



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR
certidao-0627
2302454/0168

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
466371

FICHA
1

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
20 de dezembro de 2021.

IMÓVEL



Apartamento 506 do Bloco 5 do Prédio em construção situado na Rua Projetada 10 PAA 12213 nº 71, na Freguesia de Guaratiba, e correspondente fração ideal de 0,00233123 do respectivo terreno, que mede em sua totalidade: 87,51m de frente para a Rua Daniel Santos (N.R.), mais 9,76m em curva subordinada a um raio interno de 6,00m concordando com o alinhamento da Rua Marta Cândida, por onde mede 146,65m, mais 9,42m em curva subordinada a um raio interno de 6,00m, concordando com o alinhamento da Rua Projetada 10, por onde mede 59,04m, mais 4,33m em curva subordinada a um raio interno de 5,00m, mais 22,97m em curva subordinada a um raio externo de 12,00m; 158,38m de fundo em dois segmentos de: 153,75m, mais 4,63m, confrontando a direita com o terreno pertencente a Biplan Brito Imóveis Planejamento e Construções Ltda, ou sucessores. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 3.330.544-2 e 3.330.545-9(MP) **CL 49740-4. PROPRIETÁRIA:** CARIOCÁ PARK II RESIDENCIAL CAÇ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, CNPJ 39.556.622/0001-36, com sede em São Paulo-SP, que adquiriu o imóvel por compra a GGP Construções e Participações Ltda, através da escritura de 07/12/2020 do 12º Ofício, livro 3625, fl.25, registrado em 04/03/21 com o nº 4 na matrícula 449952. Rio de Janeiro, 20 de dezembro de 2021.

O Oficial

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

AV - 1

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO: consta registrado em 22/04/21 com o nº 5 na matrícula 449952 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 23/10/2020, 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 75% das unidades; que os Aptºs 102, 104, 106, 108, 110, 112 e 114 do Bloco 1, e os Apt~ºs 102, 104, 106,
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D3KKU-JRHV5-NAVRZ-NJKBE>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

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

2302454/0168

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
466371

FICHA
1
VERSO

108, 110 e 112 do Bloco 2, são adaptados a PNE, e que o empreendimento terá 250 vagas de garagem descobertas situadas no pavimento de acesso, sendo 13 vagas de n°s 32 a 39, 220, e 225 a 228 destinadas a PNE, ficando ressaltado que se trata de obra projetada e pendente de regularização registral, no que tange à sua conclusão. CUMPRE CERTIFICAR que da Certidão Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais - BH, TRT da 3ª Região e TRF da 1ª Região, constam distribuições contra sócia CAC ENGENHARIA S/A, CNPJ 04.295.599/0001-99; que da Certidão Estadual Cível do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo-SP, Tribunal Regional do Trabalho da 1ª e 2ª Região, Justiça do Trabalho TST, e dos 2º e 3º Distribuidores da comarca do Rio de Janeiro, constam distribuições contra a sócia JERÔNIMO DA VEIGA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ 05.904.907/0001-07, 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 3 - PNCMV, INSTITUÍDO PELA LEI 11977 de 07/07/09, ATUAL PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA - PCVA, CONFORME ART. 25 DA LEI 14.118/2021 DEVENDO SER OBSERVADO OS SEGUINTE CRITÉRIOS: 1) EMPREENDIMENTO DESTINADO A FAIXA 1,5 COM RENDA FAMILIAR MÁXIMA DE ATÉ R\$2.600,00 REAIS; 2) O VALOR DA VENDA DAS UNIDADES NÃO PODERÁ EXCEDER O VALOR DE R\$144.000,00.** Rio de Janeiro, 20 de dezembro de 2021.

