



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR
certidao-0576
2332786/0101

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

439517

FICHA

1

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

30 de agosto de 2017.

IMÓVEL



Apartamento 103 do Bloco 1 do prédio em construção situado na Estrada do Camorim nº385, na freguesia de Jacarepaguá, e correspondente fração ideal de 0,005628 do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 48945, que mede em sua totalidade 64,42m de frente mais 25,40m em curva subordinada a um raio interno de 30,00m, mais 6,10m mais 49,65m em curva subordinada a um raio externo de 92,00m, mais 12,98m em curva subordinada a um raio interno de 8,00m, concordando com o alinhamento da Avenida Canal do Rio Caçambê, por onde mede 4,33m mais 19,94m em curva subordinada a um raio interno de 19,00m, mais 54,89m, mais 54,99m em curva subordinada a um raio externo de 67,00m; 134,25m a direita em três segmentos de: 9,75m mais 30,88m mais 93,62m, confrontando a direita com o lote 2 do PAL 48945 de propriedade de Itapetininga Empreendimentos Imobiliários Ltda e com o lote 1 do PAL 48000 de propriedade de Helena Fahlbusch Pires e outros ou sucessores. Este lote é parcialmente atingido por uma Faixa Marginal de Proteção do Rio Caçambe de largura variável. **INSCRIÇÃO FISCAL (MP):** 3197624-4, 3197627-7, 3197628-5, 3197629-3 e 3197631-9 e **CL** 02072-7. **PROPRIETÁRIA:** ITAPETININGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 19.330.272/0001-88, com sede em Belo Horizonte/MG, que adquiriu por compra a Paulo Cezar Fahlbusch Pires e outros, através da escritura de 28/10/16 do 1º Ofício, livro 5751, fl.133, registrada em 22/11/16 com os n°s 4, 3, 3, 3 e 3 nas matrículas 312506 a 312510, respectivamente. Rio de Janeiro, 30 de agosto de 2017.-----

O Oficial

Gloria Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

AV - 1

OBRIGAÇÕES: Consta averbado em 04/01/17 com o número 6 na matrícula 312506 e com o n° 5 nas matrículas 312507 a 312510, através do requerimento de 12/12/16, instruído
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FNSBC-R5NAL-4FRQ8-ERTJ3>



Valide aqui
este documento

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

2332786/0101

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

439517

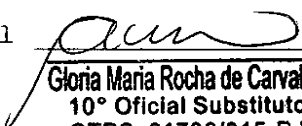
FICHA

1

VERSO

por certidão nº085253 24/11/16 da Secretaria Municipal de Urbanismo, que a proprietária assumiu perante o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, **OBRIGAÇÃO** de urbanizar (pavimentação e drenagem) a Estrada do Camorim, na largura de 11,00m, na extensão de 195,00m, correspondente à dimensão da testada dos terrenos, conforme PAA 9841, de acordo com o despacho de 04/11/16 da U/CGPE/CLE/GPH, às fls. 23. 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, 30 de agosto de 2017.-----

O Oficial


Glória Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

AV - 2

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO: Consta registrado em 04/01/17 com o nº3 na matrícula 436133 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 11/11/16, 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 no mínimo 85% das unidades autônomas do empreendimento; e que o empreendimento terá 173 vagas de garagem descobertas situadas na área externa do pavimento térreo, sendo 6 vagas de nºs 19, 20, 32, 33, 37 e 38 destinadas ao uso exclusivo de pessoas com deficiência (PNE). As vagas não se vinculam às unidades autônomas, sendo todas de uso comum do condomínio. **CUMPRE CERTIFICAR** que da certidão da Justiça Federal de Minas Gerais, CNDT, Ações Trabalhistas de Minas Gerais, certidões Cível e Execução
Segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FNSBC-R5NAL-4FRQ8-ERTJ3>

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



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

439517

FICHA

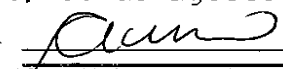
2

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

Continuação da ficha 1

Cível de Belo Horizonte/MG, Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e Secretaria Municipal de Belo Horizonte/MG, constam distribuições e débitos contra a sócia DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, CNPJ 16.614.075/0001-00, distribuições estas que não se referem ao imóvel objeto da incorporação nem são impeditivas ao Registro do Memorial, conforme declaração constante do mesmo; que da certidão do 9º Ofício de Distribuição referente a inscrição fiscal nº3197627-7 constam débitos ajuizados relativos ao Imposto Predial e Territorial Urbano de 1988, distribuição esta que não implica em qualquer risco para a incorporação imobiliária do empreendimento, conforme declaração da incorporadora. **CONDIÇÃO: CONSTA DO REQUERIMENTO E DA DECLARAÇÃO DE 17/11/16 DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, QUE TODAS AS UNIDADES DO EMPREENDIMENTO ESTÃO ENQUADRADAS NO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA, INSTITUÍDO PELA LEI 11977 de 07/07/09, CONSTANDO AINDA, DA LICENÇA DE OBRAS, AS SEGUINTE** OBSERVAÇÕES: 1) PMCMV 3 - FICHA DE ENQUADRAMENTO SMH 744, DESTINADO A FAMÍLIAS COM RENDA DE R\$3.600,00 A R\$6.500,00 - 6 A 10 SALÁRIOS MÍNIMOS; 2) O VALOR DA VENDA DAS UNIDADES NÃO PODERÁ EXCEDER O VALOR DE R\$225.000,00. Rio de Janeiro, 30 de agosto de 2017.-----

