



Valide aqui
este documento

2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

Av. Nilo Peçanha, 26 - 5º andar - Centro - RJ - CEP: 20020-100

Fone: (21) 2533-4180 / 2533-9655 - www.2rgi-rj.com.br

CERTIDÃO Nº 26/017099

CNM: 088914.2.0110852-56

Keyce
Felix dos
Santos

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

110852

FICHA

1

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
SERVIÇO REGISTRAL NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

2º Ofício do Registro de Imóveis
Av. Nilo Peçanha, 26 - 5º andar - Rio de Janeiro - RJ

IMÓVEL: Prédio situado na Rua General Rabelo nº 43, e o seu respectivo terreno, que mede: 15,90m de frente, de extensão pelo lado direito de quem olha de dentro do terreno para a rua 26,30m, pelo lado esquerdo 26,80m, sendo que os fundos em linha sinuosa, acompanhando o leito do Rio Rainha; confrontando de um lado com o nº 37, de Athanasia Freitas; do outro lado com o nº 51, de Eugenio de Souza, ambos da rua General Rabelo; e nos fundos como o leito do Rio Rainha. Inscrito no FRE sob o nº 0.150.902-5, CL. 08.018-4. **PROPRIETÁRIO:** WALDYR GONÇALVES DA SILVA LIMA, brasileiro, casado, engenheiro eletricitista, residente nesta cidade. **TÍTULO AQUISITIVO:** Livro 3-EK, sob o nº de ordem 57.597, fl. 46, em 28.09.1971, figurando como transmitente Raphael Moreira Rebecchi e sua mulher, e servindo de título a escritura de compra e venda do 16º Ofício de Notas desta cidade, livro 1492, fl. 62, de 06.11.1967. Rio de Janeiro, 13/09/2022.

Cicerina de Souza Magalhães
2º Substituto
Mat. 94/14760

AV-1-110852 - CONSTRUÇÃO: Conforme averbação nº 1, feita em 18/01/1940, à margem do Livro 3-AM, sob o nº de ordem 5.099, fl. 110, o imóvel encontra-se construído, tendo o seu "habite-se" sido concedido em 03/10/1939. Rio de Janeiro, 13/09/2022.

Cicerina de Souza Magalhães
2º Substituto
Mat. 94/14760

R-2-110852 - TÍTULO: Partilha. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura do 24º Ofício de Notas desta cidade, livro 8066, fl. 179, de 23/06/2022, decorrente do inventário dos bens deixados pelo finado WALDYR GONÇALVES DA SILVA, que era casado pelo regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, com a 1ª adquirente, e declaratória das mesmas Notas, livro 8105, fl.

Continua no Verso

M
A
T
R
Í
C
U
L
A

E
N
C
E
R
R
A
D
A

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

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

EFBT/54611 RRY



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

Emolumentos:	R\$ 124,08
LEI 6370:	R\$ 2,48
FETJ:	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
Selo:	R\$ 3,27
Total:	R\$ 193,54



