



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR
certidao-0627
2352806/0300

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

452669

FICHA

1

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

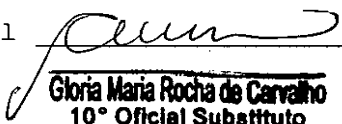
04 de dezembro de 2019.

IMÓVEL



Apartamento 104 do Bloco 5 do prédio em construção situado na Rua Goianinha nº 174, na Freguesia de Jacarepaguá, com direito ao uso indistinto de 1 vaga de garagem descoberta situada pavimento de acesso e correspondente fração ideal de 0,003637 do respectivo terreno designado por lote 3 do PAL 49063, que mede em sua totalidade 50,00m de frente, onde é atingido por uma faixa Non Aedificandi com 4,20m de largura, em dois segmentos de 7,81m em curva subordinada a um raio interno de 46,00m mais 42,19m; 190,77m de fundo em quatro segmentos de 53,22m, mais 49,02m, mais 30,00m, mais 58,53m, confrontando com o lote 4; 310,58m a direita em seis segmentos de 20,05m, mais 71,06m, mais 17,40m, mais 45,66m, mais 32,40m, mais 124,01m, confrontando com o lote 2; 456,62m a esquerda em 11 segmentos de 42,18m, mais 57,48m, mais 39,18m, mais 16,95m, mais 7,67m, mais 46,74m, mais 0,95m, mais 35,95m, mais 62,91m, mais 125,10m, mais 21,51m, confrontando com o lote 4, todos confrontantes do PAL 49063 de propriedade de Alto Santo Empreendimentos Imobiliários Ltda. Este lote é atingido por várias Faixas Non Aedificandi de largura variável de 1,40m a 4,20m da Fundação Rio-Águas 3-2-5402. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 3377745-9(MP) **CL** 11505-5. **PROPRIETÁRIO:** ALTO SANTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede em Belo Horizonte-MG, CNPJ 24.649.541/0001-03, que adquiriu por compra a Sierragolf Empreendimentos Imobiliários Ltda, através da escritura de 14/11/17 do 1º Ofício, livro 5807, fl. 146, registrado em 04/12/17 com o nº 29 na matrícula 145410. Rio de Janeiro, 04 de dezembro de 2019.-

O Oficial


Glória Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 81788/015-RJ

AV - 1

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO: Consta registrado em 13/06/19 com o nº 4 na matrícula 443223 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 03/05/19, dele constando que o prazo
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WR2MZ-58NGN-U987T-HUE4Y>

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

2352806/0300

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

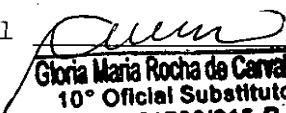
452669

FICHA

1-VERSO

de carência é de 180 dias contados da data do arquivamento do Memorial, podendo a incorporadora nesse prazo desistir da incorporação caso não comercialize 85% das unidades; que o empreendimento terá 280 vagas de garagem descobertas situadas no pavimento de acesso, **ficando ressalvado que se trata de obra projetada e pendente de regularização registral, no que tange a sua conclusão.** CUMPRE CERTIFICAR que das certidões dos 1º, 2º e 7º Distribuidores e da Justiça Federal, constam distribuições contra a incorporadora ALTO SANTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA; que das certidões dos 1º, 2º e 3º Distribuidores de Protestos, certidão cível do Tribunal de Justiça, certidão de execução cível, Justiça Federal, Justiça do Trabalho da 3ª Região, todas de Minas Gerais, e Tributos Federais, constam distribuições contra sócia DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, CNPJ 16.614.075/0001-00; e que da certidão cível do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, constam distribuições contra sócia DIRECIONAL PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ 13.458.099/0001-11, 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 O EMPREENDIMENTO ESTÁ ENQUADRADO NO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA - PMCMV 3 - FAIXA 3, INSTITUÍDO PELA LEI 11977 de 07/07/09, DEVENDO SER OBSERVADO OS SEGUINTE CRITÉRIOS: 1) A RENDA FAMILIAR MÁXIMA NÃO PODERÁ EXCEDER 10 SALÁRIOS MÍNIMOS; 2) O VALOR DA VENDA DAS UNIDADES NÃO PODERÁ EXCEDER O VALOR DE R\$240.000,00.** Rio de Janeiro, 04 de dezembro de 2019.-----

O Oficial


Gloria Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 81736/015-RJ

AV - 2

AFETAÇÃO: Consta averbada em 13/06/19, com o nº 5 na matrícula 443223, conforme requerimento de 03/05/19, a Segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WR2MZ-58NGN-U987T-HUE4Y>

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

2352806/0300

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

452669

FICHA

2

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

Continuação da ficha 1

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, 04 de dezembro de 2019.-----

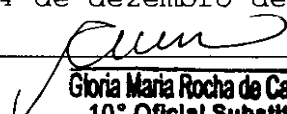
O Oficial


Gloria Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 81788/015-RJ

AV - 3

HIPOTECA P.M.C.M.V.: Foi hoje registrado com o nº 7 na matrícula 443223, a **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel dada por ALTO SANTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (anteriormente qualificado) em favor do CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, pelo valor de R\$11.986.138,38, neste valor incluindo outros imóveis, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 04 de dezembro de 2019.-----

O Oficial

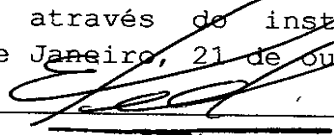

Gloria Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 81788/015-RJ

AV - 4

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Foi hoje registrada no Registro Auxiliar com o nº 19799 a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** do empreendimento, através do instrumento particular de 27/07/21. Rio de Janeiro, 21 de outubro de 2021.-----

O Oficial

EDXV63723 LZP


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

AV - 5

CONSTRUÇÃO P.M.C.M.V.: Foi hoje averbado com o nº 10 na matrícula 443223, instruído pela certidão nº 07/0227/2021 de 11/11/21 da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação Subsecretaria de Controle e Licenciamento Urbanístico, a **CONSTRUÇÃO** do
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WR2MZ-58NGN-U987T-HUE4Y>

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



2352806/0300

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

452669

FICHA

2 VERSO

imóvel, tendo sido o 'habite-se' concedido em 10/11/21.

