



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR
certidao-0605
2341859/0134

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

433089

FICHA

1

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

09 de agosto de 2016.

IMÓVEL



Apartamento 1006 do Bloco 1 do prédio em construção situado na Estrada do Engenho D'água nº 1451, na freguesia de Jacarepaguá, e correspondente fração ideal de 0,001754 do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 48487, que mede em sua totalidade 100,00m de frente para a Estrada do Engenho D'Água, parte em curva subordinada a um raio externo de 60,00m; 61,89m de fundo por onde faz testada para a Avenida das Lagoas; 280,62m a direita em três segmentos de: 182,59m, mais 56,57m, mais 41,46m; 240,36m a esquerda, confrontando a direita parte com o lote de escola do PAL 48487 doado ao Município do Rio de Janeiro, parte com o lote 2 do PAL 48487 de propriedade de Kappa Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda e parte com terreno de propriedade de Francisco Pinto da Fonseca Telles ou sucessores, pela esquerda com o lote 3 do PAL 47505 situado na Avenida Tenente Coronel Muniz de Aragão, onde existe o prédio nº 1625 e com o lote 2 do PAL 47505 situado na Avenida Tenente Coronel Muniz de Aragão, onde existe o prédio nº 1695 e aos fundos com a Avenida das Lagoas. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 179881 e 171437 (MP), **CL** 2143. **PROPRIETÁRIO:** KAPPA EVEN - RIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 10.189.141/0001-58, com sede nesta cidade, que adquiriu em maior porção por compra a Flax Empreendimentos e Participações Ltda, através da escritura de 22/10/13 do 10º Ofício, livro 6990, fl. 74, registrada em 22/07/14 com o nº 11 na matrícula 61298. Rio de Janeiro, 09 de agosto de 2016.

O Oficial

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

AV - 1

OBRIGAÇÕES: Consta averbado em 01/08/61 com o nº 6 à fl. 121 do livro 3-BO, reprodução da transcrição 15483 à fl. 90 do livro 3-AD, constante da averbação 4 da matrícula 61298, o termo de **OBRIGAÇÕES**. Rio de Janeiro, 09 de
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RA8KB-ARPA4-2XWZ5-Z2EPF>



Valide aqui
este documento

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

2341859/0134

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

433089

FICHA

1

VERSO

agosto de 2016.

O Oficial

Eliseu da Silva
Eliseu da Silva
8º Oficial Substituto
CTPS: 54596/0056-P.1

AV - 2

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO: Consta registrado em 09/02/15 com o nº 3 na matrícula 417091, o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 17/09/14, dele constando que não há prazo de carência; que a incorporação será desenvolvida em **2 FASES** sendo a **1ª FASE** - Blocos 2 e 3 e a **2ª FASE** - Blocos 1 e 4, e que esta fase será iniciada com a comunicação expressa feita pela incorporadora a Serventia Registral, do início da comercialização a público das unidades, e que o empreendimento terá 570 vagas de garagem descobertas situadas no pavimento térreo, sendo 2 vagas de carga e descarga e 114 vagas destinadas a visitantes, as demais 454 vagas serão de uso do condomínio, não sendo vinculadas a nenhuma unidade. CUMPRE CERTIFICAR que das certidões dos Distribuidores Cíveis e Justiça do Trabalho de São Paulo, 1º ao 4º e 7º Distribuidores e Justiça Federal desta comarca, bem como da Certidão Positiva de Débitos Trabalhistas, constam distribuições contra a sócia EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A, distribuições estas que não se referem ao imóvel objeto da incorporação nem são impeditivas ao Registro do Memorial, conforme declaração constante do mesmo. Rio de Janeiro, 09 de agosto de 2016.

O Oficial

Eliseu da Silva
Eliseu da Silva
8º Oficial Substituto
CTPS: 54596/0056-R.1

AV - 3

AFETAÇÃO: Consta averbada em 09/02/15, com o nº 4, na matrícula 417091, a constituição do patrimônio de **AFETAÇÃO**, para o empreendimento. Rio de Janeiro, 09 de agosto de 2016.

Segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RA8KB-ARPA4-2XWZ5-Z2EPF>



Valide aqui
este documento

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

2341859/0134

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

433089

FICHA

2

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

Continuação da ficha 1

O Oficial

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

AV - 4

OBRIGAÇÕES: Consta averbado em 04/05/15 com o nº 5 na matrícula 417091, as **OBRIGAÇÕES** que KAPPA EVEN-RIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, assumiu perante o Município do Rio de Janeiro, conforme as cláusulas segunda, quarta e quinta, de efetuar o pagamento de R\$3.279.891,65 importância esta correspondente à parte proporcional da obrigação de construir uma escola padrão conforme Decreto 'N' 18437 de 03/03/00 e suas alterações, aplicados sobre 568 unidades licenciadas, a celebração do presente termo, não exime a obrigada, da perfeita obediência às demais regras estabelecidas nos Decretos nº 322/76 e 4691/84, pertinente à construção de grupamentos de edificações. Dar-se-á com cumprida a obrigação ora assumida para fins de 'habite-se', no momento em que se estiver o depósito, em uma única parcela, da quantia prevista. Através do requerimento de 27/03/15, instruído por certidão nº 084916 de 19/03/15 da Secretaria Municipal de Urbanismo. Rio de Janeiro, 09 de agosto de 2016.-----

O Oficial

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

AV - 5

CANCELAMENTO: Consta averbado em 30/12/15 com o nº 7 na matrícula 417091, o **CANCELAMENTO** do **TERMO OBRIGAÇÕES**, constante da averbação 1. Rio de Janeiro, 09 de agosto de 2016.-----

O Oficial

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

AV - 6

ANOTAÇÃO: Consta averbado em 01/02/16 com o nº 8 na
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RA8KB-ARPA4-2XWZ5-Z2EPF>

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



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

433089

FICHA

2

VERSO

matrícula 417091, a **ANOTAÇÃO** para fazer constar que 'Ficam proibidos a captação e o uso da água subterrânea, provenientes deste lote e seu entorno para quaisquer fins'. Incluir a situação ambiental de acordo com a Resolução CONAMA nº 420/2009, devendo o presente ser inscrito na certidão de habite-se da Secretaria Municipal de Urbanismo. Rio de Janeiro, 09 de agosto de 2016.-----
O Oficial

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

AV - 7 **ADITAMENTO:** Consta averbado em 03/06/16 com o nº 9 na matrícula 417091, pelo requerimento de 02/05/16, instruído pelo Termo Municipal de Encerramento de 16/03/16 da Secretaria Municipal de Meio Ambiente SMAC, o **ADITAMENTO** a averbação 8 da citada matrícula, para constar que a área foi classificada como AR - ÁREA REABILITADA PARA USO DECLARADO - RESIDENCIAL/COMERCIAL, conforme resolução CONAMA Nº420/2009 e ficam proibidos a captação e o uso da água subterrânea, provenientes deste lote e seu entorno para quaisquer fins, devendo o presente ser inscrito na Certidão de Habite-se da Secretaria Municipal de Urbanismo Rio de Janeiro, 09 de agosto de 2016.-----
O Oficial

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

AV - 8 **ADITAMENTO:** Foi hoje averbado com o nº10 na matrícula 417091, pelo requerimento de 19/07/16, o **ADITAMENTO** ao MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO, para constar que a incorporadora declarou que iniciou em 03/10/15 a comercialização da **SEGUNDA FASE** do empreendimento, composta pelo Bloco 1, constituído pelas suas áreas comuns e pelos apartamentos 101 a 108, e 201/212 a 1201/1212, e Bloco 4, também constituído pelas suas áreas
Segue na ficha 3



