



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR
certidao-0667
2318625/0218

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

477023

FICHA

1

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

08 de maio de 2023.

IMÓVEL



Apartamento 205 do Bloco 3 do prédio em construção situado na Rua Goianinha nº 280, na Freguesia de Jacarepaguá, correspondente fração ideal de 0,004196 do respectivo terreno designado por Lote 1 do PAL 49063, medindo 108,03m de frente em três segmentos de: 58,30m, mais 34,53m em curva subordinada a um raio externo de 48,00m, mais 15,20m; 162,40m de fundo, confrontando com o Lote 2 do PAL 49063 de propriedade de Alto Santo Empreendimentos Imobiliários Ltda; 212,04m à direita em três segmentos de: 96,74m, mais 49,80m, mais 65,50m, confrontando no 1º e no 2º segmentos com o Lote de Escola do PAL 49063 de propriedade do Município do Rio de Janeiro e no 3º segmento com terras de Antônio Vasconcelos ou Sucessores; 225,04 à esquerda em quatro segmentos de: 14,76m mais, mais 93,87m, mais 48,64m, mais 67,77m, confrontando com o Lote 2 do PAL 49063 de propriedade de Alto Santo Empreendimentos Imobiliários Ltda. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 3.377.743-4 (MP) **CL** 11505-5. **PROPRIETÁRIO:** ALTO SANTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 24.649.541/0001-03, com sede em Belo Horizonte/MG, que adquiriu em maior porção por compra a Sierragolf Empreendimentos Imobiliários Ltda, através da escritura de 14/11/17 do 1º Ofício, livro 5807, fl. 146, registrada em 04/12/17 com o nº 29 na matrícula 145410. Rio de Janeiro, 08 de maio de 2023.-----

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

AV - 1

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO (P.C.V.A.): Consta registrado em 05/04/21 com o nº 5 na matrícula 443221 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 18/01/21, 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, 70% das unidades; que os aptºs 101 e 112 dos Blocos 1 a 4 serão adaptáveis a PNE, Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZET2F-67PP4-ANVAH-JYBZ7>



Valide aqui
este documento

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

2318625/0218

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

477023

FICHA

1

VERSO

e que o empreendimento terá 240 vagas de garagem descobertas situadas no pavimento de acesso, sendo 8 vagas PCD de n°s 15, 16, 29, 30, 130, 131, 188 e 189, que não se vinculam a qualquer das unidades e se destinam ao uso do condomínio, ficando ressalvado que se trata de obra projetada e pendente de regularização registral, no que tange à sua conclusão. CUMPRE CERTIFICAR que das certidões expedidas pelo TRT 1ª Região, 1º, 2º, 4º e 7º Distribuidores do Rio de Janeiro, constam distribuições contra a incorporadora ALTO SANTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA; que das certidões expedidas pelo TRT da 3ª Região, 1º ao 4º Tabelionato de Protestos de Belo Horizonte/MG, Distribuidor de Títulos para Protestos de Belo Horizonte/MG, Justiça Federal Seção Minas Gerais, Tramitação de Feitos Ajuizados Seção Judiciária 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. **CONDIÇÃO: A INCORPORADORA DECLARA QUE O EMPREENDIMENTO ESTÁ ENQUADRADO NO PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA - PCVA, INSTITUÍDO PELA LEI 14118 de 12/01/21, DEVENDO SER OBSERVADO OS SEGUINTE CRITÉRIOS: 1) EMPREENDIMENTO DESTINADO À PROMISSÁRIOS COMPRADORES COM RENDA FAMILIAR DE ATÉ 10 SALÁRIOS MÍNIMOS; 2) O VALOR DA VENDA DAS UNIDADES NÃO PODERÁ EXCEDER O VALOR DE R\$240.000,00.** Rio de Janeiro, 08 de maio de 2023.-----

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

AV - 2

AFETAÇÃO: Consta averbada em 05/04/21, com o n° 6, na matrícula 443221, conforme requerimento de 18/01/21, a 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, 08 de maio de 2023.-----

Segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZET2F-67PP4-ANVAH-JYB7>



Valide aqui
este documento

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

2318625/0218

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
477023

FICHA
2

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

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

AV - 3 **REVALIDAÇÃO:** Consta averbado em 09/11/21 com o nº 7 na matrícula 443221, a **REVALIDAÇÃO** do registro 5 de MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO, pelo prazo de 180 dias, em virtude da incorporação não ter sido concretizada, sendo mantido o prazo de carência por 180 dias, podendo a incorporadora neste prazo desistir da incorporação caso não comercializa, no mínimo, 70% das unidades do empreendimento, tendo sido apresentado para tanto: certidões atualizadas, quadros I a VIII da NB 140 e licença de obras, referentes as alíneas "b", "d", "e", "g", e "h" do art. 32 da Lei 4591/64, através do requerimento de 13/08/2021. Rio de Janeiro, 08 de maio de 2023.-----

