



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6ºANDAR
certidao-0569
2305733/0089

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
477025

FICHA
1

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

08 de maio de 2023.

IMÓVEL



Apartamento 207 do Bloco 3 do prédio em construção situado na Rua Goianinha nº 280, na Freguesia de Jacarepaguá, correspondente fração ideal de 0,004215 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/6G9V2-JYLUY-96TAN-9QUQ3>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

477025

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 MENDES - 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



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
477025

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 n° 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 n° 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 n° 11 na
Segue no verso





REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0477025-49

MATRÍCULA 477025

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 **CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 30/10/2023, prenotado em 10/11/2023 com o nº 2160026 à fl.122v do livro 1-MI, 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, 23 de novembro de 2023.-----

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

EEPJ68295 UBH

R - 7 **COMPRA E VENDA: (P.M.C.M.V.)** 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 JEFFERSON RODRIGUES LIMA, identidade DETRAN/RJ 231423732, CPF 151.889.487-96, e sua mulher KELLEN CRISTINE RODRIGUES LIMA, identidade DETRAN/RJ 312054877, CPF 181.662.507-80, brasileiros, administradores, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, residentes nesta cidade, pelo preço de R\$264.000,00. O imposto de transmissão foi isento pela guia nº 2632986 com base legal a Lei 5.065/2009. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$264.000,00. Rio de Janeiro, 23 de novembro de 2023.-----

Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6G9V2-JYLUY-96TAN-9QUQ3>



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

477025

FICHA

3

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

Continuação da ficha 2

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

EEPJ68296 OWS

R - 8

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: (P.M.C.M.V.) Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 6, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por JEFFERSON RODRIGUES LIMA e sua mulher KELLEN CRISTINE RODRIGUES 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\$211.200,00, 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\$285.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de calculo dos emolumentos: R\$211.200,00. Rio de Janeiro, 23 de novembro de 2023.-----

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

EEPJ68297 AYJ

AV - 9

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 ROMEIRO MENDES - Mat. 06743

EESG61506 BKW

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/6G9V2-JYLUY-96TAN-9QUQ3>



REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0477025-49

MATRÍCULA

477025

FICHA

3

VERSO

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

AV - 11 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 23/06/2025, prenotado em 24/06/2025 com o nº2270797 à fl.206 do livro 1-MX, instruído por Certidão Negativa do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 03/07/2025, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** dos fiduciários JEFFERSON RODRIGUES LIMA e sua mulher KELLEN CRISTINE RODRIGUES LIMA, anteriormente qualificados, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 14/08/2025, 15/08/2025 e 18/08/2025, 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 13/08/2025 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 nº8. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$20.087,38. Rio de Janeiro, 16 de setembro de 2025.-----

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

EEZO05754 VIB

AV - 12 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) de 04/12/25, prenotado em 05/12/25 com o nº 2305733 a fl. 262 do livro 1-NC, fica averbada a **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** do imóvel em favor da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, anteriormente

Segue na ficha 4



REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0477025-49

MATRÍCULA

477025

FICHA

4

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Continuação da ficha 3

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 JEFFERSON RODRIGUES LIMA e sua mulher KELLEN CRISTINE RODRIGUES 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 11, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2878780 em 24/10/25. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$291.071,80. Rio de Janeiro, 15 de dezembro de 2025.-----

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

EFAS23251 ION

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 08 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$211.200,00. Rio de Janeiro, 15 de dezembro de 2025.-----

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

EFAS23252 PSX

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, 15 de dezembro de 2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6G9V2-JYLUY-96TAN-9QUQ3>



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

2305733/0089

Valide aqui
este documento

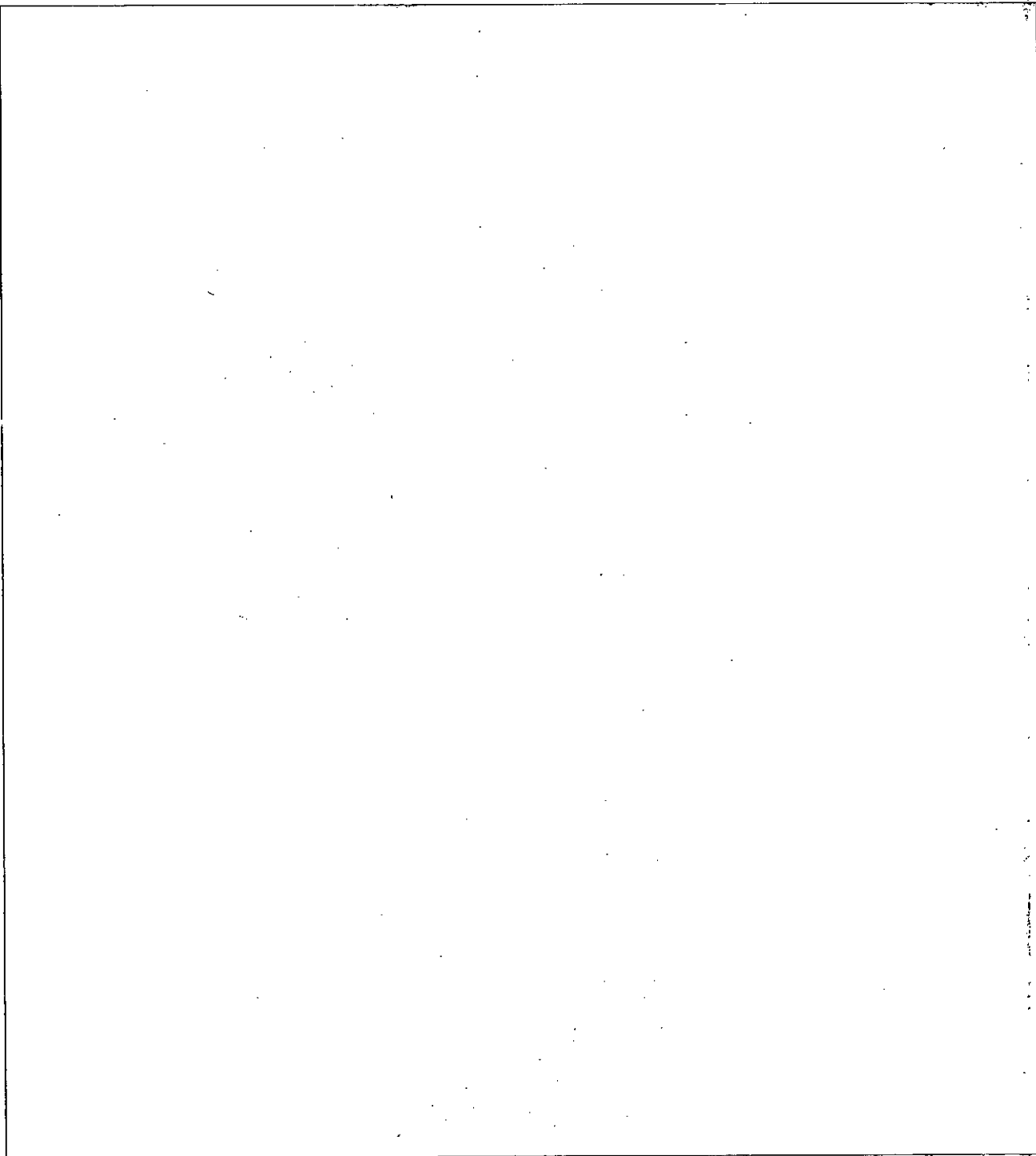
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6G9V2-JYLUY-96TAN-9QUUQ3>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

