



Validé aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO

AV. NILO PEÇANHA, 12-6ºANDAR

certidao-0564

2310082/0090

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

359170

FICHA

1

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

04 de maio de 2011.

IMÓVEL Apartamento 101 do Bloco 23 do prédio em construção situado na Estrada Cabuçu de Baixo nº 800, na freguesia de Guaratiba, com direito a 1 vaga de garagem descoberta no pavimento térreo situada na frente do apartamento e correspondentes frações ideais de 0,002226 para o apartamento e de 0,000127 para a vaga de garagem do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 14012 que mede em sua totalidade 100,00m de frente, 120,00m de fundos, 340,00m do lado esquerdo e 370,00m pelo lado direito em três segmentos sendo o 1º de 40,00m perpendicular ao alinhamento da entrada, o 2º de 20,00m paralelo ao dito alinhamento alargando o terreno e o 3º de 310,00m perpendicular ao 2º e alcançando a linha de fundos, confrontando pelo lado esquerdo com terras de Antônio Joaquim da Costa, pelo lado direito com o lote 2, de Antônio Freitas, no 1º e 2º segmentos e com terras de Maria Luiza Santos, no 3º segmento e nos fundos com terras de Paulino da Fonseca. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 2963266-8 (MP) CL 01521-4. **PROPRIETÁRIA:** SPE ESTRADA CABUÇU DE BAIXO INCORPORAÇÕES LTDA, com sede nesta cidade, CNPJ 09.476.626/0001-43, que adquiriu por compra a Villamaria Empreendimentos Imobiliários Ltda, pela escritura de 19/06/09 do 15º Ofício, livro 2194, fl. 138, registrada em 21/09/09 com o nº 12 na matrícula 171698. **INDICADOR REAL:** Nº 22673 à fl. 75v do livro 4-FG. Rio de Janeiro, 04 de maio de 2011. -----
O Oficial *[Signature]*

00359170

AV - 1 **USO:** Consta registrado em 08/10/09 com o nº12 na matrícula 38121 o **USO**, constituído através de escritura de 16/09/09 do 15º Ofício, livro 2256, fl. 54. Rio de Janeiro, 04 de maio de 2011. -----
O Oficial *[Signature]*

AV - 2 **USO:** Consta registrado em 08/10/09 com o nº14 na matrícula Segue no verso
[Signature]



Validé aqui
este documento

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

2310082/0090

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

359170

FICHA

1

VERSO

171698 o **USO** de área distando 154,77m pelo lado esquerdo do muro frontal do imóvel de nº 222, da Estrada do Cabuçu, (lote 2 do PAL 14012), medindo 48,34m de lado, paralelo ao alinhamento da entrada, por 30,03m de profundidade, constituído através de escritura de 16/09/09 do 15º Oficio, livro 2256, fl. 54. Rio de Janeiro, 04 de maio de 2011. ---
O Oficial Aur

AV - 3 **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:** Consta registrado em 25/02/10 com o nº 15 na matrícula 171698 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 10/09/09, do PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA, instituído pela Lei 11977 de 07/07/09, 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 429 vagas de garagem descobertas situadas no pavimento térreo. CUMPRE CERTIFICAR que da certidão do 9º Distribuidor do imóvel consta distribuição que não se referem ao imóvel objeto da incorporação nem é impeditiva ao Registro do Memorial, conforme declaração constante do mesmo. Rio de Janeiro, 04 de maio de 2011. -----
O Oficial Aur

AV - 4 **OBRIGAÇÕES:** Pelo requerimento de 04/04/11, prenotado em 08/04/11 com o nº 1356637 à fl. 14 do livro 1-HE, instruído pela certidão nº 083611 de 31/03/11 da Secretaria Municipal de Urbanismo, fica averbada as **OBRIGAÇÕES** assumidas por SPE ESTRADA CABUÇU DE BAIXO INCORPORAÇÕES LTDA perante o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, de urbanizar a Estrada do Cabuçu de Baixo, em toda a sua largura, na extensão de 170,00m, correspondente à dimensão da testada do terreno até a Rua Sebastião José de Oliveira (Entomologista), conforme PAA 11.884, de acordo com o despacho de 02/02/11 da U/CGPE/CLH, às fl. 63. As obras de urbanização deverão Segue na ficha 2





Validé aqui
este documento

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

2310082/0090

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

359170

FICHA

2

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

continuação da ficha 1

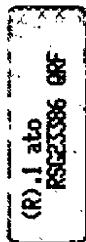
atender ao que determina o RPT (Regulamento de Parcelamento da Terra, que aprovado pelo Decreto E 3800 de 20/04/70) e executadas de acordo com as normas estabelecidas pelos órgãos responsáveis à sua aprovação, no âmbito de suas competências. A inadimplência da obrigação assumida, importará na não concessão 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, 04 de maio de 2011.

O Oficial

AV - 5 **AFETAÇÃO:** Foi hoje averbada, com o nº 18 na matrícula 171698, a constituição do patrimônio de **AFETAÇÃO**, para o empreendimento. Rio de Janeiro, 31 de maio de 2011. -----
O Oficial

AV - 6 **RETIFICAÇÃO:** Pelo requerimento de 28/10/09, prenotado em 11/03/11, com o nº 1350958 à fl. 110 do livro 1-HD, e de acordo com Memorial Descritivo de 28/10/09 assinado pelo Técnico em Agrimensura, Carlos Garcia da Fonseca, CREA/RJ 1998102861 e planta, fica averbada a **RETIFICAÇÃO** dos característicos e confrontações do imóvel, que passam a ser os seguintes: O terreno mede 100,40m de frente; 121,77m de fundos; 372,10m à direita em quatro segmentos de 310,19m mais 20,10m mais 34,99 mais 6,82m e 343,17m à esquerda em cinco segmentos de 114,52m mais 61,28m mais 123,84m mais 38,36m mais 5,17m, confrontando a direita parte com o lote sem nº da Estrada Cabuçu de Baixo de propriedade da requerente e parte com o lote 2 do PAL 14012, onde existe o prédio nº 222 da Estrada Cabuçu de Baixo de propriedade de Antonio José de Lima, à esquerda com o nº 171, onde existe

Segue no verso





Validé aqui
este documento

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

2310082/0090

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

359170

FICHA

2

VERSO

o Condomínio Residencial de casas e lotes denominado Vila Maria e pelos fundos com o nº 1435 da Estrada do Magarça de propriedade do casal Fernando Manhas de Azevedo. Rio de Janeiro, 31 de outubro de 2011. -----

O Oficial Jeronina

R - 7

COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 30/07/10, prenotado em 04/11/11 com o nº 1400311 à fl. 84 do livro 1-HJ, fica registrada a **COMPRA E VENDA** da fração do terreno feita por SPE ESTRADA CABUÇU DE BAIXO INCORPORAÇÕES LTDA em favor de CRISTIANE GERUSA PINTO VIEIRA, brasileira, solteira, enfermeira, identidade SSP/RJ 110284528, CPF 071.053.837-55, residente nesta cidade, pelo valor de R\$3.094,07, equivalendo a aquisição da unidade o valor de R\$88.000,00, a ser integralizado com desconto concedido pelo **Fundo de Garantia por Tempo de Serviço** no valor de R\$19.261,00 e com financiamento no valor de R\$65.494,57. O pagamento do imposto de transmissão foi isento conforme certificado declaratório de isenção constante da guia nº 1579079 em 09/06/11 com base na lei 5065/2009. Rio de Janeiro, 21 de novembro de 2011. -----

O Oficial Jeronina

R - 8

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular que serviu para o registro 7, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por CRISTIANE GERUSA PINTO VIEIRA 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\$65.494,57, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Incorrendo a devedora em mora e consolidando a propriedade em favor da credora, é atribuído o valor de R\$88.000,00 para o leilão público. Rio de Janeiro, 21 de novembro de 2011. -----

O Oficial Jeronina

Segue na ficha 3

(R) 1 ato
RSC23401 BR

(R) 1 ato
RSC23402 L&J



Validé aqui
este documento

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

2310082/0090

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

359170

FICHA

3

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Continuação da ficha 2

AV - 9

RETIFICAÇÃO: Pelo requerimento de 30/01/13, prenotado em 14/02/13 com o nº 1492140 à fl.85v do livro 1-HV, instruído pela certidão nº 084.127 de 07/01/13 da Secretaria Municipal de Urbanismo, fica averbada a **RETIFICAÇÃO** a averbação 4, das **OBRIGAÇÕES** assumidas por SPE ESTRADA CABUÇU DE BAIXO INCORPORAÇÕES LTDA perante o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, para constar que se obrigam a urbanizar a Estrada do Cabuçu de Baixo, na largura de 18,00m, sendo 9,00m de passeio adjacente ao lote, 6,00m da caixa de rolamento e 3,00m do passeio oposto, na extensão de 170,00m, correspondente à dimensão da testada do terreno até a Rua Sebastião José de Oliveira (Entomologista). Rio de Janeiro, 14 de março de 2013.-----