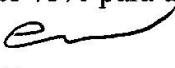
Valide aqui
este documento

CNM: 088914.2.0110852-56

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
110852

FICHA
1
VERSO

57, de 09/08/2022, protocoladas sob o nº 549901, em 02/09/2022. **VALOR:** R\$8.564.392,27. **TRANSMISSÃO:** Guias números 2022-2-036787-0-01 e 2022-3-036790-8-01, ambas em 07/06/2022. **TRANSMITENTE:** ESPÓLIO DE WALDYR GONÇALVES DA SILVA LIMA, CPF nº 007.523.637-00. **ADQUIRENTES:** 1) HEBE SILVEIRA LOBO DA SILVA LIMA, brasileira, viúva, do lar, identidade nº 014456690-8, Ministério da Defesa, CPF nº 016.726.597-01, residente e domiciliada na Avenida General San Martin 801, apto 301, Leblon, nesta cidade; 2) SIDNEY SILVEIRA LOBO DA SILVA LIMA, brasileiro, engenheiro, identidade nº 02108114-6, DETRAN/RJ, CPF nº 091.470.807-44, casado pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei nº 6515/77, com Elisabeth Fraeb da Silva Lima, brasileira, professora, identidade nº 02480406-4, DETRAN/RJ, CPF nº 310.425.707-87, residente e domiciliado na Rua Comendador Bichara Moherdauí 388, Jardim Leonor, São Paulo - SP; 3) SUELI SILVEIRA LOBO DA SILVA LIMA, brasileira, divorciada, advogada, identidade nº 21.225, OAB/RJ, CPF nº 341.162.737-91, residente e domiciliada na Rua David Perez 125, Barra da Tijuca, nesta cidade; 4) SAVIO SILVEIRA LOBO DA SILVA LIMA, brasileiro, divorciado, engenheiro, identidade nº 36251, CREA/RJ, CPF nº 494.537.697-20, residente e domiciliado na Avenida Henrique Dodsworth 133, apto 407, Copacabana, nesta cidade; e 5) SONIA SILVA LIMA GHERARDI, brasileira, do lar, identidade nº 2.949.387, IFP, CPF nº 741.615.041-87, casada pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei nº 6515/77, com Sandro Gherardi, brasileiro, empresário, identidade nº 2789629, SSP/RJ, CPF nº 781.842.747-34, residente e domiciliada na Avenida General San Martin 801, apto 301, Leblon, nesta cidade (na proporção de 75% para a 1ª e 6,25% para cada um dos demais). Rio de Janeiro, 13/09/2022. 

Selo de Fiscalização Eletrônica: EECA 20964 ZBQ



Cicerina de Souza Magalhães
2º Substituto
Mat. 94/14760

Continua na Próxima Ficha...

MODELO 12

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L2SAT-AJAZY-4YNRV-XF3QK>



Valide aqui
este documento

CERTIDÃO Nº 26/017099

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

110852

FICHA

2

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
SERVIÇO REGISTRAL NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

2º Ofício do Registro de Imóveis
Av. Nilo Peçanha, 26 - 5º andar - Rio de Janeiro - RJ

AV-3-110852- GRAVAMES SOBRE 25% DO IMÓVEL: Nos termos dos documentos mencionados no ato precedente, fica averbado que 25% do imóvel foram partilhados a SIDNEY SILVEIRA LOBO DA SILVA LIMA, SUELI SILVEIRA LOBO DA SILVA LIMA, SAVIO SILVEIRA LOBO DA SILVA LIMA e SONIA SILVA LIMA GHERARDI, gravados com as cláusulas de **incomunicabilidade e impenhorabilidade vitalícias**. Rio de Janeiro, 13/09/2022. *[assinatura]*

Selo de Fiscalização Eletrônico: **EECA 20965 DVN**

[assinatura]

Cicerina de Souza Magalhães
2º Substituto
Mat. 94/14780

R-4-110852 - TÍTULO: Partilha de 75% do imóvel. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura do 24º Ofício de Notas desta cidade, livro 8066, fl. 179, de 23/06/2022, decorrente do inventário dos bens deixados pela finada HEBE SILVEIRA LOBO DA SILVA LIMA, e declaratória das mesmas Notas, livro 8105, fl. 57, de 09/08/2022, protocoladas sob o nº 549901, em 02/09/2022. **VALOR:** R\$6.423.294,20. **TRANSMISSÃO:** Guias nºs 2022-2-016489-8-00, em 16/02/2022, e 2022-3-016494-2-00 em 09/03/2022. **TRANSMITENTE:** ESPÓLIO DE HEBE SILVEIRA LOBO DA SILVA LIMA, CPF nº 016.726.597-01. **ADQUIRENTES:** 1) SIDNEY SILVEIRA LOBO DA SILVA LIMA, brasileiro, engenheiro, identidade nº 02108114-6, DETRAN/RJ, CPF nº 091.470.807-44, casado pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei nº 6515/77, com Elisabeth Fraeb da Silva Lima, brasileira, professora, identidade nº 02480406-4, DETRAN/RJ, CPF nº 310.425.707-87, residente e domiciliado na Rua Comendador Bichara Moherdauí 388, Jardim Leonor, São Paulo - SP; 2) SUELI SILVEIRA LOBO DA SILVA LIMA, brasileira, divorciada, advogada, identidade nº 21.225, OAB/RJ, CPF nº 341.162.737-91, residente e domiciliada na Rua David Perez 125, Barra da Tijuca, nesta cidade; 3) SAVIO SILVEIRA

Continua no Verso

M
A
T
R
Í
C
U
L
A

E
N
C
E
R
R
A
D
A

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 este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L2SAT-AJAZY-4YNRV-XF3QK>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L2SAT-AJAZY-4YNRV-XF3QK>

