



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR
certidao-0640
2352803/0221

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

416637

FICHA

1

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

08 de janeiro de 2015.

IMÓVEL



Casa 3 do Bloco 5 em construção situada na Estrada do Magarça nº 1870, na Freguesia de Guaratiba, com direito a 1 vaga de garagem descoberta situada no pavimento térreo na frente da unidade e correspondente fração ideal de 0,002388 do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 47998, que mede em sua totalidade 156,50m de frente, onde é atingido por uma Faixa Non Aedificandi com 5,00m de largura, mais 9,48m em curva subordinada a um raio interno de 6,00m, concordando com o alinhamento da Rua Orlando Carneiro, por onde mede 172,37m, mais 8,78m em curva subordinada a um raio interno de 6,00m, concordando com o alinhamento da Avenida GB-10, por onde mede 257,84m em dois segmentos de: 109,55m em curva subordinada a um raio interno de 1.450,00m, mais 148,29m; 295,52m a direita em cinco segmentos de: 45,03m, mais 44,45m confrontando estes dois segmentos com o Lote destinado a Equipamento Urbano do PAL 47998 de propriedade do Município do Rio de Janeiro, mais 106,95m, mais 50,74m, mais 48,35m, confrontando com o prédio nº 2026 da Estrada do Magarça. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 0504611-5 (MP) CL 02958-7. **PROPRIETÁRIA:** SPE ESTRADA DO MAGARÇA 1870 INCORPORAÇÕES LTDA, CNPJ 09.478.038/0001-49, com sede nesta cidade, que adquiriu por compra a Sônia Maria Arcos Campos e Maria Luíza Moreira Arcos, da seguinte forma: **parte** através da escritura de 04/11/10 do 3º Ofício de Justiça de Duque de Caxias/RJ, livro 386, fl. 116, registrada em 23/12/11 com o nº 9 na matrícula 351503 e **parte** através da escritura de 11/11/10 do 3º Ofício de Justiça de Duque de Caxias/RJ, livro 386, fl. 158, registrada em 12/03/12 com o nº 10 na matrícula 372301; com o nº 9 nas matrículas 372300 e 372302, com o nº 4 na matrícula 372303 e com o nº 9 na matrícula 372299. Rio de Janeiro, 08 de janeiro de 2015.-----

O Oficial


Glória Maria Rocha de Carvalho
2º Oficial Substituto
Matr.: 06/3174-RJ

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SCDGG3-9CXVL-NHY4R-JVV74>



Valide aqui
este documento

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

2352803/0221

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

416637

FICHA

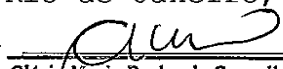
1

VERSO

AV - 1

OBRIGAÇÕES: Consta averbada em 24/01/13 com os números 14, 14, 12, 12, 6 e 12 nas matrículas 351503, 372301, 372300, 372302, 372303 e 372299, que a proprietária assumiu as **OBRIGAÇÕES** perante o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO de: Urbanizar a Estrada do Magarça, na pista adjacente aos lotes, na extensão de 210,00m, correspondente a dimensão da testada dos lotes, conforme PAA 10908, de acordo com o despacho de 24/04/12 do Secretário Municipal de Urbanismo, às fls.83. 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 em questão. Rio de Janeiro, 08 de janeiro de 2015.-----

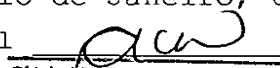
O Oficial


Glória Maria Rocha de Carvalho
2º Oficial Substituto
Matr.: 06/3174-RJ

AV - 2

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO: Consta registrado em 24/01/13 com o nº 3 na matrícula 385371 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 19/03/12, 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 60% das unidades e que o empreendimento terá 417 vagas de garagem descobertas situadas no pavimento térreo. CUMPRE CERTIFICAR que das certidões dos 1º ao 4º, 7º e 9º Distribuidores, Justiça do Trabalho e Justiça Federal, constam distribuições contra sócia CHL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO 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, 08 de janeiro de 2015.-----