O Oficial

(R) 1 ato
RUC84933 CPC

[Signature]

AV - 10

CONSTRUÇÃO: Foi hoje averbado com o nº 20 na matrícula 171698, instruída pela certidão nº 25/0224/2013 de 06/05/13 da Secretaria Municipal de Urbanismo, a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o "habite-se" concedido em 06/05/13. Rio de Janeiro, 23 de agosto de 2016.-----

O Oficial

[Signature]
Glória Maria Rocha de Carvalho
11º Oficial Substituto
CTPS: 01786/015-RJ

AV - 11

CANCELAMENTO: Pelo requerimento de 14/06/16, prenotado em 23/06/16 com o nº 1699915 à fl. 63v, do livro 1-IZ, instruído pelo Ofício nº78 SMU/CGPU/GCT de 31/05/16, referente ao processo nº02/002.014/2009, da Secretaria Municipal de Urbanismo, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 4 de **OBRIGAÇÕES**. Rio de Janeiro, 23 de agosto de 2016.-----

O Oficial

[Signature]
Glória Maria Rocha de Carvalho
11º Oficial Substituto
CTPS: 01786/015-RJ

EBPP41330 YOI

Segue no verso



Validé aqui
este documento

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

2310082/0090

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

359170

FICHA

3

VERSO

AV - 12

CANCELAMENTO: Pelo instrumento particular de 30/03/17, prenotado em 17/05/17 com o nº 1746411 à fl.239 do livro 1-JE, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 8 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel, em virtude de quitação dada pela fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, ficando consolidada a propriedade em nome da fiduciante CRISTIANE GERUSA PINTO VIEIRA. Rio de Janeiro, 26 de maio de 2017.-- O Oficial

ECAN56945 BAF

Dr. Adilson Alves Mendes
Oficial
Mat. 06/0087-RJ

R - 13

COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 12, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel, feita por CRISTIANE GERUSA PINTO VIEIRA, identidade COREN/RJ 815070, (anteriormente qualificada), em favor de ELSON PERY DE PAULA, brasileiro, divorciado, vigilante, identidade SECC/RJ 057278061, CPF 567.664.837-68, residente nesta cidade, pelo preço de R\$170.000,00, sendo R\$667,41 com utilização do **Fundo de Garantia por Tempo de Serviço**. O pagamento do imposto de transmissão foi isento conforme certificado declaratório de isenção constante da guia nº 2102736 com base na Lei nº 2.277/94 artigo 8º parágrafo único, I (com redação dada pela Lei nº 8.335/01). Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$170.000,00. Rio de Janeiro, 26 de maio de 2017.

O Oficial

ECAN56946 QGP

Dr. Adilson Alves Mendes
Oficial
Mat. 06/0087-RJ

R - 14

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 12, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel, feita por ELSON PERY DE PAULA, em favor de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, para garantia da dívida no valor de R\$132.000,00, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título.

Segue na ficha 4



Validé aqui
este documento

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

2310082/0090

REGISTRO GERAL

CNM: 089425.2.0359170-49

MATRÍCULA

359170

FICHA

4

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

Incorrendo o devedor 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\$165.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$132.000,00 Rio de Janeiro, 26 de maio de 2017.

O Oficial

ECAN56949 YKH

Dr. Addison Alves Mendes
Oficial
Mat. 06/0087-RJ

AV - 15 **INSCRIÇÃO FISCAL:** Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 12, instruído pela certidão de situação fiscal e enfitéutica, fica averbado o número 3194291-5, CL 01521-4 de **INSCRIÇÃO FISCAL** do imóvel, para efeitos do imposto predial territorial. Rio de Janeiro, 26 de maio de 2017.

O Oficial

ECAN56951 RYP

Dr. Addison Alves Mendes
Oficial
Mat. 06/0087-RJ

AV - 16 **CANCELAMENTO:** Em virtude da compra e venda do registro 13, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 5 de **AFETAÇÃO**. Rio de Janeiro, 26 de maio de 2017.

