



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR
certidao-0632
2335556/0373

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

367729

FICHA

1

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

24 de novembro de 2011.

IMÓVEL

Aptº 104 do Bloco 6 do Prédio em construção situado na Estrada dos Bandeirantes nº 15501, na freguesia de Jacarepaguá, com direito a 1 vaga de garagem descoberta de uso indistinto situada no pavimento de acesso e correspondente fração ideal de 0,0027266 do respectivo terreno designado por lote 2 do PAL 47694, que mede em sua totalidade 62,47m de frente em dois segmentos de: 16,52m em curva subordinada a um raio interno de 268,53m, mais 45,95m, concordando com o alinhamento da Estrada dos Bandeirantes; 90,69m de fundos, confrontando com o prédio nº 14951 Fundos; 319,29m a direita em nove segmentos de: 117,55m, mais 27,50m, mais 38,46m, mais 11,16m, mais 20,10m, mais 19,54m, mais 27,37m, mais 22,50m, mais 35,11m confrontando nos dois primeiros segmentos com Área destinada a Uso Público do PAL 47694 de propriedade do Município do Rio de Janeiro e os demais segmentos com o lote 1 do PAL 47694 de propriedade de Albatroz Vargem Pequena Empreendimentos Imobiliários Ltda e 247,23m a esquerda onde é atingido por uma "Faixa Marginal de Proteção" do Rio Vargem Pequena com 24,00m de largura a partir do seu eixo. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 0821863-8 (MP), CL 02433-1. **PROPRIETÁRIA:** ALBATROZ VARGEM PEQUENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 08.075.911/0001-90, com sede nesta cidade, que adquiriu em maior porção por compra a Pedra Rolada Empreendimentos Imobiliários Ltda, através da escritura de 23/12/10 do 15º Ofício, livro 2595, fl. 17, registrada em 31/01/11 com o nº 22 na matrícula 38143. **INDICADOR REAL:** Nº 337966 à fl. 138 do livro 4-FP. Rio de Janeiro, 24 de novembro de 2011. -----

O Oficial

AV - 1

OBRIGAÇÕES: Consta averbada em 11/05/11 com o nº 25 na matrícula 38143, que a proprietária assumiu as **OBRIGAÇÕES** perante o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO de urbanizar a: 1) Estrada dos Bandeirantes, em toda a sua largura, na
Segue no verso

00367729



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EKFNN-TB7XD-38AV8-2DQLK>

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

2335556/0373

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

367729

FICHA

1

VERSO

extensão de 385,00m, correspondente à dimensão da testada do terreno, inclusive, até a Rua Hélio Oiticica, conforme PAA 11094 e 2) a Rua Hélio Oiticica, em toda a sua largura, na extensão de 190,00m, a partir da Estrada dos Bandeirantes, conforme PAA 10866. As obras de Urbanização deverão atender o que determina o RPT (Regulamento de Parcelamento de Terra aprovado pelo Decreto E 3800 de 20/04/70) e executadas de acordo com as normas estabelecidas pelos órgãos responsáveis a sua aprovação no âmbito de suas competências. A inadimplência da obrigação assumida importará na não concessão de "habite-se" para qualquer edificação que venha a ser construída no local, até a conclusão das obras de urbanização e aceitação dos logradouros. Rio de Janeiro, 24 de novembro de 2011. -----
O Oficial *am*

AV - 2

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO: Consta registrado em 11/05/11 com o nº 4 na matrícula 359427 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 25/01/11, do PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA, instituído pela Lei 11977 de 07/07/09, 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 70% das unidades; que o empreendimento terá 282 vagas de garagem descobertas situadas no pavimento de acesso. **CUMPRE CERTIFICAR** que das certidões dos 1º e 2º Ofícios de Distribuição constam distribuições contra a sócia MDL REALTY INCORPORADORA S/A, distribuições estas que não se referem ao imóvel objeto da incorporação nem são impeditivas ao Registro do Memorial, conforme declaração constante do mesmo. **RESTRIÇÕES: A INCORPORADORA DECLARA QUE O EMPREENDIMENTO ESTÁ ENQUADRADO NO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA - PMCMV, INSTITUIDO PELA LEI 11977 DE 07/07/09 DEVENDO SER OBSERVADO OS SEGUINTE CRITÉRIOS: 1) A RENDA FAMILIAR MÁXIMA NÃO PODERÁ EXCEDER 10 SALÁRIOS MÍNIMOS; 2)**

Segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EKFNN-TB7XD-38AV8-2DQLK>



Valide aqui
este documento

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

2335556/0373

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

367729

FICHA

2

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

continuação da ficha 1

O VALOR DA VENDA DAS UNIDADES NÃO PODERÁ EXCEDER O VALOR DE
R\$130.000,00. Rio de Janeiro, 24 de novembro de 2011. ----
O Oficial alms

AV - 3 **USO:** Foi hoje registrado com o nº 5 na matrícula 359426,
pela escritura de 21/09/11 do 10º Ofício, livro 6833, fl.
186, fica registrado o **USO** do imóvel, instituído por regime
de concessão gratuita. Rio de Janeiro, 24 de novembro de
2011. ----
O Oficial alms