O Oficial


Glória Maria Rocha de Carvalho
2º Oficial Substituto
Matr.: 06/3174-RJ

Segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SCDG3-9CXVL-NHY4R-JVVT4>

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, 12-6ºANDAR

2352803/0221

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

416637

FICHA

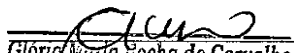
2

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

AV - 3

RETIFICAÇÃO: Consta averbada em 20/06/13 com o nº 4, na matrícula 385371, **RETIFICAÇÃO** a averbação 2 de **OBRIGAÇÕES** para constar que ficam mantidas todas as demais cláusulas do termo de urbanização assinado em 09/05/12, exceto a Cláusula Segunda, que pelo presente termo a SPE ESTRADA DO MAGARÇA 1870 INCORPORAÇÕES LTDA se obriga a urbanizar a Estrada do Magarça, conforme planta visada em 01/04/13 pela O/SUBOP/CGP/GPV que contempla a implantação do passeio público, pavimentação da pista de desaceleração para acesso ao empreendimento e área gramada, na extensão de 210,00m correspondente à dimensão da testada do lote, conforme PAA 10908, de acordo com o despacho de 04/05/13 da U/CGPIS, às fls. 125V. 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 de urbanização e aceitação dos logradouros em questão. Rio de Janeiro, 08 de janeiro de 2015.-----

O Oficial


Glória Maria Rocha de Carvalho
2º Oficial Substituto
Matr.: 06/3174-RJ

AV - 4

CONSTRUÇÃO: Foi hoje averbado com o nº 8 na matrícula 385371, instruída pela certidão nº 25/0497/2014 de 05/12/14 da Secretaria Municipal de Urbanismo, a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o "habite-se" concedido em 05/12/14. Rio de Janeiro, 08 de janeiro de 2015.-----

O Oficial


Glória Maria Rocha de Carvalho
2º Oficial Substituto
Matr.: 06/3174-RJ

AV - 5

CANCELAMENTO: Pelo requerimento de 12/12/14, prenotado em 17/12/14 com o nº 1615267 à fl. 14v, do livro 1-IN, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 1 de **OBRIGAÇÕES**, em virtude da concessão do "habite-se". Rio de Janeiro, 08

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SCDG3-9CXVL-NHY4R-JVVT4>

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

2352803/0221

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

416637

FICHA

2

VERSO

de janeiro de 2015.-----

O Oficial

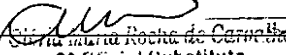

Glória Maria Rocha de Carvalho
2º Oficial Substituto
Matr.: 06/3174-RJ

EAQZ33778 LKW

AV - 6

ADITAMENTO: De acordo com documentação arquivada, fica averbado o **ADITAMENTO** à averbação 2, para constar que o empreendimento está enquadrado no Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), sendo declarado pela incorporadora que o limite máximo de valor de venda das unidades habitacionais não será superior a R\$98.000,00, se comprometendo ainda a não alienar qualquer unidades por valor superior a esse declarado; e que as unidades desse empreendimento destinam-se exclusivamente ao atendimento do público comprador com renda familiar máxima de 06 salários mínimos, se comprometendo ainda a não alienar qualquer desta unidades à comprador com renda familiar superior, por não se enquadrar no PMCMV. Rio de Janeiro, 09 de março de 2015.-----

O Oficial


Glória Maria Rocha de Carvalho
2º Oficial Substituto
Matr.: 06/3174-RJ

R - 7

COMPRA E VENDA: (P.M.C.M.V.) Pelo instrumento particular de 13/11/2015, prenotado em 19/02/2016 com o nº 1682145 à fl. 23 do livro 1-IV, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por SPE ESTRADA DO MAGARÇA 1870 INCORPORAÇÕES LTDA, anteriormente qualificada, em favor de COSME ANDRE DA SILVA LIMA, mecânico, identidade DETRAN/RJ.00344716865, CPF 035.494.947-00 e sua mulher ELIZANGELA LAUREANO DA SILVA LIMA, do lar, identidade DETRAN/RJ 11516594-6, CPF 083.200.087-60, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, residentes nesta cidade, pelo
Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SCDG3-9CXVL-NHY4R-JVVT4>

