



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR
certidao-0596
2303808/0113

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

444452

FICHA

1

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
18 de maio de 2018.

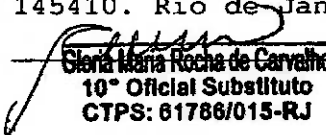
IMÓVEL



Apartamento 508 do Bloco 1 do Prédio em construção situado na Rua Goianinha nº 230, na Freguesia de Jacarepaguá, com direito ao uso indistinto de 1 vaga de garagem descoberta situada no pavimento térreo e correspondente fração ideal de 0,002472 do respectivo terreno designado por lote 2 do PAL 49063, que mede em sua totalidade 50,00m de frente, onde é atingido por uma Faixa Non Aedificandi com 3,80m de largura, em dois segmentos de: 35,88m, mais 14,12m em curva subordinada a um raio interno de 46,00m; 308,72m de fundo em dois segmentos de: 222,78m, mais 85,94m, confrontando com o lote 4 do PAL 49063 de propriedade de Alto Santo Empreendimentos Imobiliários Ltda; 503,53m a direita em seis segmentos de 14,76m, mais 93,87m, mais 48,64m, mais 67,77m, mais 162,40m, onde é atingido por uma Faixa Non Aedificandi com 1,60m de largura, mais 116,09m, confrontando com o lote 1 do PAL 49063 e de propriedade de Alto Santo Empreendimentos Imobiliários Ltda e com terras de Antônio Vasconcelos ou sucessores; 310,58m a esquerda em seis segmentos de: 20,05m mais 71,06m, mais 17,40m, mais 45,66m, mais 32,40m, mais 124,01m, confrontando com o lote 3 do PAL 49063 de propriedade de Alto Santo Empreendimentos Imobiliários Ltda. Este Lote é atingido por várias Faixas Non Aedificandi de largura variável de 1,30m a 3,80m da Fundação Rio-Águas 3-2-5402.

INSCRIÇÃO FISCAL: 0859237-0(MP) **CL** 11505-5. **PROPRIETÁRIO:** ALTO SANTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta cidade, CNPJ 24.649.541/0001-03, que adquiriu por compra Sierragolf Empreendimentos Imobiliários Ltda, através da escritura de 14/11/2017 do 1º Ofício, livro 5807, fl. 146, registrado em 04/12/17 com o nº 29 na matrícula 145410. Rio de Janeiro, 18 de maio de 2018.-----

O Oficial


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

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AT3PS-TAJFE-7KXRY-CXAHH>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

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

2303808/0113

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

444452

FICHA

1

VERSO

AV - 1

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO: Consta registrado em 15/01/18 com o nº 2 na matrícula 443222 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 29/09/17, 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 85% das unidades e que o empreendimento terá 400 vagas de garagem descobertas situadas no pavimento térreo, ficando **ressalvado que se trata de obra projetada e pendente de regularização registral, no que tange a sua conclusão.** CUMPRE CERTIFICAR que das certidões de Tributos Federais, Justiça Federal, Justiça Trabalhista e Cíveis de Minas Gerais, constam distribuições 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. **CONDIÇÃO: A INCORPORADORA DECLARA QUE O EMPREENDIMENTO ESTÁ ENQUADRADO NO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA - PMCMV, INSTITUÍDO PELA LEI 11977 de 07/07/09, DEVENDO SER OBSERVADO OS SEGUINTE CRITÉRIOS: 1) A RENDA FAMILIAR MÁXIMA NÃO PODERÁ EXCEDER 4 a 10 SALÁRIOS MÍNIMOS; 2) O VALOR DA VENDA DAS UNIDADES NÃO PODERÁ EXCEDER O VALOR DE R\$225.000,00 OU O VALOR DO TETO ESTABELECIDO PARA O RIO DE JANEIRO.** Rio de Janeiro, 18 de maio de 2018.-----

O Oficial

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

AV - 2

AFETAÇÃO: Consta averbada em 15/01/18 com o nº 3 na matrícula 443222, 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, 18 de maio de 2018.-----

Segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AT3PS-TAJFE-7KXRY-CXAHH>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

