



Valide aqui  
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO  
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR  
certidao-0703  
2310715/0282

## REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

464559

FICHA

1

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
18 de outubro de 2021.

### IMÓVEL



Apartamento 207 do Bloco 3 do prédio em construção situado na Estrada dos Bandeirantes nº 27508, na Freguesia de Guaratiba, e correspondente fração ideal de 0,003301 do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 49546, medindo 172,63m de frente em quatro segmentos de: 26,44m, mais 53,39m, mais 28,30m mais 64,50m; 783,50m de fundo em dois segmentos de: 314,20m, mais 469,30m, confrontando com o terreno do Banco de Crédito Móvel; 898,88m a direita em sete segmentos de: 62,66m, mais 49,48m, mais 127,44m, mais 60,00m, mais 60,00m, mais 257,80m, mais 281,50m, confrontando com o lote doado para uso público do PAL 49546, com o terreno de Roberto Carnaval ou sucessores e terreno de Crédito Móvel e 97,87m a esquerda, confrontando com o caminho da Boa Vista que faz divisa com Laura dos Santos Rangel.

**INSCRIÇÃO FISCAL:** 865288-5 (MP) CL 02433-1. **PROPRIETÁRIO:** CEREJEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, CNPJ 32.040.030/0001-18, com sede em Belo Horizonte-MG, que adquiriu em maior porção por compra a João Carlos Gonçalves Gaspar e outros, através da escritura de 19/03/21 do 1º Ofício de Igarapé-MG, livro 357-N, fl.91-F, registrada em 30/04/21 com o nº 10 na matrícula 67803. Rio de Janeiro, 18 de outubro de 2021.-----

O Oficial

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

AV - 1

**MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO (P.C.V.A):** Consta registrado em 09/07/21 com o nº 3 na matrícula 462314 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 10/02/21, 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 40% das unidades, os aptºs 101 e 112 dos Blocos 1, 2 e 4, aptº 101 do Bloco 3, aptº 101 do Bloco 5, e aptº 101 do Bloco 6 são adaptados para PNE,  
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3HPLY-DFNA7-ARP7Q-KGL62>

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

Todas as 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

2310715/0282

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

464559

FICHA

1

VERSO

e que o empreendimento terá 300 vagas de garagem descobertas situadas no pavimento de acesso, sendo as vagas de nºs 14, 15, 49, 50, 79, 80, 94, 286 e 287, destinadas a PNE, todas as vagas do empreendimento não se vinculam a qualquer das unidades sendo de 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 da certidão do Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região, constam distribuições em face da 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 AS UNIDADES QUE COMPÕE O EMPREENDIMENTO ESTÃO ENQUADRADAS NO PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA - PCVA, INSTITUÍDO PELA LEI 14118 de 12/01/21, DEVENDO SER OBSERVADO OS SEGUINTE CRITÉRIOS: 1) DESTINADO A FAMÍLIAS DA FAIXA 2 2) O VALOR DA VENDA DAS UNIDADES NÃO PODERÁ EXCEDER O VALOR DE R\$200.000,00.** Rio de Janeiro, 18 de outubro de 2021.-----

O Oficial

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

AV - 2 **AFETAÇÃO:** Consta averbada em 09/07/21, com o nº 4, na matrícula 462314, conforme requerimento de 10/02/21, 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, 18 de outubro de 2021.-----

O Oficial

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

AV - 3 **HIPOTECA (P.C.V.A):** Foi hoje registrado com o nº 5 na matrícula 462314, a **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel dada  
Segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3HPLY-DFNA7-ARP7Q-KGL62>

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

2310715/0282

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

464559

FICHA

2

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

Continuação da ficha 1

por CEREJEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, anteriormente qualificada, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, pelo valor de R\$35.154.000,00, (neste valor incluído outros imóveis), regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 18 de outubro de 2021.-----

O Oficial

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

AV - 4

**RETIFICAÇÃO:** Foi hoje averbado com o nº 6 na matrícula 462314, através do requerimento de 07/07/2022, enviado eletronicamente e assinado digitalmente, validado através do portal <https://verificador.itl.gov.br/verifier-2.8.1>, a **RETIFICAÇÃO** ao registro 3 de MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO, para constar que as unidades do empreendimento são destinadas a famílias com renda mensal de R\$4.000,01 a R\$7.000,00 e que o valor máximo da comercialização das unidades enquadradas no PCVA não poderá exceder o valor de R\$264.000,00. Rio de Janeiro, 30 de agosto de 2022.-----

O Oficial

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

AV - 5

**CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 20/03/23, prenotado em 10/04/23 com o nº 2117618 à fl.97v do livro 1-MD, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 3 de **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel, em virtude de quitação dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$117.180,00. Rio de Janeiro, 24 de abril de 2023.-----