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

110852

FICHA

2

VERSO

LOBO DA SILVA LIMA, brasileiro, divorciado, engenheiro, identidade nº 36251, CREA/RJ, CPF nº 494.537.697-20, residente e domiciliado na Avenida Henrique Dodsworth 133, apto 407, Copacabana, nesta cidade; e, 4) SONIA DA SILVA LIMA GHERARDI, brasileira, do lar, identidade nº 2.949.387, IFP, CPF nº 741.615.041-87, casada pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei nº 6515/77, com Sandro Gherardi, brasileiro, empresário, identidade nº 2789629, SSP/RJ, CPF nº 781.842.747-34, residente e domiciliada na Avenida General San Martin 801, apto 301, Leblon, nesta cidade (na proporção de 18,75% para cada um). Rio de Janeiro, 13/09/2022.

Selo de Fiscalização Eletrônica: **EECA 20966 DZG**

Cicerina de Souza Magalhães
2º Substituto
Mat. 94/14760

AV-5-110852- ALTERAÇÃO EX OFFÍCIO AO ATO R-2: Com base no art. 213, I, a, da Lei nº 6.015/73, e documento apresentado em 13/09/2022, fica retificado o referido ato para constar que a escritura de partilha é decorrente do inventário dos bens deixados por WALDYR GONÇALVES DA SILVA LIMA. Rio de Janeiro, 19/09/2022.

Cicerina de Souza Magalhães
2º Substituto
Mat. 94/14760

AV-6-110852 - ALTERAÇÃO EX OFFICIO AO ATO R-4: Com fulcro no art. 213, I, a, da Lei 6.015/73 e documentos apresentados neste Serviço Registral em 13/09/2022, fica retificado no referido ato o nome da 4ª adquirente para SONIA SILVA LIMA GHERARDI. Rio de Janeiro, 20/09/2022.

Cicerina de Souza Magalhães
2º Substituto
Mat. 94/14760

AV-7-110852 - ÁREA DO IMÓVEL: Nos termos da escritura do 15º Ofício de Notas desta cidade, livro 5284, fl. 158, de 17/02/2025, e requerimento de

Continua na Próxima Ficha...

MODELO 12



Valide aqui
este documento

CERTIDÃO Nº 26/017099

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

110852

FICHA

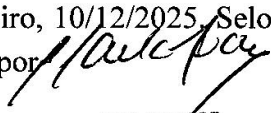
3

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
SERVIÇO REGISTRAL NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CNM: 088914.2.0110852-56

2º Ofício do Registro de Imóveis

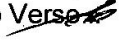
Av. Nilo Peçanha, 26 - 5º andar - Rio de Janeiro - RJ

24/09/2025, instruídos pela guia do IPTU relativa ao ano de 2025, protocolados sob o nº 589240, em 09/09/2025, fica averbado que a proprietária do imóvel, em atendimento à disposição contida no art. 440-AQ, II, do Código de Normas do CNJ (Prov. Nº 195 de 03/06/2025), requereu a averbação na presente matrícula, da informação que o imóvel possui a área de **569m²** na referida guia de pagamento de imposto predial/territorial, declarando não terem ocorrido obras de modificação e acréscimo ao mesmo. Ato conferido e praticado pelo Oficial Substituto matrícula nº 94/16814, através da aposição do selo eletrônico, na forma do art. 1169, § 6º do CNCJ/TJ. Rio de Janeiro, 10/12/2025. Selo de Fiscalização Eletrônico: **EFAA 12771 NZE**. Subscrito por 

CLAUDIO NOGUEIRA ABARRE
3º Substituto
Mat. 94/3763

R-8-110852 - TÍTULO: PROMESSA DE VENDA. FORMA DO TÍTULO:

