06/07/2021 e demais documentos hoje arquivados a CELGOPE SERVIÇOS DE ARQUITETURA E ENGENHARIA LTDA, já qualificada, alterou sua razão social para **CELGOPE GESTÃO IMOBILIARIA LTDA**, CNPJ nº 13.961.006/0001-77, com sede nesta cidade na Rua Paulo Silva Araújo nº 64, casa 2, Todos os Santos. Protocolo nº 434786, Lº 1-BV, fls.095, talão nº 536131. Rio de Janeiro, 16 de julho de 2021.//LFT

O Oficial.

VERA LUCIA G. MACEDO
SUBSTITUTA
MAT. 94/4.817

R-15-91938 - **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**: Nos termos da Cédula de Crédito Bancário sob o nº 0010234727, hoje arquivada, emitida em 18/06/2021, por **CELSON GOMES PEREIRA**, brasileiro, engenheiro, RG nº 1975102187 expedido pelo CREA/RJ, CPF nº 337.634.617-87, filho de Marina da Silva Pereira e Armando Gomes Pereira, e-mail: celgope@gmail.com, e sua mulher **MARIA LUIZA MADRUGA PEREIRA**, brasileira, aposentada, RG nº 21.050.233-2 expedido pelo Detran/RJ, CPF nº 212.075.930-87, filha de Ofélia Alves Madruga e Basílio Madruga, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Paulo Silva Araújo nº 64, casa 02, Méier, Rio de Janeiro/RJ. na qualidade de fiduciantes deram o imóvel desta matrícula em alienação fiduciária ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, inscrito no CNPJ nº.90.400.888/0001-42, em garantia de empréstimo no valor de R\$119.856,29, que será pago em 158 parcelas mensais, no valor estimado de R\$2.197,04; Juros Remuneratórios Efetivos: 1,0000% ao mês e 12,6825% ao ano; vencimento da primeira parcela em 18/08/2021 e a última parcela em 18/08/2034; Custo Efetivo Total – CET 20,45% a.a, tudo na forma do art.22 da Lei 9.514/97, sendo atribuído ao imóvel para efeitos do art. 24, inciso VI, o valor de R\$200.000,00. Tendo como garantidor:

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TV7ZX-G6UN3-B2KPKQ-3E9WP>

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

onr

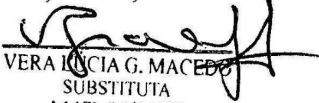


Valide aqui
este documento

CNM: 092346.2.0091938-83

CELGOPE GESTÃO IMOBILIARIA LTDA, (proprietária do imóvel), CNPJ nº 13.961.006/0001-77, com sede nesta cidade na Rua Paulo Silva Araújo nº 64, casa 2, Todos os Santos. Protocolo nº 434416, Lº 1-BV, fls.071, talão nº 535704. Rio de Janeiro, 16 de julho de 2021.//LFT

O Oficial.


VERA LUCIA G. MACEDO
SUBSTITUTA
MAT. 94/4.817

AV-16-91938 - **CONSTITUIÇÃO EM MORA DO(S) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)**: Prenotação nº 479010, aos 28/01/2026. Por requerimento do credor fiduciário, já qualificado, no Ofício nº. 664691/2026 - SANCHEZ E SANCHEZ SOCIEDADE DE ADVOGADOS, datado de 26/01/2026, e intimação(ões) via Ofício de Registro de Títulos e Documentos desta cidade com resultado positivo, foram os devedores: **CELSON GOMES PEREIRA**, CPF sob o nº 337.634.617-87, **MARIA LUIZA MADRUGA PEREIRA**, CPF sob o nº 212.075.930-87 e **CELGOPE GESTÃO IMOBILIARIA LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.961.006/0001-77, já qualificados, intimados a pagarem os débitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária e não tendo os mesmos purgado a mora no prazo legal, é aqui certificado esse fato para os devidos efeitos legais. Rio de Janeiro, RJ, 11/05/2026, averbado por RGF e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica nº EFCS 94759 TSD. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques, Substituto, 94/4173. - - - - -

