Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 477768 | FICHA 1

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

31 de maio de 2023.

IMÓVEL Apartamento 107 do Bloco 3 do prédio em construção situado Rua Waldir José de Melo nº 70, na Freguesia de Guaratiba, com direito a 1 vaga de garagem descoberta, situada indistintamente no pavimento térreo e correspondente fração ideal de 0,0028633 do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 49239, medindo 22,97m de frente para a Rua Projetada 10, em curva subordinada a um raio externo de 12,00m, mais 4,33m em curva subordinada a um raio interno de 5,00m, mais 59,04m mais 9,42m em curva subordinada a um raio interno de 6,00m, concordando com o alinhamento da Rua Marta Cândida (N.R.), por onde mede 125,49m, mais 20,32m em curva subordinada a um raio interno de 12,00m, concordando com o alinhamento da Rua Projetada 12, por onde mede 46,10m, mais 6,45m em curva subordinada a um raio interno de 5,00m, mais 37,18m em curva subordinada a um raio externo de 13,00m; 133,69m de fundos, 4,58m a direita, por onde confronta com terreno pertencente a Biplan Brito Imóveis Planejamento e Construção Ltda ou sucessores, 3,13m a esquerda. ÁREA DE UTILIZAÇÃO EXCLUSIVA: A área de uso exclusivo descoberta mede 1,55m de frente e fundos por 1,73m de ambos os lados. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 3330546-7 e 3330547-5 (MP) **CL** 49740-4. **PROPRIETÁRIA:** CARIOCA PARK RESIDENCIAL CAC SPE LTDA, CNPJ 31.617.413/0001-43, com sede em São Paulo-SP, que adquiriu em maior porção por compra a GGP Construções e Participações Ltda, através da escritura de 07/12/2020, do 12º Ofício, livro 3625, fl.20, e declaratória de 27/04/21 do 12º Ofício, livro 3637, fl.48, registrada em 21/05/2021 com o nº 4 na matrícula 449938. Rio de Janeiro, 31 de maio de 2023.----

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

AV - 1 **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO DO P.C.V.A:** Consta registrado em 03/11/22 com o nº 6 na matrícula 449938 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 22/02/22, dele

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y32UH-YTE39-5N42G-EAFLA

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
477768	1 VERSO

constando os apt°s 102, 104, 106, 108 e 110 do Bloco 3 e os apt°s 102, 104, 106, 108, 110 e 112 do Bloco 3, serão adaptadas a PNE 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, e que o empreendimento terá 204 vagas de garagem descobertas situadas no pavimento térreo, numeradas de 1 a 204, das quais as vagas de n°s 11, 12, 13, 14, 15, 16, 20, 177, 178, 179, e 180, são destinadas a PNE, e 193 vagas de garagem de 01 a 10, 17 a 19, 21 a 176, e de 181 a 204, uso de uso comum, **ficando ressalvado que se trata de obra projetada e pendente de regularização registral, no que tange a sua conclusão.** CUMPRE CERTIFICAR que das certidões expedidas pelos 2° e 3° Distribuidores do Rio de Janeiro, do Tribunal Regional Federal da 2ª Região Judicial Cível, do Tribunal Regional do Trabalho 1ª Região, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo distribuidores cíveis, e do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, constam distribuições contra a sócia JERONIMO DA VEIGA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ 05.904.907/0001-07, que das certidões do Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região, do Tribunal Regional Federal da 2ª Região, do Tribunal de Justiça do estado de Minas Gerais-Belo Horizonte-MG execução Cível e Cível, do Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região, do 4° distribuidor do Rio de Janeiro, Tributos Federais, e Justiça Federal Seção Rio de Janeiro, constam distribuições contra a sócia CAC ENGENHARIA S/A, CNPJ 04.295.599/0001-99, que da certidão do Tribunal Regional Federal da 2ª Região, consta distribuição contra o administrador FILIPPO CATTANEO ADORNO, CPF 058.967.137-54, 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**

Segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y32UH-YTE39-5N42G-EAFLA

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0477768-51

MATRÍCULA	FICHA
477768	2

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Continuação da ficha 1

COMPÕE O EMPREENDIMENTO ESTÃO ENQUADRADAS NO PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA - PCVA, INSTITUÍDO PELA LEI 14118 de 12/01/21, DEVENDO SER OBSERVADO OS SEGUINTES CRITÉRIOS: 1) DESTINADO A GURB 2; 2) O VALOR DA VENDA DAS UNIDADES NÃO PODERÁ EXCEDER O VALOR DE R$264.000,00. Rio de Janeiro, 31 de maio de 2023.----------

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

AV - 2 **AFETAÇÃO:** Consta averbada em 03/11/22, com o nº 7, na matrícula 449938, conforme requerimento de 22/09/2022, 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, 31 de maio de 2023.----------