Escritura do 15º Ofício de Notas desta cidade, livro 5284, fl. 158, de 17/02/2025, protocolada sob o nº 589240, em 09/09/2025. **VALOR:** R\$5.600.000,00, pagável na forma do título. **CONDIÇÕES:** Irrevogável e irretratável. **PROMITENTES VENDEDORES:** 1) SIDNEY SILVEIRA LOBO DA SILVA LIMA, engenheiro, CPF nº 091.470.807-44, e sua mulher ELISABETH FRAEB DA SILVA LIMA, professora, CPF nº 310.425.707-87, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei nº 6515/77, residentes e domiciliados na Rua Comendador Bichara Moherdauí, nº 388, Jardim Leonor, São Paulo/SP; 2) SUELI SILVEIRA LOBO DA SILVA LIMA, brasileira, divorciada, advogada, CPF nº 341.162.737-91, residente e domiciliada na Rua David Perez, nº 125, Barra da Tijuca, nesta cidade; 3) SAVIO SILVEIRA LOBO DA SILVA LIMA, brasileiro, divorciado, engenheiro, CPF nº 494.537.697-20, residente e domiciliado na Avenida Henrique Dodsworth, nº 133, apto. 407, Copacabana, nesta cidade; e 4) SONIA 

Continua no Verso 

MODELO 12

MATRÍCULA
ENCERRADA

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 este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L2SAT-AJAZY-4YNRV-XF3QK>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L2SAT-AJAZY-4YNRV-XF3QK>

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
110852

FICHA
3

CNM: 088914.2.0110852-56

SILVA LIMA GHERARDI, corretora, CPF nº 741.615.041-87, e seu marido SANDRO GHERARDI, agente de viagens, CPF nº 781.842.747-34, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei nº 6515/77, residentes e domiciliados na Rua David Perez, nº 125, Barra da Tijuca, nesta cidade. **PROMITENTE COMPRADORA:** SPE GENERAL RABELO 43 LTDA, CNPJ nº 59.433.662/0001-06, com sede na Rua Jardim Botânico, nº 656, sala 602, nesta cidade. Ato conferido e praticado pelo Oficial Substituto matrícula nº 94/16814, através da aposição do selo eletrônico, na forma do art. 1169, § 6º do CNCJ/TJ. Rio de Janeiro, 10/12/2025. Selo de Fiscalização Eletrônico: **EFAA 12772 QXZ**. Subscrito por

[Assinatura]
CLAUDIO NOGUEIRA AZAURRE
3º Substituto
Mat. 94/3763

R-9-110852 - TÍTULO: COMPRA E VENDA. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura do 15º Ofício de Notas desta cidade, livro 5666, fls. 145, de 22/12/2025, protocolada sob o nº 593541, em 06/01/2026. **VALOR:** R\$5.600.000,00. **TRANSMISSÃO:** O imposto de transmissão incidente sobre a presente transação, foi recolhido no valor de R\$168.000,00, depositado em Juízo na data de 16/12/2025, conforme Processo nº 3062255-61.2025.8.19.0001, da 12ª Vara da Fazenda Pública da Comarca da Capital/RJ, contendo decisão proferida em 15/12/2025. **TRANSMITENTE(S):** 1) SIDNEY SILVEIRA LOBO DA SILVA LIMA, engenheiro, CPF nº 091.470.807-44, e sua mulher ELISABETH FRAEB DA SILVA LIMA, professora, CPF nº 310.425.707-87, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei nº 6515/77, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Comendador Bichara Moherdauí 388, Jardim Leonor, São Paulo - SP; 2) SUELI SILVEIRA LOBO DA SILVA LIMA, brasileira, divorciada, advogada, CPF nº 341.162.737-91, residente e domiciliada na Rua David Perez 125, Casa

[Assinatura] Continua na Próxima Ficha...

MODELO 12

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

CERTIDÃO Nº 26/017099

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

110852

FICHA

4

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
SERVIÇO REGISTRAL NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CNM: 088914.2.0110852-56

2º Ofício do Registro de Imóveis
Av. Nilo Peçanha, 26 - 5º andar - Rio de Janeiro - RJ

Barra da Tijuca, nesta cidade; 3) SAVIO SILVEIRA LOBO DA SILVA LIMA, brasileiro, divorciado, engenheiro, CPF nº 494.537.697-20, residente e domiciliado na Avenida Henrique Dodsworth 133, 407, Copacabana, nesta cidade; e 4) SONIA SILVA LIMA GHERARDI, corretora, CPF nº 741.615.041-87, e seu marido SANDRO GHERARDI, agente de viagens, CPF nº 781.842.747-34, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei nº 6515/77, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua David Perez, nº 152, Barra da Tijuca, nesta cidade. **ADQUIRENTE(S):** SPE GENERAL RABELO 43 LTDA, CNPJ nº 59.433.662/0001-06, com sede na Rua Jardim Botânico nº 656, sala 602, nesta cidade. Ato conferido e praticado pelo Oficial Substituto matrícula nº 94/14760, através da aposição do selo eletrônico, na forma do art. 1169, § 6º do CNCJ/TJ. Rio de Janeiro, 16/01/2026 Selo de Fiscalização Eletrônico: **EFAA 15278 NOJ**. Subscrito por

