



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6ºANDAR
certidao-0596
2289721/0194

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
470615

FICHA
1

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
11 de agosto de 2022.

IMÓVEL



Apartamento 203 do Bloco 4 do prédio em construção situado na Estrada do Magarça nº 1553, na Freguesia de Guaratiba, com direito a 1 vaga com uso de forma indeterminada e correspondente fração ideal de 0,002008 do respectivo terreno, medindo 200,00m de frente, 300,00m de fundos, 31,40m a direita e 220,00m a esquerda, confrontando a direita e nos fundos com terras de Paulino da Fonseca Lopes ou sucessores e a esquerda com a Rua Particular denominada Dr. Montenegro. **INSCRIÇÃO FISCAL (MP):** 04296596, **CL** 029587. **PROPRIETÁRIA:** CBR 079 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 33.789.404/0001-65, com sede em São Paulo-SP, que adquiriu por compra feita a Lauro Reis Salgado e outros, através da escritura de 11/02/21 do 4º Ofício, livro 1330, fl. 73, registrada em 19/03/21 com o nº 11 na matrícula 245893. Rio de Janeiro, 11 de agosto de 2022.

O Oficial

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

AV - 1

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO (P.C.V.A): Consta registrado em 15/06/21, com o nº 13, na matrícula 245893, o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 17/03/21, o prazo de carência a efetiva incorporação do Empreendimento quanto a **PRIMEIRA FASE**, é de 180 dias contados da data do arquivamento do Memorial, podendo a incorporadora nesse prazo desistir da incorporação caso não comercialize no mínimo 50% das unidades, ou caso não consiga obter financiamento destinado a construção do referido empreendimento. A incorporação do Empreendimento quanto a **SEGUNDA FASE**, fica condicionada a efetiva incorporação da primeira fase, bem como a alienação de no mínimo 50% das unidades, dessa fase, no prazo de 180 dias contados da comunicação expressa feita pela incorporadora ao Oficial do Registro Imobiliário do início da comercialização a público de suas unidades, que os aptºs 101 e 105 dos
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q4WL7-VFWYQ-N8S26-LWZVK>



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

470615

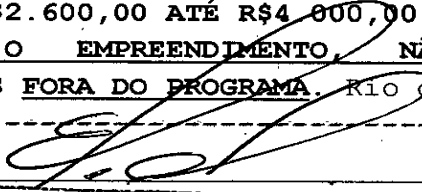
FICHA

1

VERSO

Blócos 1, 2, 3, 6, 8, 9 e 13, e aptº 101 do Bloco: 4, são adaptados para PNE, e que o empreendimento terá 313 vagas de garagem descobertas situadas no pavimento térreo, sendo 6 vagas destinadas a PNE, **ficando ressalvado que se trata de obra projetada e pendente de regularização registral, no que tange à sua conclusão.** CUMPRE CERTIFICAR que da certidão de Tributos Federais da dívida ativa da União, Justiça do Trabalho, Procuradoria da Dívida Ativa do Município do Rio de Janeiro, Tribunal Regional do Trabalho 1ª Região, das Certidões do 1º ao 4º e 9º Distribuidores Cíveis da Comarca do Rio de Janeiro, das Certidões Estadual de Distribuidores Cíveis da Comarca de São Paulo-SP, Justiça Federal de ações Cíveis, Fiscais e Criminais da 3ª Região do Estado de São Paulo, distribuições Cíveis e Criminais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, das Certidões da 2ª Região do Tribunal do Trabalho do Estado de São Paulo, constam Distribuições contra a sócia CYRELA BRAZIL REALTY S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, CNPJ 73.178.600/0001-18, e que da Certidão do 3º Distribuidor da Comarca do Rio de Janeiro, consta Distribuição contra o administrador MICHEL GOTTLIEB, CPF 107.936.417-05, 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 - GRUPO 2, INSTITUÍDO PELA LEI 14118 de 12/01/21, DEVENDO SER OBSERVADO QUE O EMPREENDIMENTO É DESTINADO A FAMÍLIAS COM RENDA DE R\$2.600,00 ATÉ R\$4.800,00. E QUE AS UNIDADES QUE COMPÕE O EMPREENDIMENTO, NÃO PODERÃO SER COMERCIALIZADAS FORA DO PROGRAMA.** Rio de Janeiro, 11 de agosto de 2022.

