



Valide aqui  
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO  
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR  
certidao-0585  
2298291/0081

## REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

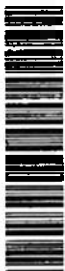
466222

FICHA

1

**9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
20 de dezembro de 2021.

### IMÓVEL



Apartamento 301 do Bloco 3 do Prédio em construção situado na Rua Projetada 10 PAA 12213 nº 71, na Freguesia de Guaratiba, com direito a 1 vaga de garagem descoberta de uso indistinto situada no pavimento de acesso e correspondente fração ideal de 0,00239573 do respectivo terreno, que mede em sua totalidade: 87,51m de frente para a Rua Daniel Santos (N.R.), mais 9,76m em curva subordinada a um raio interno de 6,00m concordando com o alinhamento da Rua Marta Cândida, por onde mede 146,65m, mais 9,42m em curva subordinada a um raio interno de 6,00m, concordando com o alinhamento da Rua Projetada 10, por onde mede 59,04m, mais 4,33m em curva subordinada a um raio interno de 5,00m, mais 22,97m em curva subordinada a um raio externo de 12,00m; 158,38m de fundo em dois segmentos de: 153,75m, mais 4,63m, confrontando a direita com o terreno pertencente a Biplan Brito Imóveis Planejamento e Construções Ltda, ou sucessores. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 3.330.544-2 e 3.330.545-9(MP) **CL** 49740-4. **PROPRIETÁRIA:** CARIOCA PARK II RESIDENCIAL CAC EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, CNPJ 39.556.622/0001-36, com sede em São Paulo-SP, que adquiriu o imóvel por compra a GGP Construções e Participações Ltda, através da escritura de 07/12/2020 do 12º Ofício, livro 3625, fl.25, registrado em 04/03/21 com o nº 4 na matrícula 449952. Rio de Janeiro, 20 de dezembro de 2021.-----  
O Oficial

*Eliseu da Silva*  
8º Oficial Substituto  
CTPS 54596/0036-RJ

AV - 1

**MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:** Consta registrado em 22/04/21 com o nº 5 na matrícula 449952 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 23/10/2020, 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 75% das unidades; que os Aptºs 102, 104, 106, 108, Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TF95V-T8PTQ-VRSSK-DK93G>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://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

2298291/0081

REGISTRO GERAL

|           |       |
|-----------|-------|
| MATRÍCULA | FICHA |
| 466222    | 1     |
|           | VERSO |

110, 112 e 114 do Bloco 1, e os Apt-ºs 102, 104, 106, 108, 110 e 112 do Bloco 2, são adaptados a PNE, e que o empreendimento terá 250 vagas de garagem descobertas situadas no pavimento de acesso, sendo 13 vagas de nºs 32 a 39, 220, e 225 a 228 destinadas a PNE, ficando ressaltado que se trata de obra projetada e pendente de regularização registral, no que tange à sua conclusão. CUMPRE CERTIFICAR que da Certidão Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais - BH, TRT da 3ª Região e TRF da 1ª Região, constam distribuições contra sócia CAC ENGENHARIA S/A, CNPJ 04.295.599/0001-99; que da Certidão Estadual Cível do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo-SP, Tribunal Regional do Trabalho da 1ª e 2ª Região, Justiça do Trabalho TST, e dos 2º e 3º Distribuidores da comarca do Rio de Janeiro, constam Distribuições contra a sócia JERÔNIMO DA VEIGA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ 05.904.907/0001-07, 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 3 - PMCMV, INSTITUÍDO PELA LEI 11977 de 07/07/09, ATUAL PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA - PCVA, CONFORME ART. 25 DA LEI 14.118/2021 DEVENDO SER OBSERVADO OS SEGUINTE CRITÉRIOS: 1) EMPREENDIMENTO DESTINADO A FAIXA 1,5 COM RENDA FAMILIAR MÁXIMA DE ATÉ R\$2.600,00 REAIS; 2) O VALOR DA VENDA DAS UNIDADES NÃO PODERÁ EXCEDER O VALOR DE R\$144.000,00. Rio de Janeiro, 20 de dezembro de 2021.**

