



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR
certidao-0594
2316717/0113

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

456126

FICHA

1

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

26 de junho de 2020.

IMÓVEL



Apartamento 203 do Bloco 2. do prédio em construção situado na Rua Goianinha nº 174, na Freguesia de Jacarepaguá, com direito ao uso indistinto de 1 vaga de garagem descoberta situada pavimento de acesso e correspondente fração ideal de 0,003540 do respectivo terreno designado por lote 3 do PAL 49063, que mede em sua totalidade 50,00m de frente, onde é atingido por uma faixa Non Aedificandi com 4,20m de largura, em dois segmentos de 7,81m em curva subordinada a um raio interno de 46,00m mais 42,19m; 190,77m de fundo em quatro segmentos de 53,22m, mais 49,02m, mais 30,00m, mais 58,53m, confrontando com o lote 4; 310,58m a direita 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 2; 456,62m a esquerda em 11 segmentos de 42,18m, mais 57,48m, mais 39,18m, mais 16,95m, mais 7,67m, mais 46,74m, mais 0,95m, mais 35,95m, mais 62,91m, mais 125,10m, mais 21,51m, confrontando com o lote 4, todos confrontantes do PAL 49063 de propriedade de Alto Santo Empreendimentos Imobiliários Ltda. Este lote é atingido por várias Faixas Non Aedificandi de largura variável de 1,40m a 4,20m da Fundação Rio-Águas 3-2-5402. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 3377745-9(MP) CL 11505-5. **PROPRIETÁRIO:** ALTO SANTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede em Belo Horizonte-MG, CNPJ 24.649.541/0001-03, que adquiriu por compra a Sierragolf Empreendimentos Imobiliários Ltda, através da escritura de 14/11/17 do 1º Ofício, livro 5807, fl. 146, registrado em 04/12/17 com o nº 29 na matrícula 145410. Rio de Janeiro, 26 de junho de 2020.----

O Oficial

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

AV - 1

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO: Consta registrado em 13/06/19 com o nº 4 na matrícula 443223 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 03/05/19, dele constando que o prazo
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4FLCC-DD4D8-DC5PX-SHVXS>

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

2316717/0113

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

456126

FICHA

1

VERSO

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; que o empreendimento terá 280 vagas de garagem descobertas situadas no pavimento de acesso, ficando ressalvado que se trata de obra projetada e pendente de regularização registral, no que tange a sua conclusão. CUMPRE CERTIFICAR que das certidões dos 1º, 2º e 7º Distribuidores e da Justiça Federal, constam distribuições contra a incorporadora ALTO SANTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA; que das certidões dos 1º, 2º e 3º Distribuidores de Protestos, certidão cível do Tribunal de Justiça, certidão de execução cível, Justiça Federal, Justiça do Trabalho da 3ª Região, todas de Minas Gerais, e Tributos Federais, constam distribuições contra sócia DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, CNPJ 16.614.075/0001-00; e que da certidão cível do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, constam distribuições contra sócia DIRECIONAL PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ 13.458.099/0001-11, 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 - FCMV 3 - FAIXA 3, INSTITUÍDO 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) O VALOR DA VENDA DAS UNIDADES NÃO PODERÁ EXCEDER O VALOR DE R\$240.000,00.** Rio de Janeiro, 26 de junho de 2020.-----

O Oficial


Glória Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 61788/015-RJ

AV - 2 **AFETAÇÃO:** Consta averbada em 13/06/19, com o nº 5 na matrícula 443223, conforme requerimento de 03/05/19, a Segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4FLCC-DD4D8-DC5PX-SHVXS>

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

2316717/0113

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
456126

FICHA
2

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

Continuação da ficha 1

constituição do patrimônio de **AFETAÇÃO**, para o empreendimento, nos termos do disposto no artigo 31-A da Lei 4591/64 de 16/12/64. Rio de Janeiro, 26 de junho de 2020.-----

O Oficial

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

AV - 3 **HIPOTECA P.M.C.M.V.:** Foi hoje registrado com o nº 9 na matrícula 443223, a **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel dada por ALTO SANTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA em favor do CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, pelo valor de R\$8.628.297,15, neste valor incluindo outros imóveis, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 26 de junho de 2020.-----

O Oficial

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

AV - 4 **CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 15/12/2020, prenotado em 16/06/2021 com o nº 1984236 à fl.102v do livro 1-LL, 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, 25 de agosto de 2021.-----

O Oficial

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

EDWY47120 XQC

R - 5 **COMPRA E VENDA:** Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 4, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel, feita por ALTO SANTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., (anteriormente qualificado), em favor de LEANDRO DELES ALVES, brasileiro, solteiro, não convivente em
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4FLCC-DD4D8-DC5PX-SHVXS>