Rio de Janeiro, 17 de dezembro de 2021.

O Oficial

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

AV - 6

CANCELAMENTO: Pelo instrumento particular de 31/05/22, prenotado em 10/06/22 com o nº 2058571 à fl.74v do livro 1-LU, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 3 de **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel, em virtude de quitação dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Rio de Janeiro, 22 de novembro de 2022.

O Oficial

EEIC87886 CDP

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

R - 7

COMPRA E VENDA: (P.C.V.A.) 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 PEDRO VICTOR MOREIRA RIBEIRO, motorista, identidade DETRAN/RJ 285936548, CPF 156.929.367-80 e ISABELA CRISTINA RODRIGUES ANDRADE, demonstradora, identidade DETRAN/RJ 281626564, CPF 155.746.067-12, brasileiros, solteiros, que declaram não conviver em união estável, residentes nesta cidade, pelo preço de R\$233.000,00. O imposto de transmissão foi isento pela guia nº 2484136 com base legal a Lei 5.065/2009. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$233.000,00. Rio de Janeiro, 22 de novembro de 2022.

O Oficial

EEIC87889 WHJ

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

R - 8

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: (P.C.V.A.) Pelo instrumento
Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WR2MZ-58NGN-U987T-HUE4Y>

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

2352806/0300

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

452669

FICHA

3

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

Continuação da ficha 2

CNM: 089425.2.0452669-76

particular que serviu para a averbação 6, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por PEDRO VICTOR MOREIRA RIBEIRO e ISABELA CRISTINA RODRIGUES ANDRADE 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\$186.400,00, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Incorrendo os devedores 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\$233.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$186.400,00. Rio de Janeiro, 22 de novembro de 2022.-----

O Oficial

EEIC87890 BOT

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

AV - 9 **INSCRIÇÃO FISCAL:** Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 6, instruído pela Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica, fica averbado o número 3018471-7, CL 11505-5 de **INSCRIÇÃO FISCAL** do imóvel, para efeitos do imposto predial/territorial. Rio de Janeiro, 22 de novembro de 2022.-----

O Oficial

EEIC87894 YHU

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

AV - 10 **CANCELAMENTO:** Em virtude da compra e venda do registro 7, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 2 de **AFETAÇÃO**. Rio de Janeiro, 22 de novembro de 2022.-----

O Oficial

EEIC87896 QGI

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

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WR2MZ-58NGN-U987T-HUE4Y>

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

2352806/0300

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0452669-76

MATRÍCULA

452669

FICHA

3

VERSO

AV - 11 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 05/07/2024, prenotado em 08/07/2024 com o nº2203146 à fl.173v do livro 1-MO, instruído por Certidão Negativa do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 12/08/2024, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** dos fiduciários PEDRO VICTOR MOREIRA RIBEIRO e ISABELA CRISTINA RODRIGUES ANDRADE, anteriormente qualificados, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 04/10/2024, 07/10/2024 e 08/10/2024, 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 30/08/2024 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 nº08. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$10.717,25. Rio de Janeiro, 05 de novembro de 2024,-----

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

EEUX63726 WLO

AV - 12 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 10/04/2026, prenotado em 13/04/2026 com o nº2330484 à fl.251v do livro 1-NF, atualizado pelo requerimento datado de 05/05/2026, 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 PEDRO VICTOR MOREIRA RIBEIRO e ISABELA CRISTINA RODRIGUES ANDRADE, anteriormente qualificados, realizada em 19/05/2026, nos termos do Art. 26 da Lei

Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WR2MZ-58NGN-U987T-HUE4Y>



Valide aqui
este documento

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

2352806/0300

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

452669

FICHA

4

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

Continuação da ficha 3

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\$11.943,94. Rio de Janeiro, 17 de junho de 2026.-----

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

EFDG38667 HGF

AV - 13 **CANCELAMENTO:** Em virtude do novo procedimento de intimação averbado com o nº12, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 11 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

EFDG38669 ZFG

AV - 14 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) de 27/07/2026, prenotado em 28/07/2026 com o nº2352806 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 PEDRO VICTOR MOREIRA RIBEIRO e ISABELA CRISTINA RODRIGUES ANDRADE, anteriormente qualificados, mesmo depois de intimados para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada com o nº12, 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 nº2984596 emitida em 10/07/2026. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$248.374,80. Rio de Janeiro, 17 de junho de 2026. Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WR2MZ-58NGN-U987T-HUE4Y>



Valide aqui
este documento

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFDW10831 NQF

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

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

2352806/0300

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0452669-76

MATRÍCULA

452669

FICHA

4

VERSO

de Janeiro, 06 de agosto de 2026.-----

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

EFDW09811 EBN

AV - 15 **CANCELAMENTO:** Em virtude da averbação 14 de CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 08 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$186.400,00. Rio de Janeiro, 06 de agosto de 2026.-----

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

EFDW09813 UVN

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 agosto de 2026.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WR2MZ-58NGN-U987T-HUE4Y>

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