O Oficial

*Eliseu da Silva*  
**Eliseu da Silva**  
8º Oficial Substituto  
CTPS 54596/0036-RJ

AV - 2 **AFETAÇÃO:** Consta averbada em 22/04/21, com o nº 6, na matrícula 449952, conforme requerimento de 08/01/21 a Segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TF95V-T8PTQ-VRSSK-DK93G>



Valide aqui  
este documento

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

2298291/0081

REGISTRO GERAL

|           |
|-----------|
| MATRÍCULA |
| 466222    |

|       |
|-------|
| 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, 20 de dezembro de 2021.-----

O Oficial

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

AV - 3 **RETIFICAÇÃO:** Consta averbada em 13/09/21 com o nº 7 na matrícula 449952, a **RETIFICAÇÃO** ao registro 5 de MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO em sua alínea "D", para constar que o empreendimento está enquadrado no Programa Casa Verde e Amarela, destinado as faixas 1,5, 2 e 3 (até R\$7.000,00), com valor máximo de venda das unidades de R\$240.000,00. Rio de Janeiro, 20 de dezembro de 2021.-----

O Oficial

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

AV - 4 **HIPOTECA (P.C.V.A):** Foi hoje registrado com o nº 11 na matrícula 449952, a **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel dada por CARIOCA PARK II RESIDENCIAL CAC EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, anteriormente qualificada, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, pelo valor de R\$6.127.596,00, neste valor incluído outros imóveis, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 20 de dezembro de 2021.-----

O Oficial

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

AV - 5 **INSCRIÇÃO FISCAL:** Foi hoje averbado com o nº 12 na matrícula 449952, instruído pela certidão de situação fiscal e enfitêutica, o número 3.018.121-8 (MP), CL 00.698-1 de **INSCRIÇÃO FISCAL** do imóvel, para efeitos do

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TF95V-T8PTQ-VRSSK-DK93G>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://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

2298291/0081

REGISTRO GERAL

|           |       |
|-----------|-------|
| MATRÍCULA | FICHA |
| 466222    | 2     |
| VERSO     |       |

imposto predial/territorial, Rio de Janeiro, 11 de maio de 2022.

O Oficial

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

AV - 6 **CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 03/09/2021, prenotado em 09/05/2022 com o nº 2050714 à fl. 92 do livro 1-LT, 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, 15 de agosto de 2022.

O Oficial

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

EEFK61709 RKD

R - 7 **COMPRA E VENDA:** Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 6, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por CARIOCA PARK II RESIDENCIAL CAC EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, anteriormente qualificada, em favor de OSVALDO FREDERICO BATISTA DE ALBUQUERQUE, subtenente da PM, identidade CNH-DETRAN/RJ 04638445504, CPF 886.304.397-34 e sua mulher MARGARETH CUNHA DE ALBUQUERQUE, do lar, identidade SECC/RJ 120989777, CPF 787.163.737-15, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6515/77, residentes em Itaguaí/RJ, pelo preço de R\$154.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2483922 em 28/06/2022. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$154.000,00. Rio de Janeiro, 15 de agosto de 2022.

O Oficial

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

EEFK61710 QAS

Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TF95V-T8PTQ-VRSSK-DK93G>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://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

2298291/0081

REGISTRO GERAL

CNM: 089425.2.0466222-60

|           |       |
|-----------|-------|
| MATRÍCULA | FICHA |
| 466222    | 3     |

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

R - 8 **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 6, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por OSVALDO FREDERICO BATISTA DE ALBUQUERQUE e sua mulher MARGARETH CUNHA DE ALBUQUERQUE, em favor de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, para garantia da dívida no valor de R\$123.200,00, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Incorrendo os devedores 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\$154.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$123.200,00. Rio de Janeiro, 15 de agosto de 2022.-----