Valide aqui
este documento

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

2341859/0134

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

433089

FICHA

3

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

Continuação da ficha 2

comuns e pelos apartamentos 101 a 111, e 201/212 a 1201/1212, bem como **renunciou ao prazo de carência da 1ª e 2ª fases da incorporação.** Rio de Janeiro, 09 de agosto de 2016.-----

O Oficial

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

AV - 9

HIPOTECA CEDULAR: Foi hoje registrado com o nº 11 na matrícula 417091, a **HIPOTECA CEDULAR EM 1º GRAU** do imóvel dada por KAPPA EVEN RIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA em favor do ITAÚ UNIBANCO S.A., CNPJ 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo/SP, pelo valor de R\$81.049.357,43, neste valor incluindo outros imóveis, com vencimento em 05/06/18, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 09 de agosto de 2016.-----

O Oficial

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

AV - 10

CONSTRUÇÃO: Foi hoje averbado com o nº 13 na matrícula 417091, instruído pela certidão nº 07/0284/2017 de 26/09/17 da Secretaria Municipal de Urbanismo, a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o 'habite-se' concedido em 26/09/17. Rio de Janeiro, 23 de outubro de 2017.-----

O Oficial

Adenilson Francisco Henriques
Adenilson Francisco Henriques
6º Oficial Substituto
CTPS: 49000/033-RJ

AV - 11

CANCELAMENTO: Pelo requerimento de 12/07/17, prenotado em 19/07/17 com o nº 1756975 à fl. 19v, do livro 1-JG fica averbado o **CANCELAMENTO DE OBRIGAÇÕES**, constante da averbação 4, em virtude da concessão do 'habite-se'. Rio de Janeiro, 23 de outubro de 2017.-----

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RA8KB-ARPA4-2XWZ5-Z2EPF>

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

2341859/0134

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

433089

FICHA

3

VERSO

O Oficial

ECHA82843 DHF

Adenilson Francisco Henriques
6º Oficial Substituto
CTPS: 49000/033-RJ

AV - 12 **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Foi hoje registrada no Registro Auxiliar com o nº 16928 a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** do empreendimento, através do instrumento particular de 16/06/17. Rio de Janeiro, 23 de outubro de 2017.-----

O Oficial

ECHA82084 ADR

Adenilson Francisco Henriques
6º Oficial Substituto
CTPS: 49000/033-RJ

AV - 13 **ADITAMENTO:** Pelo instrumento particular de 29/03/18, prenotado em 27/07/18 com o nº 1817077 à fl. 83v do livro 1-JO e rerratificado por outro de 01/06/18, prenotado em 27/07/18 com o nº 1817076 à fl. 83v do livro 1-JO, fica averbado o **ADITAMENTO** a averbação 9, para constar que as partes estabeleceram que o pagamento das obrigações deverá respeitar o prazo de carência de 16 meses e o prazo de amortização de 02 meses; para constar a taxa de juros efetiva anual de 9,15% e taxa de juros efetiva mensal de 0,732276% e o prazo de vencimento final do contrato estabelecido para ocorrer em 05/06/18 fica alterado para 05/12/18, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 13 de setembro de 2018.-----

O Oficial

ECSA43303 ASC

Gloria Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

AV - 14 **ADITAMENTO:** Pelo instrumento particular de 16/11/18, prenotado em 30/01/19 com o nº 1848953 à fl. 30v do livro 1-JS, fica averbado o **ADITAMENTO** a averbação 9, para constar que o prazo de carência passa a ser de 22 meses,
Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RA8KB-ARPA4-2XWZ5-Z2EPF>

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

2341859/0134

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

433089

FICHA

4

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

CNM:089425.2-0433089-34

Continuação da ficha 3

compreendido entre 05/07/2017 e 05/04/2019, o prazo de amortização passa a ser de 02 meses, compreendido entre 05/05/2019 e 05/06/2019 e que a data de vencimento final do título fica 05/06/2019; regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 03 de maio de 2019.-----

O Oficial

[Assinatura]
Gloria Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 61762/010-11