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

AV - 3 **HIPOTECA:** Foi hoje registrado com o nº 9 na matrícula 449938, a **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel dada por CARIOCA PARK RESIDENCIAL CAC 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$15.114.861,48 , neste valor incluindo outros imóveis, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 31 de maio de 2023.----------

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

AV - 4 **CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 28/07/23, prenotado em 06/09/23 com o nº 2147540 à fl.273v do livro 1-MG, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 3 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:

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y32UH-YTE39-5N42G-EAFLA

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0477768-51

MATRÍCULA	FICHA
477768	2 VERSO

R$83.971,45. Rio de Janeiro, 03 de outubro de 2023.-------

1° Oficial Sub.: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 06743 **EEOZ11066 PFL**

R - 5 **COMPRA E VENDA:** **(P.M.C.M.V.)** Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 4, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por CARIOCA PARK RESIDENCIAL CAC SPE LTDA, anteriormente qualificado, em favor de ANA BEATRIZ BORGES DO NASCIMENTO, brasileira, solteira, que declara não conviver em união estável, vendedora de comércio varejista e atacadista, identidade DETRAN/RJ 324860816, CPF 192.748.647-52, residente nesta cidade, pelo preço de R$217.500,00. O imposto de transmissão foi isento pela guia n°2612633 com base legal a Lei 5.065/2009. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R$217.500,00. Rio de Janeiro, 03 de outubro de 2023.----------

1° Oficial Sub.: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 06743 **EEOZ11068 FDZ**

R - 6 **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** **(P.M.C.M.V.)** Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 4, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por ANA BEATRIZ BORGES DO NASCIMENTO 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$174.000,00, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Incorrendo A devedora 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$217.500,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R$174.000,00. Rio de Janeiro, 03 de outubro de 2023.----------

1° Oficial Sub.: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 06743 **EEOZ11071 FGW**

Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y32UH-YTE39-5N42G-EAFLA

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
477768	3

CNM:089425.2.0477768-51

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

Continuação da ficha 2

AV - 7 **CONSTRUÇÃO (P.M.C.M.V):** Foi hoje averbado com o nº 11 na matrícula 449938, instruída pela certidão nº 25/0549/2025 de 04/11/25 da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento e Subsecretaria de Controle e Licenciamento Urbanístico, a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o "habite-se" concedido em 04/11/25. Rio de Janeiro, 16 de dezembro de 2025.----------

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

AV - 8 **CANCELAMENTO:** Pelo requerimento que serviu para a averbação 7 e outro de 14/11/25, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 2 de **AFETAÇÃO**, em virtude da concessão do "habite-se". Rio de Janeiro, 16 de dezembro de 2025.----------

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

AV - 9 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 06/04/2026, prenotado em 07/04/2026 com o nº 2329253 à fl.207 do livro 1-NF, instruído por Certidão Negativa do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 21/05/2026, fica averbado com base no art. 12 do ~~Provimento CGJ nº 02/2017 a~~ **~~INTIMAÇÃO~~** ~~da fiduciante~~ ANA BEATRIZ BORGES DO NASCIMENTO, anteriormente qualificada, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 26/06/2026, 29/06/2026 e 30/06/2026, 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 25/06/2026 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

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y32UH-YTE39-5N42G-EAFLA

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0477768-51

MATRÍCULA	FICHA
477768	3 VERSO

última publicação do Edital, dos encargos vencidos e não pagos referente ao contrato de financiamento com garantia de alienação fiduciária, registrado com o nº 06. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R$10.744,56. Rio de Janeiro, 28 de julho de 2026.---------

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087 **EFDV98631 VXT**

AV - 10 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) de 08/09/26, prenotado em 09/09/26 com o nº 2363117 a fl. 224 do livro 1-NJ, 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 ANA BEATRIZ BORGES DO NASCIMENTO, anteriormente qualificada, mesmo depois de intimada 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 2992482 em 06/08/26. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R$227.018,84. Rio de Janeiro, 17 de setembro de 2026.-----

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087 **EFEJ56741 WUJ**

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 06 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R$174.000,00. Rio de Janeiro, 17 de setembro de 2026.----------

Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y32UH-YTE39-5N42G-EAFLA

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFEJ58075 OQH
Consulte a validade do selo em:
https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico

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

2363117/0179

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 477768 | FICHA 4

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

1.9.0.5.2.0.4.7.7.6.8-51

Continuação da ficha 3

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

EFEJ56743 YUK

CERTIDÃO - Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere extraída nos termos do art. 19 § 1° da lei 6.015 de 1973.
Rio de Janeiro, 17 de setembro de 2026.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y32UH-YTE39-5N42G-EAFLA

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

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

2363117/0179

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
	VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y32UH-YTE39-5N42G-EAFLA

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar