



Valide aqui  
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO  
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR  
certidao-0626  
2318313/0243

## REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

477027

FICHA

1

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

08 de maio de 2023.

### IMÓVEL



Apartamento 209 do Bloco 3 do prédio em construção situado na Rua Goianinha nº 280, na Freguesia de Jacarepaguá, correspondente fração ideal de 0,004063 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/LEHKV-8FGTX-DJ9NX-HLG9N>

ONR

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

2318313/0243

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

477027

FICHA

1

VERSO

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 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 MÊNDES - Mat. 06/0087

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 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/LEHKV-8FGTX-DJ9NX-HLG9N>

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

2318313/0243

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
477027

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/LEHKV-8FGTX-DJ9NX-HLG9N>

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

2318313/0243

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0477027-43

MATRÍCULA

477027

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

**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 RÔMEIRO MENDES - Mat. 06743

EESG61508 WJE

AV - 7

**CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 28/06/2024, prenotado em 16/07/24 com o nº 2204979 à fl.239v do livro 1-MO, 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\$166.375,58. Rio de Janeiro, 29 de julho de 2024.-----

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

EETI92842 QWR

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 ALTO SANTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, anteriormente qualificada, em favor de RAPHAEL HENRIQUE SANTOS, brasileiro, administrador, solteiro, não convivente em união estável, identidade  
Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LEHKV-8FGTX-DJ9NX-HLG9N>

onr

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

ri digital



Valide aqui  
este documento

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

2318313/0243

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

477027

FICHA

3

CNM: 089425.2.0477027-43  
9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Continuação da ficha 2

DETRAN/RJ 245613781, CPF 157.051.987-01, residente nesta cidade, pelo preço de R\$282.000,00. O pagamento do imposto de transmissão foi isento conforme certificado declaratório de isenção constante da guia nº 2710915 com base na lei 5065/2009). Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$282.000,00. Rio de Janeiro, 29 de julho de 2024.-----

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

EETI92843 WCO

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 RAPHAEL HENRIQUE 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\$225.600,00, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Incorrendo o devedor em mora após o prazo de carência de 15 dias para intimação e consolidando a propriedade em favor do credor, é atribuído o valor de R\$282.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$225.600,00. Rio de Janeiro, 29 de julho de 2024.-----

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

EETI92844 RQT

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.-----

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LEHKV-8FGTX-DJ9NX-HLG9N>

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

2318313/0243

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0477027-43

|           |       |
|-----------|-------|
| MATRÍCULA | FICHA |
| 477027    | 3     |
|           | VERSO |

1º Oficial Sub.: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 05743

AV - 11 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 12/08/2025, prenotado em 13/08/2025 com o nº2280939 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 RAPHAEL HENRIQUE SANTOS, anteriormente qualificado, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 06/10/2025, 07/10/2025 e 08/10/2025, 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 02/10/2025 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\$25.421,84. Rio de Janeiro, 06 de novembro de 2025.-----

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

EFAI87585 SRD

AV - 12 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 09/02/26, prenotado em 10/02/26 com o nº 2318313 a fl. 114 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

Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LEHKV-8FGTX-DJ9NX-HLG9N>

onr

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  
**EFBW68488 AUH**  
Consulte a validade do selo em:  
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

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

2318313/0243

## REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

477027

FICHA

4

CNM: 089425.2.0477027-43

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

Continuação da ficha 3

de 60 (sessenta) dias contados da data da averbação, tendo em vista que o fiduciante RAPHAEL HENRIQUE SANTOS, 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 2921292. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$286.500,10. Rio de Janeiro, 06 de março de 2026.-----

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

**EFBW66485 QEZ**

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 9 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$225.600,00. Rio de Janeiro, 06 de março de 2026.-----

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

**EFBW66487 RAX**

**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, 06 de março de 2026.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org/docs/LEHKV-8FGTX-DJ9NX-HLG9N>

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

2318313/0243

## REGISTRO GERAL

|           |       |
|-----------|-------|
| MATRÍCULA | FICHA |
|           | VERSO |

Empty registration area

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LEHKV-8FGTX-DJ9NX-HLG9N>

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

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

onr

ridigital

# 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 2318313 em 10/02/2026, no livro 1-NE, folha 114, foi registrado/averbado em 06/03/2026 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    | 913,65 |
| QUITACÃO (Tabela 20.3-1-7)                | 1    | 839,62 |
| GUIA DO DOI                               | 1    | 29,74  |
| COMUNIC. DISTRIB.                         | 1    | 29,74  |
| SELO DE FISCALIZAÇÃO                      | 4    | 13,08  |
| PRENOTACAO (Tabela 20.4-3-*)              | 1    | 36,89  |
| LEI 6370/2012 (PMCMV)                     | 1    | 40,06  |
| GUIA DE COMUNICAÇÃO LEI 6370/12           | 1    | 29,74  |
| CERTIDÃO COM PÁGINAS (Tabela 20.4-6-*)    | 1    | 124,08 |
| *** A C R É S C I M O S   L E G A I S *** |      |        |
| LEI 3217/99                               |      | 400,69 |
| LEI 4664/05                               |      | 100,17 |
| LEI 111/06                                |      | 100,17 |
| LEI 6281/12                               |      | 120,20 |
| LEI 691/84 - ISS                          |      | 107,55 |

## MATRÍCULA(S) - ATOS PRATICADOS

477027 - 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>

EFBW66485 QEZ - EFBW66487 RAX



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 9935/2026

Recebi de ON LINE a quantia de R\$2.885,38, referente ao(s) ato(s) praticado(s) em 06/03/2026, acima discriminados.

☒ 10º Oficial Substituto: GLÓRIA MARIA ROCHA DE CARVALHO - CTPS 61786/015-RJ