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

2352803/0221

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

416637

FICHA

3

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 37-17
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Continuação da ficha 2

preço de R\$140.000,00, sendo R\$39.651,84 com utilização do **Fundo de Garantia por Tempo de Serviço** na forma de desconto. O imposto de transmissão foi isento pela guia nº 2004640 com base legal a Lei 5.065/2009. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$140.000,00. Rio de Janeiro, 01 de março de 2016.-----

O Oficial

Glória Maria Rocha de Carvalho
1º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

EBJD42545 USY

R - 8

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: (P.M.C.M.V.) Pelo instrumento particular que serviu para o registro 7, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por COSME ANDRE DA SILVA LIMA e sua mulher ELIZANGELA LAUREANO DA SILVA LIMA, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04 com sede em Brasília/DF, para garantia da dívida no valor de R\$100.348,16, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Incorrendo os devedores em mora e consolidando a propriedade em favor da credora, é atribuído o valor de R\$140.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$100.348,16. Rio de Janeiro, 01 de março de 2016.-----

O Oficial

Glória Maria Rocha de Carvalho
1º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

EBJD42546 OHW

AV - 9

INTIMAÇÃO: Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 47/2015) datado de 08/05/2023, prenotado em 12/05/2023 com o nº 2123565 à fl. 11v do livro 1-ME, instruído por Certidão Positiva do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** dos fiduciários COSME ANDRE DA SILVA LIMA e sua mulher ELIZANGELA LAUREANO DA SILVA LIMA, anteriormente

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SCDGG3-9CXVL-NHY4R-JVVT4>



Valide aqui
este documento

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

2352803/0221

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0416637-17

MATRÍCULA

416637

FICHA

3

VERSO

qualificados, realizada em 05/06/2023, nos termos do Art. 26 da Lei 9514/97, para pagamento no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da intimação, dos encargos vencidos e não pagos referente ao contrato de financiamento com garantia de alienação fiduciária, registrado com o nº08. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$8.381,81. Rio de Janeiro, 30 de junho de 2023.-----

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

EEND94946 SQV

AV - 10 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 11/02/26, prenotado em 12/02/26 com o nº 2318945 à fl.137 do livro 1-NE, atualizado pelo requerimento datado de 09/03/26, instruído por Certidão Negativa do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 26/03/26, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** dos fiduciantes COSME ANDRE DA SILVA LIMA e sua mulher ELIZANGELA LAUREANO DA SILVA LIMA, anteriormente qualificados, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 14/05/26, 15/05/26 e 18/05/26, 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 12/05/26 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 08. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$17.439,65. Rio de Janeiro, 17 de junho de 2026.-----

Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SCDG3-9CXVL-NHY4R-JVVT4>

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

2352803/0221

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

416637

FICHA

4

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

Continuação da ficha 3

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

EFDG38707 UYP

AV - 11 **CANCELAMENTO:** Em virtude do novo procedimento de intimação averbado com o nº 10, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 09 de INTIMAÇÃO. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$21.064,17. Rio de Janeiro, 17 de junho de 2026.-----

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

EFDG38710 UBO

AV - 12 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) de 27/07/26, prenotado em 28/07/26 com o nº 2352803 a fl. 153v do livro 1-NI, 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 os fiduciários COSME ANDRE DA SILVA LIMA e sua mulher ELIZANGELA LAUREANO DA SILVA LIMA, anteriormente qualificados, mesmo depois de intimados para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada com o nº 10, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi isento de acordo com Base Legal: Lei nº 2.277/94, art. 8, par. único, I (com redação dada pela Lei nº 3.335/2001) pela guia nº 2980609 em 02/07/26. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$154.341,22. Rio de Janeiro, 04 de agosto de 2026.-----

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

EFDW06368 YVK

AV - 13 **CANCELAMENTO:** Em virtude da averbação 12 de CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SCDG3-9CXVL-NHY4R-JVVT4>

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
EFDW07489 PRI

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

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

2352803/0221

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0416637-17

MATRÍCULA

416637

FICHA

4

VERSO

FEDERAL, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 08 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$100.348,16. Rio de Janeiro, 04 de agosto de 2026.-----

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

EFDW06370 RZX

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, 04 de agosto de 2026.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SCDG3-9CXVL-NHY4R-JVVT4>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