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

2316717/0113

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

456126

FICHA

2

VERSO

união estável, administrador, identidade CNH/DETRAN/RJ 00387047753, CPF 078.629.797-29, residente nesta cidade, pelo preço de R\$211.000,00. O imposto de transmissão foi pago pelas guias nºs 2383953 e 2406497 em 06/05/2021 e 15/07/2021. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$211.000,00. Rio de Janeiro, 25 de agosto de 2021.-----

O Oficial

EDWY47121 VRQ

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

R - 6

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 4, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel, feita por LEANDRO DELES ALVES, 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\$168.800,00, 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 da credora, é atribuído o valor de R\$211.000,00, para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$168.800,00. Rio de Janeiro, 25 de agosto de 2021.-----

O Oficial

EDWY47122 NIC

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

AV - 7

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Foi hoje registrada no Registro Auxiliar com o nº 19799 a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** do empreendimento, através do instrumento particular de 27/07/21. Rio de Janeiro, 21 de outubro de 2021.-----

O Oficial

EDXV63923 NQK

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/4FLCC-DD4D8-DC5PX-SHVXS>



Valide aqui
este documento

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

2316717/0113

REGISTRO GERAL

CNM: 089425.2.0456126-84

MATRÍCULA

456126

FICHA

3

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

AV. - 8 **CONSTRUÇÃO P.M.C.M.V.:** Foi hoje averbado com o nº 10 na matrícula 443223, instruído pela certidão nº 07/0227/2021 de 11/11/21 da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação Subsecretaria de Controle e Licenciamento Urbanístico, a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o 'habite-se' concedido em 10/11/21. Rio de Janeiro, 17 de dezembro de 2021.-----

O Oficial

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

AV - 9 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 14/08/2025, prenotado em 15/08/2025 com o nº 2281510 à fl.291 do livro 1-MZ, instruído por Certidão Negativa do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 01/10/2025, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** do fiduciante LEANDRO DELES ALVES, anteriormente qualificado, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 31/10/2025, 03/11/2025 e 04/11/2025, 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 30/10/2025 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 06. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$14.776,03. Rio de Janeiro, 02 de dezembro de 2025.-----

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4FLCC-DD4D8-DC5PX-SHVXS>

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

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFBP55015 KLR
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

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

2316717/0113

CNM:089425.2.0456126-84

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
456126	3
	VERSO

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

EFAS10270 QRL

AV - 10 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) de 02/02/26, prenotado em 03/02/26 com o nº 2316717 a fl. 56v do livro 1-NE, 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 LEANDRO DELES ALVES, 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 9, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi isento de acordo com a lei nº 2.277/94, art. 8º, p. único, I (com redação dada pela lei nº 3.335/2001) pela guia nº 2908640. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$223.524,00. Rio de Janeiro, 11 de fevereiro de 2026.-----

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

EFBP52960 XCA

AV - 11 **CANCELAMENTO:** Em virtude da averbação 10 de CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 6 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$168.800,00. Rio de Janeiro, 11 de fevereiro de 2026.-----

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

EFBP52963 QBJ

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, 11 de fevereiro de 2026.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4FLCC-DD4D8-DC5PX-SHVXS>

onr

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

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 2316717 em 03/02/2026, no livro 1-NE, folha 56V, foi registrado/averbado em 11/02/2026 com os seguintes atos:

Descrição	Qtd.	Valor
***** E M O L U M E N T O S *****		
CONSOL. DE PROPRIEDADE (Tabela 20.3-1-7)	1	839,62
QUITAÇÃO (Tabela 20.3-1-7)	1	839,62
GUIA DO DOI	1	29,74
COMUNIC. DISTRIB.	1	29,74
SELO DE FISCALIZAÇÃO	4	13,08
PRENOTACAO (Tabela 20.4-3-*)	1	36,89
LEI 6370/2012 (PMCMV)	1	38,58
GUIA DE COMUNICAÇÃO LEI 6370/12	1	29,74
CERTIDÃO COM PÁGINAS (Tabela 20.4-6-*)	1	124,08
*** A C R É S C I M O S L E G A I S ***		
LEI 3217/99		385,88
LEI 4664/05		96,47
LEI 111/06		96,47
LEI 6281/12		115,76
LEI 691/84 - ISS		103,57

MATRÍCULA(S) - ATOS PRATICADOS

456126 - AV.10, AV.11

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>

EFBP52960 XCA - EFBP52963 QBJ



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 6477/2026

Recebi de ONLINE a quantia de R\$2.779,24, referente ao(s) ato(s) praticado(s) em 11/02/2026, acima discriminados.

8º Oficial Substituto: ELISEU DA SILVA - CTPS 54596/056-RJ

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