Cláudio Mogueira ABAURRE
3º Substituto
Mat. 94/3763

R-10-110852 - MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA: Nos termos dos requerimentos de 08/12/2025 e 23/03/2026, e declaração de 08/12/2025, protocolados sob o nº 592760, em 11/12/2025, que encaminha o Memorial de Incorporação Imobiliária do edifício "GERA", a ser construído no terreno objeto da presente matrícula onde existe o prédio nº 43, a demolir, e que tomará o nº 43 pela Rua General Rabelo, constituído dos apartamentos 101/104, 201/207, 301/307, 401/407, e 501/502, apresentado pela incorporadora SPE GENERAL RABELO 43 LTDA, CNPJ nº 59.433.662/0001-06, com sede na Rua Jardim Botânico nº 656, sala 602, nesta cidade. A construção será de edificação residencial multifamiliar, não afastado de divisas, com 1 pavimento de acesso, garagem, áreas comuns, unidades residenciais com 2 vagas cobertas, 4 pavimentos de unidades residenciais, e telhado. O empreendimento será

SS Continua no Verso *10*

MODELO 12

MATRÍCULA
ENCERRADA

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 este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L2SAT-AJAZY-4YNRV-XF3QK>



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

110852

FICHA

4

VERSO

CNM: 088914.2.0110852-56

constituído sob o regime de empreitada global. **1) DAS FRAÇÕES IDEAIS:**

Ao apartamento 101 caberá a fração ideal de 0,032746 do respectivo terreno; ao apartamento 102 caberá a fração ideal de 0,030637 do respectivo terreno; ao apartamento 103 caberá a fração ideal de 0,030541 do respectivo terreno; ao apartamento 104 caberá a fração ideal de 0,031814; ao apartamento 201 caberá a fração ideal de 0,039183 do respectivo terreno; ao apartamento 202 caberá a fração ideal de 0,038891 do respectivo terreno; ao apartamento 203 caberá a fração ideal de 0,039124 do respectivo terreno; ao apartamento 204 caberá a fração ideal de 0,031777 do respectivo terreno; ao apartamento 205 caberá a fração ideal de 0,030853 do respectivo terreno; ao apartamento 206 caberá a fração ideal de 0,030762 do respectivo terreno; ao apartamento 207 caberá a fração ideal de 0,030837 do respectivo terreno; ao apartamento 301 caberá a fração ideal de 0,039183 do respectivo terreno; ao apartamento 302 caberá a fração ideal de 0,038891 do respectivo terreno; ao apartamento 303 caberá a fração ideal de 0,039124 do respectivo terreno; ao apartamento 304 caberá a fração ideal de 0,031777 do respectivo terreno; ao apartamento 305 caberá a fração ideal de 0,030853 do respectivo terreno; ao apartamento 306 caberá a fração ideal de 0,030762 do respectivo terreno; ao apartamento 307 caberá a fração ideal de 0,030837 do respectivo terreno; ao apartamento 401 caberá a fração ideal de 0,035480 do respectivo terreno; ao apartamento 402 caberá a fração ideal de 0,034565 do respectivo terreno; ao apartamento 403 caberá a fração ideal de 0,035422 do respectivo terreno; ao apartamento 404 caberá a fração ideal de 0,031777 do respectivo terreno; ao apartamento 405 caberá a fração ideal de 0,030853 do respectivo terreno; ao apartamento 406 caberá a fração ideal de 0,030762 do respectivo terreno; ao apartamento 407 caberá a fração ideal de 0,030837 do respectivo terreno; ao apartamento 501 caberá a fração ideal de 0,080316 do respectivo terreno; e ao apartamento 502 caberá a fração ideal de 0,081396 do respectivo terreno. **2) DAS ÁREAS**

SS

Continua na Próxima Ficha...