O Oficial


Eliseu da Silva
8º Oficial Substituto
CTPS: 54596/0056-RJ
Segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q4WL7-VFWYQ-N8S26-LWZVK>





REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
470615

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 15/06/2021, com o nº 15, na matrícula 245893, conforme requerimento de 17/03/21, 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, 11 de agosto de 2022.

O Oficial

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

AV - 3 **RETIFICAÇÃO:** Consta averbada em 16/02/2022 com o nº 17 na matrícula 245893 a **RETIFICAÇÃO** ao MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO em relação ao faseamento da construção e desenvolvimento do empreendimento, que se dará em uma única fase, e ficou estabelecido o seguinte critério para o **PRAZO DE CARÊNCIA:** É de 180 dias contados a partir de 01/06/2021 data do início da comercialização do empreendimento, podendo a incorporadora nesse prazo desistir da incorporação caso não comercialize no mínimo 50% das unidades, ou caso não consiga obter financiamento destinado a construção do referido empreendimento. Rio de Janeiro, 11 de agosto de 2022.

O Oficial

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

AV - 4 **DESMEMBRAMENTO:** Consta averbado em 21/06/22 com o nº 21 na matrícula 245893, através do requerimento de 01/12/21, instruído pela certidão nº 363191 de 28/10/21 da Secretaria Municipal de Urbanismo e planta, o **DESMEMBRAMENTO** do terreno, de acordo com o **PAL 49603** aprovado em 22/10/21, com os benefícios da Lei Complementar 97/2009, passando o imóvel a ser designado por **LOTE 1 do PAL 49603** medindo em sua totalidade: 146,11m de frente, onde é atingido por uma Faixa Non Aedificandi com 5,00m de largura; 300,00m de fundo; Segue no verso





Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

470615

FICHA

2

VERSO

20,08m a direita; 268,95m a esquerda em três segmentos de 33,92m, mais 62,07m mais 172,96m, fazendo testada para a Rua Felipe Rodrigues de Santiago e onde é parcialmente atingido por uma Faixa Non Aedificandi com 3,40m de largura, confrontando a esquerda com o lote destinado à Escola do PAL 49603 de propriedade do Município do Rio de Janeiro e com a Rua Felipe Rodrigues de Santiago, a direita e aos fundos com terras de Paulino da Fonseca Lopes ou sucessores. Este lote é parcialmente atingido aos fundos e no centro por uma Faixa Non Aedificandi com largura variável de 3,50m a 3,60m Rio de Janeiro, 11 de agosto de 2022.

O Oficial

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

AV - 5

OBRIGAÇÕES: Consta averbado em 21/06/22 com o 22 na matrícula 245893, através do requerimento de 03/12/21, instruído por certidão nº 087817 de 01/10/21 da Secretaria Municipal Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação Subsecretaria de Controle e Licenciamento Urbanístico, que a proprietária CBR 079 Empreendimentos Imobiliários Ltda, assumiu **OBRIGAÇÕES** perante o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, de urbanizar o trecho da Estrada do Magarça, em largura variável de 18,00m (dezoito metros) a 10,00m (dez metros), na extensão de 282,00m (duzentos e oitenta e dois metros), correspondente a testada do terreno, incluindo o lote de doação destinado a escola, até encontrar trecho já aceito do logradouro, na frente do PAL 47998, exclusive, conforme projeto básico orientador apresentado, de acordo com o despacho de 06/07/2021, da DEIS/SUBCLU/CGLF/CLPT/GLPT, às fl.58 do processo 02/05/000127/2017. As obras de urbanização deverão atender ao que determina o RPT (Regulamento de Parcelamento da Terra, aprovado pelo Decreto E 3800 de 20/04/70 e executadas de acordo com as normas

Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q4WL7-VFWYQ-N8S26-LWZVK>



REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0470615-73

MATRÍCULA

470615

FICHA

3

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

Continuação da ficha 2

estabelecidas pelos órgãos responsáveis à sua aprovação, no âmbito de suas competências. A inadimplência da obrigação assumida importará na não concessão de 'habite-se' para qualquer edificação que venha a ser construída no local, até a conclusão das obras de urbanização e aceitação dos logradouros. Além das penalidades previstas em Lei. Rio de Janeiro, 11 de agosto de 2022.

O Oficial

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

AV - 6 **HIPOTECA (P.C.V.A):** Foi hoje registrado com o nº 23 na matrícula 245893, a **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel dada por CBR 079 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\$51.978.600,00, (neste valor incluído outros imóveis), regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 11 de agosto de 2022.