AV - 4 **USO:** Foi hoje registrado com o nº 5 na matrícula 359427,
pela escritura de 21/09/11 do 10º Ofício, livro 6833, fl.
186, fica registrado o **USO** do imóvel, instituído por regime
de concessão gratuita. Rio de Janeiro, 24 de novembro de
2011. ----
O Oficial alms

AV - 5 **AFETAÇÃO:** Foi hoje averbada com o nº 8 na matrícula
359427, a constituição do patrimônio de **AFETAÇÃO**, para o
empreendimento. Rio de Janeiro, 30 de abril de 2013.-----
O Oficial alms

AV - 6 **HIPOTECA:** Foi hoje registrado com o nº 9 na matrícula
359427, a **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel dada por ALBATROZ
VARGEM PEQUENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, em
favor de RB CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA, CNPJ
07.981.934/0001-09, com sede em São Paulo/SP, na
qualidade de administrador do FUNDO DE INVESTIMENTO EM
DIREITOS CREDITÓRIOS CAIXA RB CAPITAL HABITAÇÃO, CNPJ
10.740.479/0001-56, pelo valor de R\$20.040.324,87, (neste
valor incluindo outros imóveis); regendo-se o contrato
pelas demais cláusulas e condições constantes do título.
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EKFNN-TB7XD-38AV8-2DQLK>



Valide aqui
este documento

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

2335556/0373

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

367729

FICHA

2

VERSO

Rio de Janeiro, 11 de setembro de 2013.-----

O Oficial *am*

AV - 7

OBRIGAÇÕES: Foi hoje averbada com o nº 10 na matrícula 359427, que a proprietária assumiu as **OBRIGAÇÕES** perante o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, de efetuar o pagamento de R\$232.681,24, em cumprimento ao disposto no Decreto "N" 18.484 de 27/03/00 que deu nova redação aos artigos 2º e 5º do Decreto "N" 18.437 de 03/03/00, correspondente 1,0% sobre o valor total do empreendimento de acordo com art. 6º da LC 97/2009 destinado a construção, reforma ou acréscimo em uma ou mais unidades escolares ou creches da rede pública municipal. A celebração do presente Termo, não exime a OBRIGADA, da perfeita obediência às demais regras estabelecidas nos Decretos nº 322/76 e 4691/84, pertinente à construção de grupamentos de edificações. Dar-se-á como cumprida a obrigação ora assumida para fins de "habite-se", no momento em que se efetivar o depósito, em uma única parcela, da quantia prevista. O presente é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a herdeiros ou sucessores. Rio de Janeiro, 24 de setembro de 2013.-----

O Oficial *am*

AV - 8

CONSTRUÇÃO: Foi hoje averbado com o nº 12 na matrícula 359427, instruído pela certidão nº 24/0002/2014 de 06/01/14 da Secretaria Municipal de Urbanismo, a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o "habite-se" concedido em 30/12/13. Rio de Janeiro, 11 de fevereiro de 2014.-----

O Oficial *am*

AV - 9

CANCELAMENTO: Pelo requerimento de 07/01/14, prenotado em 07/01/14 com o nº 1556850 à fl. 12, do livro 1-IF, fica
Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EKFNN-TB7XD-38AV8-2DQLK>



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

367729

FICHA

3

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Continuação da ficha 2

averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 1 de **OBRIGAÇÕES**, em virtude da concessão do 'habite-se'. Rio de Janeiro, 11 de fevereiro de 2014.-----

O Oficial

(R).1 ato
RUI43324 EGZ

AV - 10 **CANCELAMENTO:** Pelo requerimento que serviu para averbação 9, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 7 de **OBRIGAÇÕES**, em virtude da concessão do 'habite-se'. Rio de Janeiro, 11 de fevereiro de 2014.-----

O Oficial

(R).1 ato
RUI43325 HEM

AV - 11 **CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 28/05/14, prenotado em 09/12/14 com o nº 1613255 à fl.242v do livro 1-IM, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 6 de **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel, em virtude da quitação dada pelo credor RB CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA na qualidade de gestor do FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS CAIXA RB CAPITAL HABITAÇÃO. Rio de Janeiro, 21 de janeiro de 2015.-----

O Oficial

EAQZ41343 QTV

Glória Maria Rocha de Carvalh
2º Oficial Substituto
Matr.: 06/3174-R.