O Oficial

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

AV - 2 **AFETAÇÃO:** Consta averbada em 22/04/21, com o nº 6, na matrícula 449952, conforme requerimento de 08/01/21 a constituição do patrimônio de **AFETAÇÃO**, para o Segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D3KKU-URHV5-NAVRZ-NJKBE>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

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

2302454/0168

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
466371

FICHA
2

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

Continuação da ficha 1

empreendimento, nos termos do disposto no artigo 31-A da
Lei 4591/64 de 16/12/64. Rio de Janeiro, 20 de dezembro
de 2021.-----

O Oficial

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

AV - 3 **RETIFICAÇÃO:** Consta averbada em 13/09/21 com o nº 7 na
matrícula 449952, a **RETIFICAÇÃO** ao registro 5 de MEMORIAL
DE INCORPORAÇÃO em sua alínea "D", para constar que o
empreendimento está enquadrado no Programa Casa Verde e
Amarela, destinado as faixas 1, 5, 2 e 3 (até R\$7.000,00),
com valor máximo de venda das unidades de R\$240.000,00.
Rio de Janeiro, 20 de dezembro de 2021.-----

O Oficial

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

AV - 4 **HIPOTECA (P.C.V.A):** Foi hoje registrado com o nº 10 na
matrícula 449952, a **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel dada
por CARIOCA PARK II RESIDENCIAL CAC EMPREENDIMENTO
IMOBILIÁRIO 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\$7.326.735,00, neste
valor incluído outros imóveis, regendo-se o contrato
pelas demais cláusulas e condições constantes do título.
Rio de Janeiro, 20 de dezembro de 2021.-----

O Oficial

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

AV - 5 **INSCRIÇÃO FISCAL:** Foi hoje averbado com o nº 12 na
matrícula 449952, instruído pela certidão de situação
fiscal e enfiteuticã, o número 3.018.121-8 (MP), CL
00.698-1 de **INSCRIÇÃO FISCAL** do imóvel, para efeitos do

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D3KKU-JRHV5-NAVRZ-NJKBE>



Valide aqui este documento

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

2302454/0168

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 466371	FICHA 2 VERSO
---------------------	---------------------

imposto predial/territorial. Rio de Janeiro, 11 de maio de 2022.

O Oficial

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

AV - 6

CANCELAMENTO: Pelo instrumento particular de 19/11/21, prenotado em 09/05/22 com o nº 2050719 à fl.92 do livro 1-LT, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 4 de **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel em virtude de quitação dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Rio de Janeiro, 26 de maio de 2022.

O Oficial

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

EEDO08000 LUD

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 CARIOCA PARK II RESIDENCIAL CAC EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, anteriormente qualificada, em favor de PAULO HENRIQUE FERREIRA SA, brasileiro, solteiro, não convivente em união estável, empregado doméstico, identidade DETRAN 263620635, CPF 132.680.297-60, residente nesta cidade, pelo preço de R\$144.000,00, sendo R\$9.877,00 com utilização do **Fundo de Garantia por Tempo de Serviço** na forma de desconto. O imposto de transmissão foi isento pela guia nº 2466043 com base legal a Lei 5.065/2009. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$144.000,00. Rio de Janeiro, 26 de maio de 2022.

O Oficial

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

EEDO08001 XAK

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/D3KKU-URHV5-NAVRZ-NJKBE>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

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

2302454/0168

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0466371-98

MATRÍCULA
466371

FICHA
3

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

Continuação da ficha 2

particular que serviu para a averbação 6, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por PAULO HENRIQUE FERREIRA SA, 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\$106.671,01, 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\$144.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de calculo dos emolumentos: R\$106.671,01. Rio de Janeiro, 26 de maio de 2022.

O Oficial

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

EEDO08004 QFG

AV - 9 **CONSTRUÇÃO (P.C.V.A):** Foi hoje averbado com o nº 14 na matrícula 449952, instruída pela certidão nº 25/0338/2024 de 01/07/24 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 28/06/24. Rio de Janeiro, 30 de setembro de 2024.

