



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR
certidao-0697
2321444/0298

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

475801

FICHA

1

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

15 de fevereiro de 2023.

IMÓVEL



Apartamento 504 do Bloco 4 do prédio em construção situado na Estrada dos Bandeirantes nº 29900, na Freguesia de Jacarepaguá, com direito ao uso de 1 vaga de garagem descoberta situada indistintamente no pavimento térreo, e correspondente a fração ideal de 0,00352 do respectivo terreno designado por Lote 2 do PAL 49446, medindo 66,35m de frente para a Estrada dos Bandeirantes em três segmentos de: 39,10m em curva subordinada a um raio externo de 39,00m, mais 7,08m em curva subordinada a um raio interno de 10,00m; mais 20,17m; 86,92m de fundo; fazendo testada para a Avenida das Américas, em dois segmentos de: 77,49m, mais 9,43m em curva subordinada a um raio interno de 100,00m; 248,58m a direita em três segmentos de: 137,70m, mais 25,00m, mais 85,88m, 283,01m a esquerda, confrontando o 1º e 2º segmentos com o lote de Escola do PAL 49446 e o 3º segmento com o lote 3 do PAL 49446, a esquerda com o lote 1 do PAL 49446.

INSCRIÇÃO FISCAL: 3435460-5(MP), **CL** 02433-1. **PROPRIETÁRIA**: BANDEIRANTES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 1 SPE LTDA, CNPJ 37.625.777/0001-51, com sede nesta cidade, que adquiriu em maior porção por compra a YORK Engenharia Ltda, através da escritura de 28/08/20 do 10º Ofício de Notas, livro 7726, fl.72, registrada em 29/01/21 com o nº 14 na matrícula 240411; Rio de Janeiro; 15 de fevereiro de 2023.

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/00871

AV - 1

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO (P.C.V.A): Consta registrado em 22/06/22 com o nº 3 na matrícula 459610, o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 05/04/2022, 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 60% das unidades, e que o

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DUZHQ-WXA6H-Z894R-MNZV2>

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

2321444/0298

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

475801

FICHA

1

VERSO

empreendimento terá 280 vagas de garagem descobertas situadas no pavimento de acesso, sendo 9 vagas descobertas de n°s 19, 20, 21, 22, 25, 26, 27, 28 e 29 adaptadas para PCD. **ficando ressalvado que se trata de obra projetada e pendente de regularização registral, não que tange a sua conclusão.** CUMPRE CERTIFICAR que da certidão da Secretária Municipal de Fazenda subsecretária da Receita Municipal da Prefeitura de Belo Horizonte, da certidão do Ministério da Economia da Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil - Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, certidão Cível do TJ/MG, Execução Cível TJ/MG, Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região, Tribunal Regional Federal da 1ª Região - Judicial Cível, da certidão da Procuradoria Geral do Estado do Rio de Janeiro, certidões do 1º ao 4º, 7º e 9º Distribuidores Cíveis do Rio de Janeiro, Tribunal Regional do Trabalho 1ª Região, e de Tributos Federais, vintenária do TJ/MG, ISS/RJ e Procuradoria Geral do Município do Rio de Janeiro, constam distribuições contra a sócia CONSTRUTORA NOVOLAR LTDA, CNPJ 03.633.447/0001-96, que da certidão do 3º e 7º distribuidores, consta distribuição contra a Incorporadora BANDEIRANTES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 1 SPE LTDA, 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 ESTA ENQUADRADO NO PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA = PCVA, INSTITUÍDO PELA LEI 14118 de 12/01/21, DEVENDO SER OBSERVADO OS SEGUINTE CRITÉRIOS: 1) DESTINADO AO GRUPO URBANO FAIXA 2 DO PCVA 2) O VALOR DA VENDA DAS UNIDADES NÃO PODERÁ EXCEDER O VALOR DE R\$2 64.000,00. Rio de Janeiro, 15 de fevereiro de 2023.-----**

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

Segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DUZHQ-WXA6H-Z894R-MNZV2>



Valide aqui
este documento

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

2321444/0298

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0475801-35

MATRÍCULA

475801

FICHA

2

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

Continuação da ficha 1

AV - 2 **AFETAÇÃO:** Consta averbada em 22/06/22, com o nº 4, na matrícula 459610, conforme requerimento de 05/04/2022 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, 15 de fevereiro de 2023.-----