R - 12 **COMPRA E VENDA:** Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 11, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por ALBATROZ VARGEM PEQUENA EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, anteriormente qualificada, em favor de JORGE HENRIQUE GUILHON FERREIRA, militar, identidade EB/RJ 0111710521, CPF 395.663.077/72 e sua mulher SHEILA DE PAULA FERREIRA, aposentada, identidade DETRAN/RJ 070721865, CPF 915.745.367/53, casados pelo regime da comunhão de bens antes da vigência da lei 6515/77, brasileiros, residentes nesta cidade, pelo preço de R\$189.620,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 1887423 em 10/07/14. Valor atribuído para base de
Segue no verso



Valide aqui
este documento

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

2335556/0373

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

367729

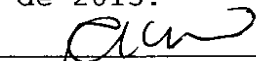
FICHA

3

VERSO

cálculo dos emolumentos: R\$382.421,07. Rio de Janeiro, 21 de janeiro de 2015.-----

O Oficial


Glória Maria Rocha de Carvalho
2ª Oficial Substituto
Matr.: 06/3174-RJ

EAQZ41345 XRB

R - 13

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 11, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por JORGE HENRIQUE GUILHON FERREIRA e sua mulher SHEILA DE PAULA 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\$139.891,75, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Incorrendo o devedor em mora e consolidando a propriedade em favor do credor, é atribuído o valor de R\$189.620,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$139.891,75. Rio de Janeiro, 21 de janeiro de 2015.-----

O Oficial


Glória Maria Rocha de Carvalho
2ª Oficial Substituto
Matr.: 06/3174-RJ

EAQZ41348 QUX

AV - 14

CANCELAMENTO: Pelo instrumento particular de 28/10/2022, prenotado em 01/02/2023 com o nº 2105924 à fl.277 do livro 1-MB, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 13 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel, em virtude de quitação dada pela fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, ficando consolidada a propriedade em nome dos fiduciantes JORGE HENRIQUE GUILHON FERREIRA e sua mulher SHEILA DE PAULA FERREIRA. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$139.891,75. Rio de Janeiro, 12 de maio de 2023.-----

Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EKFNN-TB7XD-38AV8-2DQLK>

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

2335556/0373

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

367729

FICHA

4

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

Continuação da ficha 3

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

EEMM28631 AWR

R - 15

COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 14, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por JORGE HENRIQUE GUILHON FERREIRA e sua mulher SHEILA DE PAULA FERREIRA, identidade Ministério do exército/RJ 1057453423, anteriormente qualificados, em favor de AFRADANI BERNARDES DA FONSECA, brasileiro, solteiro, não convivente em união estável, servidor público, identidade CNH/DETRAN/RJ 124584988, CPF 104.834.157-74, residente nesta cidade, pelo preço de R\$250.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2560590 em 26/04/2023. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$257.790,60. Rio de Janeiro, 12 de maio de 2023.-----

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

EEMM28632 DYQ

R - 16

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 14, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por AFRADANI BERNARDES DA FONSECA, em favor de ITAÚ UNIBANCO S.A., CNPJ 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo/SP, para garantia da dívida no valor de R\$138.000,00, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Incorrendo o devedor 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 R\$250.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$138.000,00. Rio de Janeiro, 12 de maio de 2023.-----

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

EEMM28633 GQT

AV - 17

CANCELAMENTO: Em virtude da compra e venda do registro
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EKFNN-TB7XD-38AV8-2DQLK>



REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0367729-77

MATRÍCULA

367729

FICHA

4

VERSO

15, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 5 de **AFETAÇÃO**. Rio de Janeiro, 12 de maio de 2023.-----

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

EEMM28635 PQY

AV - 18

INTIMAÇÃO: Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 24/09/25, prenotado em 25/09/25 com o nº 2290306 à fl.7v do livro 1-NB, instruído por Certidão Negativa do 4º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 15/10/25, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** do fiduciante AFRADANI BERNARDES DA FONSECA, anteriormente qualificado, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 13, 14 e 17/11/25, através da Central de Serviços Eletrônicos dos Registradores de Imóveis, conforme disposto no Provimento CGJ nº 56/2018, feita por solicitação do fiduciário realizada em 12/11/25 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 nº 16. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$8.101,47. Rio de Janeiro, 15 de dezembro de 2025.-----

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

EFAS23249 PZT

AV - 19

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) de 07/05/2026, prenotado em 08/05/2026 com o nº2335556 a fl. 133v do livro 1-NG, fica averbada a **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** do imóvel em favor do fiduciário ITAÚ UNIBANCO S.A., anteriormente

Segue na ficha 5



Valide aqui
este documento

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFCZ27938 KSI

Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

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

2335556/0373

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

367729

FICHA

5

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

CNM: 089425-2-0367729-77

Continuação da ficha 4

qualificado, ficando o mesmo com a obrigação de promover o leilão público do imóvel dentro de 30 (trinta) dias contados da data da averbação, tendo em vista que o fiduciante AFRADANI BERNARDES DA FONSECA, anteriormente qualificado, mesmo depois de intimado para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada com o nº18, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº2915575 em 02/04/2026. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$254.646,81. Rio de Janeiro, 01 de junho de 2026.-----

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

EFCZ26123 NVQ

AV - 20 **CANCELAMENTO:** Em virtude da averbação 19 de CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em nome do fiduciário ITAÚ UNIBANCO S.A., fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 16 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$138.000,00. Rio de Janeiro, 01 de junho de 2026.-----

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

EFCZ26126 CQB

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, 01 de junho de 2026.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EKFNN-TB7XD-38AV8-2DQLK>



Valide aqui
este documento

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

2335556/0373

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EKFNN-TB7XD-38AV8-2DQLK>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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