MODELO 12

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L2SAT-AJAZY-4YNRV-XF3QK>



Valide aqui
este documento

CERTIDÃO Nº 26/017099

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

110852

FICHA

5

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
SERVIÇO REGISTRAL NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

2º CNM: 088914.2.0110852-56
Ofício do Registro de Imóveis
Av. Nilo Peçanha, 26 - 5º andar - Rio de Janeiro - RJ

PRIVATIVAS: Ao apartamento 101 caberá a área privativa de 50,83m²; ao apartamento 102 caberá a área privativa de 58,92m²; ao apartamento 103 caberá a área privativa de 59,23m²; ao apartamento 104 caberá a área privativa de 49,71m²; ao apartamento 201 caberá a área privativa de 48,87m²; ao apartamento 202 caberá a área privativa de 48,82m²; ao apartamento 203 caberá a área privativa de 48,80m²; ao apartamento 204 caberá a área privativa de 38,73m²; ao apartamento 205 caberá a área privativa de 38,12m²; ao apartamento 206 caberá a área privativa de 38,03m²; ao apartamento 207 caberá a área privativa de 37,60m²; ao apartamento 301 caberá a área privativa de 48,87m²; ao apartamento 302 caberá a área privativa de 48,82m²; ao apartamento 303 caberá a área privativa de 48,80m²; ao apartamento 304 caberá a área privativa de 38,73m²; ao apartamento 305 caberá a área privativa de 38,12m²; ao apartamento 306 caberá a área privativa de 38,03m²; ao apartamento 307 caberá a área privativa de 37,60m²; ao apartamento 401 caberá a área privativa de 48,87m²; ao apartamento 402 caberá a área privativa de 48,82m²; ao apartamento 403 caberá a área privativa de 48,80m²; ao apartamento 404 caberá a área privativa de 38,73m²; ao apartamento 405 caberá a área privativa de 38,12m²; ao apartamento 406 caberá a área privativa de 38,03m²; ao apartamento 407 caberá a área privativa de 37,60m²; ao apartamento 501 caberá a área privativa de 139,87m²; e ao apartamento 502 caberá a área privativa de 142,44m². As áreas reais, privativas e totais das unidades autônomas são as constantes do quadro II da NBR-12721 constante da alínea "E" do presente memorial. O custo global da construção é de R\$4.351.436,29, sendo de cada unidade proporcional a respectiva fração ideal, conforme quadro IV-A, constante da alínea "H" do presente memorial. **3) DAS VAGAS DE GARAGEM:** O empreendimento possuirá local para 02 vagas de garagem, localizadas no pavimento térreo/aceso, cobertas, numeradas de 01 e 02. Cada um dos apartamentos 501 e 502, terá direito ao uso indistinto de uma

Continua no Verso

MODELO 12

M
A
T
R
Í
C
U
L
A

E
N
C
E
R
R
A
D
A

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

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

110852

FICHA

5

VERSO

CNM: 088914.2.0110852-56

vaga de garagem, coberta, localizada no pavimento térreo/aceeso. 4) **DOS DOCUMENTOS ARQUIVADOS:** Ficam arquivados nesta data os documentos que compõem o Memorial de Incorporação Imobiliária, apresentados pela Incorporadora, exigidos para cumprimento do art. 32 da Lei 4.591 de 16.12.1964, do Decreto 55.815 de 08.03.1965 e Provimento nº 6/75 da Corregedoria Geral da Justiça deste Estado de 29.12.1975; inclusive as Licenças de Obras nºs 01/0533/2025, emitida em 17/10/2025, retificada pela 01/0533/2025A, emitida em 10/02/2026, e nº 01/0217/2025, emitida em 29/04/2025 (Processo nº EIS-PRO-2024/22215), pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento, Subsecretaria de Controle e Licenciamento Urbanístico, da Prefeitura desta cidade, com validade até 25/04/2027, delas constando as seguintes restrições: **1ª Laje** - Atender ao Art. 5, Dec. 8417/89 - a conclusão da primeira laje será comunicada a SMU, obrigatoriamente pelo PREO. - Declaração do Profissional Responsável pela instalação dos aparelhos de transporte e dos sistemas de exaustão mecânica, renovação ou condicionamento de ar quanto ao atendimento às respectivas normas em vigor, conforme o Anexo I do Decr. 40.717/15. - Laudo de exigências e plantas visadas pelo CBERJ. - Sondagens e fundações (Art. 72, Item 03,04 RLF). **Habite-se/Aceitação** - Apresentar declaração do PREO de atendimento ao Inciso II do art. 225 da Lei Complementar 111/2011 (hidrômetros individuais). - Certidão de Visto Fiscal do ISS. - Certificado de Aprovação do CBMERJ. - Declaração do Proprietário do imóvel e do PREO de conclusão das instalações conforme normas e regulamentos, de acordo com o Anexo III do Decr. 40.719/15 - Declaração do proprietário do imóvel e dos profissionais responsáveis pelo projeto (PRPA) e pela obra (PREO), de que as obras estão concluídas de acordo com o projeto aprovado e que foram cumpridas as disposições estabelecidas no Decr. 10.426/91, e seus anexos, de acordo com o Anexo II do Decr. 40.719/15. - Declaração do Proprietário e do