O Oficial

EEFK61711 WGH

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

AV - 9 **CONSTRUÇÃO (P.C.V.A):** Foi hoje averbado com o nº 14 na matrícula 449952, instruída pela certidão nº 25/0338/2024 de 01/07/24 da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Econômico e Subsecretaria de Controle e Licenciamento Urbanístico, a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o "habite-se" concedido em 28/06/24. Rio de Janeiro, 30 de setembro de 2024.-----

1º Oficial Sub.: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 06743

AV - 10 **RECONHECIMENTO DE LOGRADOURO:** Pelo Decreto nº 48544 de 24/02/21, fica averbado o **RECONHECIMENTO DE LOGRADOURO** da rua Waldir José de Melo, antes conhecida por Rua Dez do PAL 47448. Rio de Janeiro, 30 de setembro de 2024.-----

1º Oficial Sub.: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 06743

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TF95V-T8PTQ-VRSSK-DK93G>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://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

2298291/0081

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0466222-60

|           |       |
|-----------|-------|
| MATRÍCULA | FICHA |
| 466222    | 3     |
|           | VERSO |

AV - 11 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 12/06/25, prenotado em 13/06/25 com o nº 2269083 à fl.144v do livro 1-MX, atualizado pelo requerimento datado de 25/06/25, instruído por Certidão Negativa do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 28/06/25, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** dos fiduciantes OSVALDO FREDERICO BATISTA DE ALBUQUERQUE e sua mulher MARGARETH CUNHA DE ALBUQUERQUE, anteriormente qualificados, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 12/08/25, 13/08/25 e 14/08/25, 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 08/08/25 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, registrado com o nº 08. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$22.271,09. Rio de Janeiro, 09 de setembro de 2025.-----

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

EEZN98072 CDA

AV - 12 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) de 30/10/25, prenotado em 31/10/25 com o nº 2298291 a fl. 294v do livro 1-NB, 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 os fiduciantes OSVALDO FREDERICO BATISTA DE ALBUQUERQUE e

Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TF95V-T8PTQ-VRSSK-DK93G>

ONR

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui  
este documento

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EFAS15073 IOV**

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

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

2298291/0081

## REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

466222

FICHA

4

CNM: 089425-2.0466222-60  
**9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

Continuação da ficha 3

sua mulher MARGARETH CUNHA DE ALBUQUERQUE, anteriormente qualificados, mesmo depois de intimados 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 cumpriram o contrato. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2875594 em 10/10/25. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$162.642,50. Rio de Janeiro, 04 de dezembro de 2025.-----

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

**EFAS12832 UFX**

AV - 13

**CANCELAMENTO:** Em virtude da averbação 12 de CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 8 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$123.200,00. Rio de Janeiro, 04 de dezembro de 2025.-----

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

**EFAS12834 ADC**

**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, 04 de dezembro de 2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TF95V-T8PTQ-VRSSK-DK93G>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://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

2298291/0081

**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA

FICHA

VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TF95V-T8PTQ-VRSSK-DK93G>



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar



# 9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - RJ

CNPJ:30.715.031/0001-90

*Adilson Alves Mendes*  
REGISTRADOR



## Título: Consolidacao da Propriedade

C E R T I F I C O que o presente título prenotado sob o nº 2298291 em 31/10/2025, no livro 1-NB, folha 294V, foi registrado/averbado em 04/12/2025 com os seguintes atos:

| Descrição                                 | Qtd. | Valor  |
|-------------------------------------------|------|--------|
| ***** E M O L U M E N T O S *****         |      |        |
| CONSOL. DE PROPRIEDADE (Tabela 20.3-1-7)  | 1    | 734,83 |
| 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    | 33,77  |
| 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                               |      | 337,72 |
| LEI 4664/05                               |      | 84,43  |
| LEI 111/06                                |      | 84,43  |
| LEI 6281/12                               |      | 101,31 |
| LEI 691/84 - ISS                          |      | 90,65  |

## MATRÍCULA(S) - ATOS PRATICADOS

466222 - AV.12, AV.13

## 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>

EFAS12832 UFX - EFAS12834 ADC



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 57437/2025

Recebi de ONLINE a quantia de R\$2.432,43, referente ao(s) ato(s) praticado(s) em 04/12/2025, 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