O Oficial

ECAN56952 YPU

Dr. Addison Alves Mendes
Oficial
Mat. 06/0087-RJ

AV - 17 **REMANESCENTE:** Em virtude do registro 22 na matrícula 171698 de **DOAÇÃO DE ÁREA**, fica averbado o **REMANESCENTE** do imóvel, que é o seguinte: 100,42m de frente; 121,77m de fundo; 365,28m à direita em 3 segmentos de: 34,99m, mais 20,10m, mais 310,19m; 338,00m à esquerda em 4 segmentos de: 38,36m, mais 123,84m, mais 61,28m, mais 114,52m. Rio de Janeiro, 27 de dezembro de 2024.

Segue no verso



Validé aqui
este documento

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

2310082/0090

CNM: 089425.2.0359170-49

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

359170

FICHA

4 VERSO

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

AV - 18 **DESMEMBRAMENTO:** Foi hoje averbado com o nº 24 na matrícula 171698, através do requerimento de 27/11/24, prenotado em 29/11/24 com o nº 2232705 à fl.36v do livro 1-MS, instruído pela certidão nº 75/0194/2024 de 25/11/24 da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Econômico Subsecretaria de Controle e Licenciamento Urbanístico e planta, o **DESMEMBRAMENTO** do terreno, aprovado em 16/02/12 e revalidado em 13/11/24, passando o imóvel a ser designado por **LOTE 1 do PAL 47935**, medindo: 75,16m de frente para a Estrada Cabuçú de Baixo; 121,77m de fundo; 365,28m à direita em três segmentos de: 34,99m, mais 20,10m, mais 310,19m; 363,29m à esquerda em sete segmentos de: 39,19m, mais 3,20m, mais 42,50m, mais 22,12m, mais 80,48m, mais 61,28m, mais 114,52m; confrontando à direita com o nº 900 da Estrada Cabuçu de Baixo, à esquerda com terras de Antonio Joaquim da Costa ou sucessores e nos fundos com terras de Paulino da Fonseca ou sucessores. Rio de Janeiro, 27 de dezembro de 2024.

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

AV - 19 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 26/11/2024, prenotado em 27/11/2024 com o nº 2232026 à fl.12 do livro 1-MS, instruído por Certidão Negativa do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 07/12/2024, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** do fiduciante ELSON PERY DE PAULA, anteriormente qualificado, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 15/01/2025, 16/01/2025 e 17/01/2025, através da Central de Serviços Segue na ficha 5



Valide aqui
este documento

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

2310082/0090

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

359170

FICHA

5

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

Continuação da ficha 4

Eletrônicos dos Registradores de Imóveis, conforme disposto no Provimento CGJ nº 56/2018, feita por solicitação do fiduciário realizada em 14/01/2025 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 nº14. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$16.118,43. Rio de Janeiro, 19 de fevereiro de 2025.

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

EEWM77395 YFU

AV - 20

INTIMAÇÃO: Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 20/06/2025, prenotado em 23/06/2025 com o nº2270541 à fl.196v do livro 1-MX, 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** do fiduciante ELSON PERY DE PAULA, anteriormente qualificado, realizada em 08/07/2025, 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 nº14. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$16.624,20. Rio de Janeiro, 04 de agosto de 2025.

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

EEYU41398 UFV

AV - 21

CANCELAMENTO: Em virtude do novo procedimento de intimação averbado com o nº20, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 19 de INTIMAÇÃO. Valor Segue no verso



Valida aqui
este documento

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFBA16565 BNP

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

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

2310082/0090

REGISTRO GERAL

CNM: 089425.2.0359170-49

MATRÍCULA

359170

FICHA

5

VERSO

atribuído para base de cálculo dos emolumentos:
R\$17.417,06. Rio de Janeiro, 04 de agosto de 2025.-----

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

EYU41399 OKW

AV - 22

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 22/12/25, prenotado em 23/12/25 com o nº 2310082 a fl. 118 do livro 1-ND, 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 ELSON PERY DE PAULA, anteriormente qualificado, mesmo depois de intimado para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada com o nº 20, 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 2901862. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$173.135,05. Rio de Janeiro, 06 de janeiro de 2026.-----

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

EFBA15043 BEI

AV - 23

CANCELAMENTO: Em virtude da averbação 22 de CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 14 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$132.000,00. Rio de Janeiro, 06 de janeiro de 2026.-----

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

EFBA15044 QUR

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 janeiro de 2026.