



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR
certidao-0634
2306439/0174

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

477015

FICHA

1

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

08 de maio de 2023.

IMÓVEL



Apartamento 109 do Bloco 3 do prédio em construção situado na Rua Goianinha nº 280, na Freguesia de Jacarepaguá, correspondente fração ideal de 0,004249 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/MDVHR-6JMDD-WFDER-NNVYR>

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

2306439/0174

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
477015	1
	VERSO

e que o empreendimento terá 240 vagas de garagem descobertas situadas no pavimento de acesso, sendo 8 vagas PCD de n.ºs 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.º 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/MDVHR-6JMDD-WFDER-NNVYR>

onr

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

2306439/0174

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
477015

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/MDVHR-6JMDD-WFDER-NNVYR>

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

2306439/0174

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0477015-79

MATRÍCULA

477015

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 24/11/2023, prenotado em 18/12/2023 com o nº 2167193 à fl.80 do livro 1-MJ, 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\$166.375,58. Rio de Janeiro, 29 de dezembro de 2023.-----

1º Oficial Sub.: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 08743

EEPX94876 EXH

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 MATHEUS ORTOLANI REBELLO, brasileiro, servidor público municipal, solteiro, não convivente em união estável, identidade CNH/DETRAN/RJ 07068664945, CPF 149.505.407-18, residente nesta cidade, pelo preço de R\$300.000,00. O imposto de transmissão foi isento conforme certificado declaratório de isenção constante da guia nº 2639742 com base na Lei nº 5065/2009. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$300.000,00. Rio de Janeiro, 29 de dezembro de 2023.-----

Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MDVHR-6JMDD-WFDER-NNVYR>

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

2306439/0174

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

477015

FICHA

3

CNM: 089425.2.0477015-79
9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Continuação da ficha 2

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

EEPX94878 UZJ

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 MATHEUS ORTOLANI REBELLO 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\$240.000,00, 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 da credora, é atribuído o valor de R\$300.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$240.000,00. Rio de Janeiro, 29 de dezembro de 2023.-----

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

EEPX94881 BXH

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

EESG61495 WZC

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.-----

Seque no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MDVHR-6JMDD-WFDER-NNVYR>

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

2306439/0174

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0477015-79

MATRÍCULA	FICHA
477015	3 VERSO

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

AV - 11 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 12/08/2025, prenotado em 13/08/2025 com o nº 2280937 à fl. 270v. do livro 1-MZ, instruído por Certidão Negativa do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 20/08/2025, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** do fiduciante MATHEUS ORTOLANI REBELLO, anteriormente qualificado, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 19/09/2025, 22/09/2025 e 23/09/2025, 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 18/09/2025 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 8. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$25.309,99. Rio de Janeiro, 22 de outubro de 2025:-----

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

EFAA81310 YOQ

AV - 12 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 08/12/25, prenotado em 09/12/25 com o nº 2306439 a fl. 287 do livro 1-NC, 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

Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MDVHR-6JMDD-WFDER-NNVVR>

onr

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

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFBA05593 UET

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

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

2306439/0174

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
477015	4

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

Continuação da ficha 3

de 30 (trinta) dias contados da data da averbação, tendo em vista que o fiduciante MATHEUS ORTOLANI REBELLO, anteriormente qualificado, mesmo depois de intimado 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 a lei nº 2.277/94, art. 8º, p. único, I (com redação dada pela lei nº 3.335/2001) pela guia nº 2892218. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$306.174,50. Rio de Janeiro, 19 de dezembro de 2025.

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

EFBA03598 ERT

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 8 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$240.000,00. Rio de Janeiro, 19 de dezembro de 2025.

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

EFBA03601 KVB

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, 19 de dezembro de 2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MDVHR-6JMDD-WFDER-NNVYR>

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

2306439/0174

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

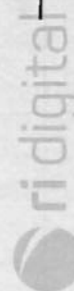
—VERSO—

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MDVHR-6JMDD-WFDER-NNVYR>



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via 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 2306439 em 09/12/2025, no livro 1-NC, folha 287, foi registrado/averbado em 19/12/2025 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

477015 - 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>

EFBA03598 ERT - EFBA03601 KVB



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 60347/2025

Recebi de ONLINE a quantia de R\$2.525,32, referente ao(s) ato(s) praticado(s) em 19/12/2025, 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