Continua na Próxima Ficha

MODELO 12

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L2SAT-AJAZY-4YNRV-XF3QK>



Valide aqui
este documento

CERTIDÃO Nº 26/017099

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

110852

FICHA

6

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
SERVIÇO REGISTRAL NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

2º CNM: 088914.2.0110852-56
Ofício do Registro de Imóveis
Av. Nilo Peçanha, 26 - 5º andar - Rio de Janeiro - RJ

PREO de que estão cumpridas as normas vigentes e os procedimentos determinados pela SECONSERMA/SUBMA e Fundação Parques e Jardins, de acordo com o Decr. 40.721/15. - Declaração do Proprietário e do PREO de que o rebaixamento do meio-fio foi executado de acordo com as normas da SECONSERVA e SMTR. - Declaração do Proprietário e do Profissional Responsável pela instalação de elevadores de Garantia e Funcionamento dos equipamentos instalados, de acordo com o Anexo II do Decr. 40.717/15. - Declaração do Proprietário e do Profissional Responsável pela instalação dos aparelhos de transporte de Garantia e Funcionamento dos equipamentos instalados, de acordo com o Anexo IV do Decr. 40.719/15. - Declaração emitida pelo PREO referente ao Decreto nº 22.705/03 (adaptações arquitetônicas). - Sinalizas de acordo com Resolução Conjunta SECONSERMA/SUBMA e SMU Nº 13/09. - Declaração do §4º do artigo 281 do Plano Diretor. **Toda obra** - Atender ao Art. 441 da Lei Orgânica - Conclusão das fundações em 18 meses e das obras em 36 meses. - Colocação de placa de obra de acordo com o Decr. nº 36.180/12. - Colocação durante a obra, de tela de proteção/para-lixo de acordo com Art.3 da Portaria U/SPE/COTED 90/87. Constan ainda nas referidas licenças as seguintes observações: Licença de acordo com o Dec. 37918/2013, com base nas informações fornecidas pelos PRPA e PREO, e em conformidade com o artigo 39 da LC198/2019; mediante pagamento de contrapartida; sem exame de eventual ofensa e direitos de terceiros que poderão buscar a tutela judicial caso julguem-se lesados pelas obras em questão. As unidades 404, 405, 406 e 407 pagaram suas respectivas Contrapartidas pela LC281/2025 através do Laudo contido no Processo EIS-PRO-2025/11936, em Anexo. Sendo áreas legalizadas: 31,02m² de área coberta (5,83m² para o apartamento 404, 10,57m² para o apartamento 405, 9,91m² para o apartamento 406 e 4,71m² para o apartamento 407). As unidades 401, 402, 403, 501, 502 pagaram suas