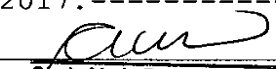
O Oficial


Gloria Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

AV - 3

AFETAÇÃO: Consta averbada em 04/01/17 com o nº4 na matrícula 436133, a constituição do patrimônio de **AFETAÇÃO** para o empreendimento, nos termos do disposto no Art. 31-A da Lei 4591 de 16/12/64. Rio de Janeiro, 30 de agosto de 2017.-----

O Oficial


Gloria Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

Segue no verso



Valide aqui
este documento

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

2332786/0101

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

439517

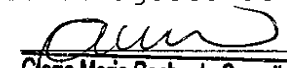
FICHA

2

VERSO

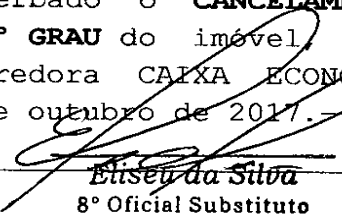
AV - 4 **HIPOTECA:** Foi hoje registrado com o nº 5 na matrícula 436133, a **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel dada por ITAPETININGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (anteriormente qualificada) em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, pelo valor de R\$19.846.800,50, neste valor incluindo outros imóveis, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 30 de agosto de 2017.-----

O Oficial


Glória Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

AV - 5 **CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 19/07/17, prenotado em 22/09/17 com o nº 1767263 à fl.90 do livro 1-JH, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 4 de **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel em virtude da quitação dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Rio de Janeiro, 06 de outubro de 2017.-----

O Oficial


Eliseu da Silva
8º Oficial Substituto
CTPS: 54596/0056-RJ

ECFQ50552 LXQ

R - 6 **COMPRA E VENDA:** Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 5, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por ITAPETININGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, anteriormente qualificada, em favor de BRUNO MAX CASTRO DA ROCHA, brasileira, analista de sistemas, solteiro, identidade SECC/RJ 128948700, CPF 111.603.977-08, residente esta cidade, pelo preço de R\$250.000,00, sendo R\$21.131,11 com utilização do **Fundo de Garantia por Tempo de Serviço**. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2128690 em 25/08/17. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$262.048,49. Rio de Janeiro, 06 de outubro de 2017.-----
Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FNSBC-R5NAL-4FRQ8-ERTJ3>

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

2332786/0101

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

439517

FICHA

3

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

Continuação da ficha 2

O Oficial

ECFQ50568 KZW

Eliseu da Silva
Eliseu da Silva
8º Oficial Substituto
CTPS: 54596/0056-RJ

R - 7

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 5, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por BRUNO MAX CASTRO DA ROCHA, em favor de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em São Paulo/SP, para garantia da dívida no valor de R\$172.641,40, 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\$275.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$172.641,40. Rio de Janeiro, 06 de outubro de 2017.

O Oficial

ECFQ50570 HJT

Eliseu da Silva
Eliseu da Silva
8º Oficial Substituto
CTPS: 54596/0056-RJ

AV - 8

CONSTRUÇÃO: Foi hoje averbado com o nº 7 na matrícula 436133; instruído pela certidão nº 80/0028/2019 de 23/08/19 da Secretaria Municipal de Urbanismo, a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o 'habite-se' concedido em 23/08/19. Rio de Janeiro, 20 de setembro de 2019.-----

O Oficial

Gloria Maria Rocha de Carvalho
Gloria Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

AV - 9

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Foi hoje registrada no Registro Auxiliar com o nº 18107 a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** do Empreendimento, através do instrumento particular de 15/08/19. Rio de Janeiro, 20 de setembro de 2019.-----

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FNSBC-R5NAL-4FRQ8-ERTJ3>

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

2332786/0101

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0439517-53

MATRÍCULA

439517

FICHA

3

VERSO

O Oficial


Gloria Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

EDDE85592 IJH

AV - 10 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 11/12/25, prenotado em 12/12/25 com o nº 2307434 à fl.23 do livro 1-ND, instruído por Certidão Negativa do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 06/01/26, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** do fiduciante BRUNO MAX CASTRO DA ROCHA, anteriormente qualificado, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 06/02/26, 09/02/26 e 10/02/26, através da Central de Serviços Eletrônicos dos Registradores de Imóveis, conforme disposto no Provimento CGJ nº 56/2018, feita por solicitação da fiduciária realizada em 05/02/26 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 7. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$15.229,41. Rio de Janeiro, 12 de março de 2026.-----

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

EFBW72442 RGO

AV - 11 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) de 22/04/2026, prenotado em 27/04/2026 com o nº2332786 a fl.34 do livro 1-NG, fica averbada a **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** do imóvel em favor da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, anteriormente
Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FNSBC-R5NAL-4FRQ8-ERTJ3>



Valide aqui
este documento

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFCQ83241 XOY

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

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

2332786/0101

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

439517

FICHA

4

CNM: 088425-2, 8429517-53
9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Continuação da ficha 3

qualificada, ficando a mesma 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 BRUNO MAX CASTRO DA ROCHA, anteriormente qualificado, mesmo depois de intimado para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada com o nº10, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi isento de acordo com Base Legal: Lei nº 2.277/94, art. 8, par. único, I (com redação dada pela Lei nº 3.335/2001) pela guia nº2943609 emitida em 06/04/2026. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$293.312,31. Rio de Janeiro, 07 de maio de 2026.-----

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

EFCQ80771 XVU

AV - 12

CANCELAMENTO: Em virtude da averbação 11 de CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 07 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$172.641,40. Rio de Janeiro, 07 de maio de 2026.-----

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

EFCQ80773 NCI

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, 07 de maio de 2026.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FNSBC-R5NAL-4FRQ8-ERTJ3>



Valide aqui
este documento

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

2332786/0101

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FNSBC-R5NAL-4FRQ8-ERTJ3>

Segue na ficha 3



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