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

2303808/0113

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

444452

FICHA

2

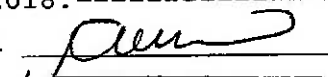
9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Continuação da ficha 1

O Oficial


Gloria Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 81786/015-RJ

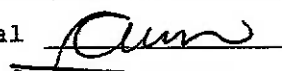
AV - 3 **HIPOTECA:** Foi hoje registrado com o nº 4 na matrícula 443222, a **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel dada por ALTO SANTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, anteriormente qualificado, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, pelo valor de R\$26.267.667,14, (neste valor incluindo outros imóveis), regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 18 de maio de 2018.-----

O Oficial


Gloria Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 81786/015-RJ

AV - 4 **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Foi hoje registrada no Registro Auxiliar com o nº 17728 a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** do Empreendimento denominado "RESERVA FLORATA", através do instrumento particular de 01/11/18. Rio de Janeiro, 15 de março de 2019.-----

O Oficial


Gloria Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 81786/015-RJ

ECWM53049 LRI

AV - 5 **CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 18/08/2020, prenotado em 23/09/20 com o nº 1934924 à fl.129 do livro 1-LE, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 3 de **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel, em virtude da quitação dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Rio de Janeiro, 09 de outubro de 2020.-----

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AT3PS-TAJFE-7KXRY-CXAHH>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

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

2303808/0113

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

444452

FICHA

2

VERSO

O Oficial

EDNS01671 TQU

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

R - 6 **COMPRA E VENDA:** Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 5, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por ALTO SANTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, anteriormente qualificada, em favor de WALLACE MOURA DE SOUZA, brasileiro, solteiro, administrador, identidade SECC/RJ nº 206715617, CPF 109.876.977-57, residente nesta cidade, pelo preço de R\$240.000,00. O pagamento do imposto de transmissão foi isento conforme certificado declaratório de isenção constante da guia nº 2339628 com base na Lei nº 5.065/2009. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$240.000,00. Rio de Janeiro, 09 de outubro de 2020.

O Oficial

EDNS01683 TWY

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 WALLACE MOURA DE SOUZA, em favor de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, para garantia da dívida no valor de R\$184.787,81, 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\$240.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$184.787,81. Rio de Janeiro, 09 de outubro de 2020.

O Oficial

EDNS01687 ROI

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

Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AT3PS-TAJFE-7KXRY-CXAHH>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

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

2303808/0113

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

444452

FICHA

3

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

CNM: 089425-2-0444452-89

Continuação da ficha 2

AV - 8 **CONSTRUÇÃO P.M.C.M.V.:** Foi hoje averbado com o nº 8 na matrícula 443222, instruído pela certidão nº 80/0022/2020 de 09/12/2020 da Secretaria Municipal de Urbanismo, a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o 'Habite-se' concedido em 09/12/2020. Rio de Janeiro, 10 de fevereiro de 2021.---

O Oficial

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

AV - 9 **CANCELAMENTO:** Pelo requerimento de 11/01/21, prenotado em 11/01/21 com o nº 1954752 à fl.242v do livro 1-LG, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 2 de **AFETAÇÃO**, em virtude da concessão do "habite-se". Rio de Janeiro, 10 de fevereiro de 2021.---

O Oficial

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

EDQF46796 TUV

AV - 10 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 06/11/2023, prenotado em 07/11/2023 com o nº 2159013 à fl.86 do livro 1-MI, instruído por Certidão Negativa do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 15/12/2023, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** do fiduciante WALLACE MOURA DE SOUZA, anteriormente qualificado, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 05/01/2024, 08/01/2024 e 09/01/2024, 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 28/12/2023 no Sistema Eletrônico, nos termos do Art. 26 da Lei 9514/97, 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,

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AT3PS-TAJFE-7KXRY-CXAHH>

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

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

2303808/0113

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0444452-89

MATRÍCULA	FICHA
444452	3 VERSO

registrado com o nº7. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$27.652,90. Rio de Janeiro, 06 de fevereiro de 2024.-----