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

AV - 10 **RECONHECIMENTO DE LOGRADOURO:** Pelo Decreto nº 48544 de 24/02/21, fica averbado o **RECONHECIMENTO DE LOGRADOURO** da rua Waldir José de Melo, antes conhecida por Rua Dez do PAL 47448. Rio de Janeiro, 30 de setembro de 2024.

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

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D3KKU-JRHV5-NAVRZ-NJKBE>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

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

2302454/0168

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0466371-98

MATRÍCULA 466371	FICHA 3
	VERSO

AV - 11 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 12/06/2025, prenotado em 13/06/2025 com o nº2269120 à fl.145v do livro 1-MX, atualizado pelo requerimento datado de 25/06/2025, 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** do fiduciante PAULO HENRIQUE FERREIRA SA, anteriormente qualificado, 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 nº08. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$9.880,99. Rio de Janeiro, 16 de setembro de 2025.-----

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087 | EEZO05640 HFX

AV - 12 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) de 18/11/25, prenotado em 19/11/25 com o nº 2302454 a fl. 144 do livro 1-NC, 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 o fiduciante PAULO HENRIQUE FERREIRA SA, anteriormente

Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D3KKU-JURHY5-NAVRZ-NJKBE>

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

Atos dos Registros de Imóveis do Brasil em só lugar





Valide aqui
este documento

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFAS13692 ANK

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

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

2302454/0168

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
466371

FICHA
4

CNM: 089425-2-0166371-98
**9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

Continuação da ficha 3

qualificado, mesmo depois de intimado 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 2889030 em 10/11/25. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$152.089,19. Rio de Janeiro, 03 de dezembro de 2025.-----

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

EFAS11706 NUF

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 8 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$106.671,01. Rio de Janeiro, 03 de dezembro de 2025.-----

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

EFAS11707 QAL

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, 03 de dezembro de 2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D3KKU-URHV5-NAVRZ-NJKBE>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

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

2302454/0168

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D3KKU-JRHV5-NAVRZ-NJKBE>

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - RJ

CNPJ:30.715.031/0001-90

Adilson Alves Mendes

REGISTRADOR



Título: Consolidacao da Propriedade

C E R T I F I C O que o presente título prenotado sob o nº 2302454 em 19/11/2025, no livro 1-NC, folha 144, foi registrado/averbado em 03/12/2025 com os seguintes atos:

Descrição	Qtd.	Valor
***** E M O L U M E N T O S *****		
CONSOL. DE PROPRIEDADE (Tabela 20.3-1-7)	1	734,83
QUITACÃO (Tabela 20.3-1-6)	1	623,09
GUIA DO DOI	1	26,03
COMUNIC. DISTRIB.	1	26,03
SELO DE FISCALIZAÇÃO	4	11,48
PRENOTACAO (Tabela 20.4-3-*)	1	32,29
LEI 6370/2012 (PMCMV)	1	31,53
GUIA DE COMUNICAÇÃO LEI 6370/12	1	26,03
CERTIDÃO COM PÁGINAS (Tabela 20.4-6-*)	1	108,60
*** A C R É S C I M O S L E G A I S ***		
LEI 3217/99		315,38
LEI 4664/05		78,84
LEI 111/06		78,84
LEI 6281/12		94,61
LEI 691/84 - ISS		84,65

MATRÍCULA(S) - ATOS PRATICADOS

466371 - AV.12, AV.13

SELO(S)

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

EFAS11706 NUF - EFAS11707 QAL



A presente certidão integra o documento nela identificado, substituindo o carimbo previsto no Artigo 211 da Lei Federal Nº 6015/73. Destina-se a certificar a prática do(s) ato(s) indicado(s) acima. A comprovação de ônus reais ou gravames é feita através de certidão específica.

Recibo nº 57251/2025

Recebi de ONLINE a quantia de R\$2.272,23, referente ao(s) ato(s) praticado(s) em 03/12/2025, acima discriminados.

8º Oficial Substituto. ELISEU DA SILVA - CTPS 54596/056-RJ