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

EELT38924 NBI

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3HPLY-DFNA7-AR7Q-KGL62>

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

2310715/0282

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0464559-05

MATRÍCULA

464559

FICHA

2 VERSO

R - 6

**COMPRA E VENDA: (P.M.C.M.V.)** Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 5, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por CEREJEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, anteriormente qualificada, em favor de ROSILENE BATISTA JOSE DOS SANTOS, auxiliar de serviços gerais, identidade DETRAN/RJ 118811595, CPF 086.293.487-71, e seu marido MAIK MOURA OLIVEIRA DOS SANTOS, ajudante de entregas, identidade CNH/DETRAN/RJ 07496899806, CPF 150.877.407-23; brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6515/77, residentes 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 2561318 com base na Lei 5065/09. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$240.000,00. Rio de Janeiro, 24 de abril de 2023.-----

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

EELT38942 CES

R - 7

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: (P.M.C.M.V.)** Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 5, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por ROSILENE BATISTA JOSE DOS SANTOS e seu marido MAIK MOURA OLIVEIRA DOS SANTOS 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\$188.534,70, 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 da credora, é atribuído o valor de R\$240.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$188.534,70. Rio de Janeiro, 24 de abril de 2023.-----

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

EELT38946 XQF

Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3HPLY-DFNA7-ARP7Q-KGL62>

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

Todos os Registros de Imóveis  
da Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui  
este documento

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

2310715/0282

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

464559

FICHA

3

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

Continuação da ficha 2

AV - 8

**CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Foi hoje registrada no Registro Auxiliar com onº 21920 a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** do empreendimento, através do instrumento particular de 25/09/23. Rio de Janeiro, 04 de dezembro de 2023.-----

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

EEPX71308 QNZ

AV - 9

**CONSTRUÇÃO:** Foi hoje averbado com o nº 8 na matrícula 462314, instruído pela certidão nº 24/0192/2024 de 01/04/24 da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Econômico, Subsecretaria de Controle e Licenciamento Urbanístico, a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o 'habite-se' concedido em 27/03/24. Rio de Janeiro, 03 de maio de 2024.-----

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

AV - 10

**INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 15/07/28, prenotado em 16/07/25 com o nº 2275188 à fl.64 do livro 1=MZ, instruído por Certidão Negativa do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 07/08/25, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** dos fiduciários ROSILENE BATISTA JOSE DOS SANTOS e seu marido MAIK MOURA OLIVEIRA DOS SANTOS, anteriormente qualificados, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 11/09/25, 12/09/25 e 15/09/25, 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 10/09/25 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  
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3HPLY-DFNA7-ARP7Q-KGL62>

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

2310715/0282

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0464559-05

MATRÍCULA

464559

FICHA

3

VERSO

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\$13.565,19. Rio de Janeiro, 13 de outubro de 2025.-----

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

EFAA70919 DGT

AV - 11 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 26/12/25, prenotado em 29/12/25 com o nº 2310715 a fl. 140v do livro 1-ND, 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 fiduciários ROSILENE BATISTA JOSE DOS SANTOS e seu marido MAIK MOURA OLIVEIRA DOS SANTOS, 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 10, bem como das despesas decorrentes, não cumpriram o contrato. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2885011 em 10/11/25. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$248.201,50. Rio de Janeiro, 13 de janeiro de 2026.-----

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

EFBA20827 BED

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 7 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$188.534,70. Rio de Janeiro, 13 de janeiro de 2026.-----

Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3HPLY-DFNA7-ARP7Q-KGL62>

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  
**EFBA22599 GIZ**

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

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

2310715/0282

## REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

464559

FICHA

4

CNM: 089425.2.0464559-05  
**9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

Continuação da ficha 3

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

**EFBA20829 WEF**

**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, 13 de janeiro de 2026.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3HPLY-DFNA7-ARP7Q-KGL62>

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

Document generated by the Real Estate Registry via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

onr



Valide aqui  
este documento

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

2310715/0282

**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA

FICHA

VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3HPLY-DFNA7-ARP7Q-KGL62>



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 2310715 em 29/12/2025, no livro 1-ND, folha 140V, foi registrado/averbado em 13/01/2026 com os seguintes atos:

| Descrição                                 | Qtd. | Valor  |
|-------------------------------------------|------|--------|
| ***** E M O L U M E N T O S *****         |      |        |
| CONSOL. DE PROPRIEDADE (Tabela 20.3-1-8)  | 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

464559 - AV.11, AV.12

## 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>

EFBA20827 BED - EFBA20829 WEF



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 2047/2026

Recebi de ONLINE a quantia de R\$2.525,32, referente ao(s) ato(s) praticado(s) em 13/01/2026, 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