



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR
certidao-0584
2303420/0080

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
472198	1

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
08 de setembro de 2022.

IMÓVEL



Apartamento 111 do Bloco 4 do prédio em construção situado na Rua Goianinha nº 280, na Freguesia de Jacarepaguá, correspondente fração ideal de 0,004090 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; 225,04m à esquerda em quatro segmentos de: 14,76m, 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 28 na matrícula 145410. Rio de Janeiro, 08 de setembro de 2022.

O Oficial

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

AV - 1 **MEMÓRIAL DE INCORPORAÇÃO (P.C.V.A.):** Consta registrado em 05/04/21 com o nº 5 na matrícula 443221 o **MEMÓRIAL 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
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4EFYH-5683L-3XU2H-5QRQN>

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

2303420/0080

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

472198

FICHA

1

VERSO

apt's 101 e 112 dos Blocos 1 a 4 serão adaptáveis a PNE, 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 ressaltado 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 setembro de 2022.

O Oficial

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

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 Segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4EFYH-5683L-3XU2H-5QRQN>

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

2303420/0080

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
472198	2

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

Continuação da ficha 1

Lei 4591/64 de 16/12/64. Rio de Janeiro, 08 de setembro de 2022.-----

O Oficial

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

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 setembro de 2022.-----

O Oficial

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

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 setembro de 2022.-----

Sequê no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4EFYH-5683L-3XU2H-5QRQN>

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

2303420/0080

REGISTRO GERAL

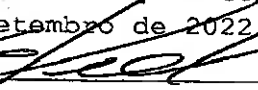
MATRÍCULA 472198	FICHA 2
VERSO	

O Oficial


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

AV - 5 **HIPOTECA (P.C.V.A):** Foi hoje registrado com o nº 9 na 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\$18.000.000,00, (neste valor incluído outros imóveis), regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 08 de setembro de 2022.

O Oficial


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

AV - 6 **CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 30/03/23, prenotado em 11/04/23 com o nº 2117967 à fl.110 do livro 1-MD, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 5 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\$150.000,00. Rio de Janeiro, 27 de abril de 2023.

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

EELT42741 SVO

R - 7 **COMPRA E VENDA: (P.M.C.M.V.)** 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 **VALESCA OLIVEIRA DE CASTRO**, brasileira, solteira, que declara não viver em união estável, administradora, identidade DETRAN/RJ 30103209-0, CPF 185.453.207-36, residente nesta cidade, pelo preço de R\$260.000,00. O
Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4EFYH-5683L-3XU2H-5QRQN>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigitalrg.br

do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

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

2303420/0080

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

472198

FICHA

3

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

CNM: 089425-2-0472198-77

Continuação da ficha 2

imposto de transmissão foi isento pela guia nº 2563056 com base legal a Lei 5.065/2009. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$260.000,00. Rio de Janeiro, 27 de abril de 2023.-----

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

EELT42742 FQT

R - 8

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: (P.M.C.M.V.) Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 6, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por VALESCA OLIVEIRA DE CASTRO, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, para garantia da dívida no valor de R\$208.000,00, 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 do credor, é atribuído o valor de R\$260.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$208.000,00. Rio de Janeiro, 27 de abril de 2023.-----

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

EELT42745 AXS

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

EESG61370 YZJ

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,

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4EFYH-5683L-3XU2H-5QRQN>

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

2303420/0080

REGISTRO GERAL

CNM: 089425.2.0472198-77

MATRÍCULA	FICHA
472198	3
	VERSO

24 de outubro de 2024.

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

AV - 11 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 10/06/2025, prenotado em 11/06/2025 com o nº 2268582 à fl. 126v do livro 1-MX, instruído por Certidão Negativa do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 03/07/2025, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** da fiduciante VALESCA OLIVEIRA DE CASTRO, anteriormente qualificada, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 14/08/2025, 15/08/2025 e 18/08/2025, 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 13/08/2025 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 08. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$15.937,02. Rio de Janeiro, 16 de setembro de 2025.-----

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

EEZO05639 EXV

AV - 12 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 25/11/25, prenotado em 26/11/25 com o nº 2303420 a fl. 178v do livro 1-NC, 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/4EFYH-5683L-3XU2H-5QRQN>

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

Tutor de 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
EFAS15071 ROC
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

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

2303420/0080

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

472198

FICHA

4

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

CNM:089425.2.0472198-77

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 a fiduciante VALESCA OLIVEIRA DE CASTRO, anteriormente qualificada, mesmo depois de intimada 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 2893464. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$269.063,85. Rio de Janeiro, 04 de dezembro de 2025.-----

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

EFAS12828 TOQ

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\$208.000,00. Rio de Janeiro, 04 de dezembro de 2025.-----

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

EFAS12829 UDT

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/4EFYH-5683L-3XU2H-5QRQN>

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

2303420/0080

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
	VERSO

--

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4EFYH-5683L-3XU2H-5QRQN>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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



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 2303420 em 26/11/2025, no livro 1-NC, folha 178V, 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 20.3-1-8)	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

472198 - 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>

EFAS12828 TOQ - EFAS12829 UDT



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 57436/2025

Recebi de ON LINE a quantia de R\$2.525,32, 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