Continua no Verso

MODELO 12

MATRÍCULA

ENCERRADA

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

REGISTRO GERAL

MATRICULA

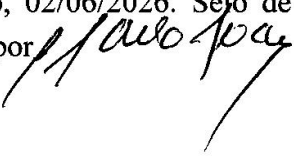
110852

FICHA

6

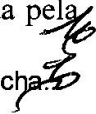
VERSO

CNM: 088914.2.0110852-56

respectivas Contrapartidas pela LC281/2025 através do Laudo contido no Processo EIS-PRO-2025/11946, em Anexo. Sendo as áreas legalizadas: 237,39m² de área coberta (32,73m² para o apartamento 401, 35,40m² para o apartamento 402, 32,73m² para o apartamento 403, 62,93m² para o apartamento 501 e 68,60m² para o apartamento 502), e 127,39m² de área descoberta (62,70m² para o apartamento 501 e 64,69m² para e apartamento 502). 36,88m² da área de acrescida foram legalizadas através da legislação ordinária. **Prazo de carência:** Fica fixado em 180 dias, contados da data do registro do Memorial de Incorporação, o prazo de carência do empreendimento. A incorporadora poderá desistir da incorporação caso não sejam alienadas, no prazo estabelecido, 50% das unidades que constituem o empreendimento. Nas certidões da LOFTZ INCORPORAÇÕES E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA e J.B. ANDRADE CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA (sócias da incorporadora), constam diversas distribuições, não impeditivas ao registro do presente memorial. A incorporadora se obriga averbar a demolição do prédio existente no terreno até a expedição do habite-se do empreendimento. Ato conferido e praticado pelo Oficial Substituto matrícula nº 94/23.346, através da aposição do selo eletrônico, na forma do art. 1169, § 6º do CNCJG/TJ. Rio de Janeiro, 02/06/2026. Selo de Fiscalização Eletrônico: EFBT 52427 DAO. Subscrito por 

CLAUDIO NOGUEIRA ABAURRE
3º Substituto
Mat. 94/3763

AV-11-110852 - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. Nos termos do requerimento de 08/12/2013, protocolado sob o nº 592757, em 11/12/2025, SPE GENERAL RABELO 43 LTDA, incorporadora do empreendimento a ser construído e que terá o nº 43 pela Rua General Rabelo, com base no disposto nos Artigos 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/64, com nova redação dada pela

 Continua na Próxima Fichas 

MODELO 12

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L2SAT-AJAZY-4YNRV-XF3QK>



Valide aqui
este documento

CERTIDÃO Nº 26/017099

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

110852

FICHA

7

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
SERVIÇO REGISTRAL NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CNM: 088914.2.0110852-56

2º Ofício do Registro de Imóveis

Av. Nilo Peçanha, 26 - 5º andar - Rio de Janeiro - RJ

Lei 10.931/2004, submete ao regime de Patrimônio de Afetação, previsto pela legislação supra referida, as frações ideais do terreno e as benfeitorias e demais bens e direitos a elas vinculados, que manter-se-ão apartadas do seu patrimônio. Ato conferido e praticado pelo Oficial Substituto matrícula nº 94/23.346, através da aposição do selo eletrônico, na forma do art. 1169, § 6º do CNCJ/TJ. Rio de Janeiro, 02/06/2026. Selo de Fiscalização Eletrônico: **EFBT 52428 OWA**. Subscrito por *[assinatura]*

CLAUDIO NOGUEIRA ABAURRE
3º Substituto
Mat. 94/3763

AV-12-110852 - ENCERRAMENTO: Face ao Memorial registrado no ato R-10, e consequente abertura das matrículas nºs **149.750 a 149.776**, específicas para cada unidade, fica encerrada a presente matrícula. Ato conferido e praticado pelo Oficial Substituto matrícula nº 94/23.346. Rio de Janeiro, 02/06/2026. Subscrito por *[assinatura]*

CLAUDIO NOGUEIRA ABAURRE
3º Substituto
Mat. 94/3763

MODELO 12

MATRÍCULA

ENCERRADA

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 este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L2SAT-AJAZY-4YNRV-XF3QK>



Valide aqui
este documento

2º OFICIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

Av. Nilo Peçanha, 26 - 5º andar - Centro - RJ - CEP: 20020-100

Fone: (21) 2533-4180 / 2533-9655 - www.2rgi-rj.com.br

CONTINUAÇÃO DA CERTIDÃO Nº 26/017099 - KEYCE

Certifico que a presente certidão, composta de 14 página(s), é reprodução autêntica da matrícula nº **110852**, sendo o último ato o **AV-12**, extraída conforme o disposto no § 1º do art. 19, da Lei 6015 de 1973, que se encontra **encerrada**, com a abertura de matrícula(s) que a sucedeu(ram), motivo pelo qual não certifica a situação jurídica do imóvel. Rio de Janeiro, 03/06/2026. Busca efetuada até 02/06/2026. A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente pelo Oficial Substituto Virginia L. Erbiste da Gama, matrícula nº 94/1527.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L2SAT-AJAZY-4YNRV-XF3QK>