1º Oficial Sub.: GUSTÁVO RÔMEIRO MENDES - Mat. 06743

EEQX79359 ROU

AV - 11 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 27/06/2025, prenotado em 30/06/2025 com o nº2272012 à fl.249v do livro 1-MX, instruído por Certidão Positiva do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** do fiduciante WALLACE MOURA DE SOUZA, anteriormente qualificado, realizada em 09/07/2025, nos termos do Art. 26 da Lei 9514/97, para pagamento no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da intimação, dos encargos vencidos e não pagos referente ao contrato de financiamento com garantia de alienação fiduciária, registrado com o nº7. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$13.513,90. Rio de Janeiro, 15 de agosto de 2025.-----

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

EEZD18813 TIS

AV - 12 **CANCELAMENTO:** Em virtude do novo procedimento de intimação averbado com o nº11, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 10 de INTIMAÇÃO. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$17.417,06. Rio de Janeiro, 15 de agosto de 2025.-----

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

EEZD18814 USI

AV - 13 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 26/11/25, prenotado em 27/11/25 com o nº 2303808 a fl. 192v do
Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AT3PS-TAJFE-7KXRY-CXAHH>



Valide aqui
este documento

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFAS16465 NRE

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

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

2303808/0113

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

444452

FICHA

4

CNM: 089425.2.0444452-89
9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Continuação da ficha 3

livro 1-NC, fica averbada a **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** do imóvel em favor da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, anteriormente 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 WALLACE MOURA DE SOUZA, anteriormente qualificado, mesmo depois de intimado para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada com o nº 11, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2892429 em 17/11/25. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$253.456,80. Rio de Janeiro, 05 de dezembro de 2025.----

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

EFAS14362 SGC

AV - 14

CANCELAMENTO: Em virtude da averbação 13 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\$184.787,81. Rio de Janeiro, 05 de dezembro de 2025.-----

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

EFAS14363 FPQ

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, 05 de dezembro de 2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AT3PS-TAJFE-7KXRY-CXAHH>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

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

2303808/0113

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AT3PS-TAJFE-7KXRY-CXAHH>

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - RJ

CNPJ:30.715.031/0001-90

Adilson Alves Mendes

REGISTRADOR



Título: Consolidação da Propriedade

C E R T I F I C O que o presente título prenotado sob o nº 2303808 em 27/11/2025, no livro 1-NC, folha 192v, foi registrado/averbado em 05/12/2025 com os seguintes atos:

Descrição	Qtd.	Valor
***** E M O L U M E N T O S *****		
CONSOL. DE PROPRIEDADE (Tabela 20.3-1-8)	1	799,62
QUITAÇÃO (Tabela 20.3-1-7)	1	734,83
GUIA DO DOI	1	26,03
COMUNIC. DISTRIB.	1	26,03
SELO DE FISCALIZAÇÃO	4	11,48
PRENOTACAO (Tabela 20.4-3-*)	1	32,29
LEI 6370/2012 (PMCMV)	1	35,06
GUIA DE COMUNICAÇÃO LEI 6370/12	1	26,03
CERTIDÃO COM PÁGINAS (Tabela 20.4-6-*)	1	108,60
*** A C R É S C I M O S L E G A I S ***		
LEI 3217/99		350,68
LEI 4664/05		87,67
LEI 111/06		87,67
LEI 6281/12		105,20
LEI 691/84 - ISS		94,13

MATRÍCULA(S) - ATOS PRATICADOS

444452 - AV.13, AV.14

SELO(S)

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

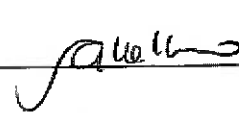
EFAS14362 SGC - EFAS14363 FPQ



A presente certidão integra o documento nela identificado, substituindo o carimbo previsto no Artigo 211 da Lei Federal Nº 6015/73. Destina-se a certificar a prática do(s) ato(s) indicado(s) acima. A comprovação de ônus reais ou gravames é feita através de certidão específica.

Recibo nº 57714/2025

Recebi de ONLINE a quantia de R\$2.525,32, referente ao(s) ato(s) praticado(s) em 05/12/2025, acima discriminados.


☒ 10º Oficial Substituto: GLÓRIA MARIA ROCHA DE CARVALHO - CTPS 61786/015-RJ

Av. Nilo Peçanha, nº 12 - 6º andar - Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP 20.020.100 - Tel.: 2533-6430