ECWM89028 NWR

AV - 15

CANCELAMENTO: Pelo termo de 09/07/19, prenotado em 26/07/24 com o nº 2206947 à fl.10v do livro 1-MP, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 9 de **HIPOTECA CEDULAR EM 1º GRAU** do imóvel, em virtude da quitação dada pelo credor ITAÚ UNIBANCO S/A. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos R\$153.502,57. Rio de Janeiro, 22 de agosto de 2024.-----

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

EETR51830 CVD

R - 16

COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 31/07/2024, prenotado em 16/08/2024 com o nº2211484 à fl.173v do livro 1-MP, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por KAPPA EVEN RIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, anteriormente qualificada, em favor de ALEXSSANDRO PEREIRA DA SILVA, brasileiro, solteiro, não convivente em união estável, músico, identidade CRERJ/OMB 3.458, CPF 037.711.687-40, residente nesta cidade, pelo preço de R\$359.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº2725768 em 12/08/2024. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$359.000,00. Rio de Janeiro, 30 de agosto de 2024.-----

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RA8KB-ARPA4-2XWZ5-Z2EPF>



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0433089-34

MATRÍCULA

433089

FICHA

4

VERSO

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

EEUC38182 DVN

R - 17

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular que serviu para o registro 16, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por ALEXSSANDRO PEREIRA DA SILVA, em favor de ITAÚ UNIBANCO S.A, CNPJ 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo/SP, para garantia da dívida no valor de R\$323.100,00, 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\$359.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$323.100,00. Rio de Janeiro, 30 de agosto de 2024.-----

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

EEUC38185 PJT

AV - 18

INSCRIÇÃO FISCAL: Pelo instrumento particular que serviu para o registro 16, fica averbado o número 3.366.833-6, CL 02143-6 de **INSCRIÇÃO FISCAL** do imóvel, para efeitos do imposto predial/territorial. Rio de Janeiro, 30 de agosto de 2024.-----

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

EEUC38186 SXQ

AV - 19

INTIMAÇÃO: Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 13/01/2026, prenotado em 14/01/2026 com o nº2313260 à fl.232v do livro 1-ND, atualizado pelo requerimento datado de 16/01/2026, instruído por Certidão Negativa do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 30/01/2026, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** do fiduciante
Segue na ficha 5



Valide aqui
este documento

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

2341859/0134

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0433089-34

MATRÍCULA

433089

FICHA

5

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

Continuação da ficha 4

ALEXSSANDRO PEREIRA DA SILVA, anteriormente qualificado, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 09/04/2026, 10/04/2026 e 13/04/2026, 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 08/04/2026 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 nº17. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$28.034,69. Rio de Janeiro, 14 de maio de 2026.-----

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

EFCQ89067 NUI

AV - 20

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 08/06/2026, prenotado em 09/06/2026 com o nº 2341859 a fl. 60 do livro 1-NH, fica averbada a **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** do imóvel em favor do fiduciário ITAÚ UNIBANCO S/A., anteriormente qualificado, ficando o mesmo com a obrigação de promover o leilão público do imóvel dentro de 60 (sessenta) dias contados da data da averbação, tendo em vista que o fiduciante ALEXSSANDRO PEREIRA DA SILVA, 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 19, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2957817 em 20/05/2026. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$359.000,00. Rio de Janeiro, 25 de junho de 2026.-----

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RA8KB-ARPA4-2XWZ5-Z2EPF>

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

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFDG50560 CEV

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

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

2341859/0134

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0433089-34

MATRÍCULA

433089

FICHA

5

VERSO

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

EFDG49494 XBF

AV - 21 **CANCELAMENTO:** Em virtude da averbação 20 de CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em nome do fiduciário ITAÚ UNIBANCO S/A., fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 17 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$323.100,00. Rio de Janeiro, 25 de junho de 2026.-----

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

EFDG49498 ZCH

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, 25 de junho de 2026.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RA8KB-ARPA4-2XWZ5-Z2EPF>

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