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

AV - 4 **REVALIDAÇÃO:** Consta averbado em 01/06/22 com o nº 8 na matrícula 443221, a **REVALIDAÇÃO** do registro 5 de MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO, pelo prazo de 180 dias, em virtude da incorporação não ter sido concretizada, sendo mantido o prazo de carência por 180 dias, podendo a incorporadora neste prazo desistir da incorporação caso não comercialize, no mínimo, 70% das unidades do empreendimento, tendo sido apresentado para tanto: certidões atualizadas, quadros I a VIII da NB 140, atestado de idoneidade, e licença de obras, referentes as alíneas "b", "d", "e", "g", "h", e "o" do art. 32 da Lei 4591/64, através do requerimento de 02/05/22. Rio de Janeiro, 08 de maio de 2023.-----

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

AV - 5 **HIPOTECA (P.C.V.A):** Foi hoje registrado com o nº 11 na
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZET2F-67PP4-ANVAH-JYB7>

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

2318625/0218

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0477023-55

MATRÍCULA
477023

FICHA
2

VERSO

matrícula 443221, a **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel dada por ALTO SANTO 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\$19.965.070,67, (neste valor incluído outros imóveis), regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 08 de maio de 2023.-----

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

AV - 6 **CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 25/05/2023, prenotado em 13/06/2023 com o nº 2129300 à fl.218 do livro 1-ME, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 5 de **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel, em virtude da quitação dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos R\$150.000,00. Rio de Janeiro, 30 de junho de 2023.-----

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

EEEND94754 HFJ

R - 7 **COMPRA E VENDA:** Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 6, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por ALTO SANTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, anteriormente qualificada, em favor de JOANA D'ARC TEIXEIRA DE SOUZA, contadora, identidade CNH/DETRAN/RJ 01319151903, CPF 071.074.577-05, e ANDRE LUIZ DE LEMOS NEVES, agente administrativo, identidade DETRAN/RJ 298891524, CPF 037.731.336-00, brasileiros, solteiros, sem união estável, residentes nesta cidade, pelo preço de R\$264.000,00. O pagamento do imposto de transmissão foi isento conforme certificado declaratório de isenção constante da guia nº 2582751 com base na Lei nº 5.065/09. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$264.000,00. Rio de Janeiro, 30 de junho de 2023.-----

Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZET2F-67PP4-ANVAH-JYBZ7>



Valide aqui
este documento

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

2318625/0218

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

477023

FICHA

3

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 23-55
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Continuação da ficha 2

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

EEND94755 OPX

R - 8

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular que serviu para o registro 6, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por JOANA D'ARC TEIXEIRA DE SOUZA e ANDRE LUIZ DE LEMOS NEVES, 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\$190.272,66, 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\$264.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$190.272,66. Rio de Janeiro, 30 de junho de 2023.-----

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

EEND94756 ADJ

AV - 9

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Foi hoje registrada no Registro Auxiliar com o nº 22349 a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** do edifício, através do instrumento particular de 19/03/24. Rio de Janeiro, 06 de maio de 2024.-----

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

EESG61504 ELQ

AV - 10

CONSTRUÇÃO (P.M.C.M.V): Foi hoje averbado com o nº 12 na matrícula 443221, instruída pela certidão nº 07/0225/2024 de 09/09/24 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 06/09/24. Rio de Janeiro, 24 de outubro de 2024.-----

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZET2F-67PP4-ANVAH-JYB7>



Valide aqui
este documento

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

2318625/0218

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0477023-55

MATRÍCULA

477023

FICHA

3

VERSO

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

AV - 11 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 13/08/25, prenotado em 14/08/25 com o nº 2281185 à fl.279v do livro 1-MZ, atualizado pelo requerimento datado de 22/08/25, instruído por Certidão Negativa do 4º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 08/09/25, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** dos fiduciantes 1)JOANA D'ARC TEIXEIRA DE SOUZA e 2)ANDRE LUIZ DE LEMOS NEVES, anteriormente qualificados, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 09, 10 e 13/10/25, 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 08/10/25 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 nº08. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$19.355,91. Rio de Janeiro, 06 de novembro de 2025.-----

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

EFAI88150 OGB

AV - 12 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 10/02/26, prenotado em 11/02/26 com o nº 2318625 a fl. 125v do livro 1-NE, fica averbada a **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** do imóvel em favor da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Segue na ficha 4.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZET2F-67PP4-ANVAH-JYZB7>



Valide aqui
este documento

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFBP63483 BNL

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

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

2318625/0218

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0477023-55

MATRÍCULA

477023

FICHA

4

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO Continuação da ficha 3

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 fiduciários 1)JOANA D'ARC TEIXEIRA DE SOUZA e 2)ANDRE LUIZ DE LEMOS NEVES, 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 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 nº 2915507. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$271.411,10. Rio de Janeiro, 25 de fevereiro de 2026.-----

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

EFBP61708 NLR

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 08 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$190.272,66. Rio de Janeiro, 25 de fevereiro de 2026.-----

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

EFBP61711 NZS

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, 25 de fevereiro de 2026.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZET2F-67PP4-ANVAH-JYB7>

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

2318625/0218

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZET2F-67PP4-ANVAH-JYZB7>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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