AV-17-91938 - **CEP**: Prenotação nº 479010, aos 28/01/2026. Consta do comprovante extraído do sítio eletrônico dos Correios, que o imóvel desta matrícula tem como Código de Endereçamento Postal (CEP) o nº 20735-080. Rio de Janeiro, RJ, 11/05/2026, averbado por RGF e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica nº EFCS 94760 WEV. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques, Substituto, 94/4173. - - - - -

AV-18-91938 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**: Prenotação nº 481711, aos 20/05/2026. Nos termos do Escrito Particular de 14/05/2026 e demais documentos, fica averbada a consolidação de propriedade do imóvel objeto desta matrícula em favor do credor **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041 e 2235, São Paulo - SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 90.400.888/0001-42, com fulcro nos § 7º e 11º do Art. 26 da Lei 9514/97, ficando obrigado(a) o(a) fiduciário(a) a promover o **LEILÃO PÚBLICO** no prazo de 60 dias a partir da data desta averbação, conforme Art. 27 da Lei 9.514/97, obedecendo ao valor atribuído no registro da alienação fiduciária. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$ 200.000,00**, que foi pago pela guia nº 2959869, no valor de **R\$ 6.000,00** em 18/05/2026. Rio de Janeiro, RJ, 08/06/2026, averbado por RGF e conferido por ARV. Selo de fiscalização eletrônica nº EFDE 23204 WEI. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques, Substituto, 94/4173. - - - - -

AV-19-91938 - **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**: Prenotação nº 481711, aos 20/05/2026. Pelo mesmo Escrito Particular que deu origem a AV-18, fica cancelada a alienação fiduciária, objeto do R-15, conforme art. 1.488 do Código de Normas - Parte Extrajudicial - da CGJ/RJ. Rio de Janeiro, RJ, 08/06/2026, averbado por RGF e conferido por ARV. Selo de fiscalização eletrônica nº EFDE 23205 XQH. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques, Substituto, 94/4173. - - - - -

AV-20-91938 - **INSCRIÇÃO E CL**: Prenotação nº 481711, aos 20/05/2026. Pelo mesmo Escrito Particular que deu origem a AV-18, fica averbada a inscrição municipal do imóvel desta matrícula sob o nº. 3.205.061-9 e C.L nº. 08174-5. Rio de Janeiro, RJ, 08/06/2026, averbado por RGF e conferido por ARV. Selo de fiscalização eletrônica nº EFDE 23206 RGL. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques, Substituto, 94/4173. - - - - -

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

CONTINUA NA FICHA 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TV7ZX-G6UN3-B2KQPQ-3E9WPP>

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

onr



Valide aqui
este documento

CNM:
092346.2.0091938-83

MATRÍCULA
91938

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO / RJ

Ficha: 03

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula a que se refere extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos, registrados ou averbados até o momento de sua emissão. Certificando ainda as prenotações efetuadas na presente matrícula até o dia 05/06/2026. A presente certidão foi confeccionada e assinada por LEONARDO MASSENA CORREA (Matrícula: 94/24352) em 08/06/2026 - 15:29h.

RECIBO da certidão nº 26/007295, do 1º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro. Recebemos a quantia de R\$ 193,54 de Sanchez e Sanchez Advogados Associados, pela emissão da presente certidão, solicitada em 08/06/2026. Recibo emitido por quem assinou a certidão.

Emolumentos.: R\$ 124,08
Selo.....R\$ 3,27
Ressag..... R\$ 2,48
Lei3217..... R\$ 24,81
Fundperj..... R\$ 10,54
Funperj..... R\$ 10,54
Funarpen..... R\$ 7,44
Funpgalerj... R\$ 1,24
Funpgt..... R\$ 1,24
Fundac..... R\$ 1,24
ISS..... R\$ 6,66
Total..... R\$ 193,54



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFDE 23333 FUV
Protocolo: **26/007295**
Consulte a validade do selo em:
<https://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

Rua Arquias Cordeiro, 486, Méier - Rio de Janeiro/RJ - Cep: 20.770-000

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TV7ZX-G6UN3-B2KPKQ-3E9WP>

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

onr