O Oficial

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

AV - 7 **CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 27/09/23, prenotado em 10/10/23 com o nº 2154476 à fl.223 do livro 1-MH, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 6 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\$103.957,20. Rio de Janeiro, 24 de outubro de 2023.

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

EEPJ45261 QWE

Segue no verso



REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0470615-73

MATRÍCULA
470615

FICHA
3

VERSO

R - 8

COMPRA E VENDA: (P.M.C.M.V.) Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 7, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por CBR 079 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, anteriormente qualificado em favor de ISABELLE DE LIRA TEIXEIRA FERREIRA, brasileira, solteira não convivente em união estável, balconista, identidade DETRAN/RJ 213625908, CPF 115.856.727-85, residente nesta cidade, pelo preço de R\$190.000,00, sendo R\$13.500,00 com utilização do **Fundo de Garantia por Tempo de Serviço** e R\$8.409,00 na forma de desconto. O pagamento do imposto de transmissão foi isento conforme certificado declaratório de isenção constante da guia nº 2616838 com base na Lei nº 5065/2009. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$190.000,00. Rio de Janeiro, 24 de outubro de 2023.-----

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

EEPJ45264 YRN

R - 9

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: (P.M.C.M.V.) Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 7, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por ISABELLE DE LIRA TEIXEIRA FERREIRA 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\$140.186,68, 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 da credora, é atribuído o valor de R\$190.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$140.186,68. Rio de Janeiro, 24 de outubro de 2023.-----

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

EEPJ45265 NMR

Segue na ficha 4



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0470615-73

MATRÍCULA

470615

FICHA

4

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

Continuação da ficha 3

AV - 10 **RETIFICAÇÃO:** Foi hoje averbada com o nº 26 na matrícula 245893 a **RETIFICAÇÃO** ao registro 13 de MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO nas alíneas 'D', 'E', 'G', 'H' e 'J' do art. 32 da Lei 4591/64, face a reaprovação do projeto em relação à descrição sumária das partes de propriedade e uso comum do 1º pavimento (térreo) descoberto e edículas. Rio de Janeiro, 24 de janeiro de 2024.-----

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

AV - 11. **CONSTRUÇÃO (P.M.C.M.V):** Foi hoje averbado com o nº 27 na matrícula 245893, instruída pela certidão nº 25/0060/2024 de 07/02/24 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 06/02/24. Rio de Janeiro, 12 de março de 2024.-----

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

AV - 12 **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Foi hoje registrada no Registro Auxiliar com o nº 22303 a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** do empreendimento, através do instrumento particular de 27/02/24. Rio de Janeiro, 18 de abril de 2024.-----

1º Oficial Sub.: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 06743 **EERY80651 FWK**

AV - 13 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 26/02/2025, prenotado em 27/02/2025 com o nº2249428 à fl.38 do livro 1-MU, atualizado pelo requerimento datado de 19/03/2025, instruído por Certidão Negativa do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 01/04/2025, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** da fiduciante ISABELLE DE LIRA TEIXEIRA
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q4WL7-VFWYQ-N8S26-LWZVK>



REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0470615-73

MATRÍCULA	FICHA
470615	4
	VERSO

FERREIRA, anteriormente qualificada, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 28/05/2025, 29/05/2025 e 30/05/2025, 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 27/05/2025 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 nº09. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$5.733,28. Rio de Janeiro, 01 de julho de 2025.-----

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

EEYJ34514 TBR

AV - 14

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) de 22/09/2025, prenotado em 23/09/2025 com o nº2289721 a fl.286v do livro 1-NA, 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 a fiduciante ISABELLE DE LIRA TEIXEIRA FERREIRA, anteriormente qualificada, mesmo depois de intimada para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada com o nº13, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº2865262 em 05/09/2025. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$193.754,78. Rio de Janeiro, 02 de outubro de 2025.-----

Segue na ficha 5.



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEZW18280 GXF

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

2289721/0194

Valide aqui
este documento

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

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0470615-73

MATRÍCULA
470615

FICHA
5

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

Continuação da ficha 4

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

EEZW16747 FWV

AV = 15 **CANCELAMENTO:** Em virtude da averbação 14 de CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 9 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$140.186,68. Rio de Janeiro, 02 de outubro de 2025.

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

EEZW16749 FQB

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, 02 de outubro de 2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q4WL7-VFWYQ-N8S26-LWZVK>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





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

2289721/0194

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q4WL7-VFWYQ-N8S26-LWZVK>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