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

AV - 3 **HIPOTECA (P.C.V.A):** Foi hoje registrado com o nº 6 na matrícula 459610, a **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel dada por BANDEIRANTES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 1 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\$29.821.013,61; (neste valor incluído outros imóveis), regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 15 de fevereiro de 2023.-----

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

AV - 4 **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Foi hoje registrada no Registro Auxiliar com o nº 21385 a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** do empreendimento, através do instrumento particular de 09/02/23. Rio de Janeiro, 04 de maio de 2023.-----

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

EELT46922 ZTW

AV - 5 **CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 18/08/2023, prenotado em 18/10/2023 com o nº 2155825 à fl.271v do livro 1-MH, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 3 de **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel, em virtude de quitação
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DUZHQ-WXA6H-Z894R-MNZV2>



Valide aqui
este documento

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

2321444/0298

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0475801-35

MATRÍCULA

475801

FICHA

2

VERSO

dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$127.187,24. Rio de Janeiro, 07 de fevereiro de 2024.----

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

EEQX80900 QFD

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 BANDEIRANTES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 1 SPE LTDA, anteriormente qualificada, em favor de PRISCILLA KUNZEL ESQUERDO, sócio de empresa, identidade SSP/RJ 249080540, CPF 146.681.237-06, e seu marido MARCUS VINICIUS DUARTE RIBEIRO, professores de ensino de primeiro e segundo graus, identidade CNH/DETRAN/RJ 02588693536, CPF 099.160.897-60, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, residentes nesta cidade, pelo preço de R\$245.600,00. O imposto de transmissão foi isento pela guia nº 2615824 com base legal a Lei 5.065/2009. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$245.600,00. Rio de Janeiro, 07 de fevereiro de 2024.-----

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

EEQX80903 YJL

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 PRISCILLA KUNZEL ESQUERDO e seu marido MARCUS VINICIUS DUARTE RIBEIRO, 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\$188.001,79, 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
Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DUZHQ-WXA6H-Z894R-MNZV2>



Valide aqui
este documento

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

2321444/0298

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0475801-35

MATRÍCULA
475801

FICHA
3

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

R\$245.600,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$188.001,79. Rio de Janeiro, 07 de fevereiro de 2024.-----

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

EEQX80907 TBX

AV - 8 **CONSTRUÇÃO:** Foi hoje averbado com o nº 9 na matrícula 459610, instruído pela certidão nº 24/0176/2025 de 28/03/2025 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 28/03/25. Rio de Janeiro, 27 de maio de 2025.-----

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

AV - 9 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 06/10/2025, prenotado em 07/10/2025 com o nº2292675 à fl.92v do livro 1-NB, instruído por Certidão Negativa do 4º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 24/10/2025, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** dos fiduciários PRISCILLA KUNZEL ESQUERDO e seu marido MARCUS VINICIUS DUARTE RIBEIRO, anteriormente qualificados, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 12/12/2025, 15/12/2025 e 16/12/2025, 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 11/12/2025 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
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DUZHQ-WXA6H-Z894R-MNZV2>

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

2321444/0298

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

475801

FICHA

3

VERSO

CNM:089425.2.0475801-35

Edital, dos encargos vencidos e não pagos referente ao contrato de financiamento com garantia de alienação fiduciária, registrado com o nº07. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$12.726,94. Rio de Janeiro, 16 de janeiro de 2026.-----

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

EFBA24400 NFI

AV - 10 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 27/02/26, prenotado em 02/03/26 com o nº 2321444 a fl. 226v 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 os fiduciários PRISCILLA KUNZEL ESQUERDO e seu marido MARCUS VINICIUS DUARTE RIBEIRO, 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 09, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2921363 em 11/02/26. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$253.496,30 Rio de Janeiro, 09 de março de 2026.-----

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

EFBW67914 XFH

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 07 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$188.001,79. Rio de Janeiro, 09 de março de 2026.-----

Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org/docs/DUZHQ-WXA6H-Z894R-MNZV2>



Valide aqui
este documento

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFBW69688 GKH

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

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

2321444/0298

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

475801

FICHA

4

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

CNM: 089425-2-0475801-35

Continuação da ficha 3

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

EFBW67915 FOX

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, 09 de março de 2026.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DUZHQ-WXA6H-Z894R-MNZV2>

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

2321444/0298

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DUZHQ-WXA6H-Z894R-MNZV2>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

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

onr