



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR
certidao-0569
2310091/0096

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

456649

FICHA

1

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

27 de julho de 2020.

IMÓVEL



Apartamento 403 do Bloco 5 do Prédio em construção situado na Estrada Mapuá nº 691, na Freguesia de Jacarepaguá, com direito a 1 vaga de garagem descoberta situada no pavimento térreo de uso indistinto dentre as vagas nºs 1 a 282 e correspondente fração ideal de 0,001980 do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 49363, que mede em sua totalidade 76,10m de frente em curva subordinada a um raio interno de 343,82m; 127,50m de fundo em três segmentos de: 47,90m, mais 54,10m, mais 25,50m; 312,90m à direita; 361,10m à esquerda em quatro segmentos de: 76,98m, mais 17,94m, mais 217,58m, mais 48,60m. Este lote é atingido por 3 FNAS com larguras de 4,20m, 4,50m e 11,80m respectivamente, confrontando à direita com o lote 22 da quadra 58 do PAL 11775 de propriedade do espólio de Leopoldina Francisca de Andrade ou sucessores, à esquerda com lote destinado a equipamento urbano e comunitário do PAL 49363, com parte do terreno onde existe o prédio nº 791, lotes 15 a 23 do PAL 21994, de propriedade de João Gabriel Bandeira e outros ou sucessores e parte com o lote 7 da quadra 58 do PAL 11775 de propriedade do espólio de Leopoldina Francisca de Andrade ou sucessores e aos fundos no 1º segmento com parte do lote 22, com o Viradouro da Rua Projetada do PAL 46721 e com o lote 21, sendo ambos os lotes de propriedade da Imobiliária Sarandy Ltda ou sucessores; no 2º segmento com o referido lote 21 e lotes 20, 19, 18 e parte do lote 17, todos do PAL 46721 e de propriedade da Imobiliária Sarandy Ltda ou sucessores e no 3º segmento com o lote 6 da quadra 58 do PAL 11775 de propriedade do espólio de Leopoldina Francisca de Andrade ou sucessores. **INSCRIÇÃO FISCAL:** (MP) 0603152-0 CL 04880-1. **PROPRIETÁRIA:** PRE 91 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede em São Paulo-SP, CNPJ 18.546.442/0001-01, e filial nesta cidade, CNPJ 18.546.442/0002-84, que adquiriu por compra Associação São Vicente de Paulo, através da escritura de 17/12/18 do

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RZXWX-9R36Z-JFQAR-SSWLN>



Valide aqui
este documento

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

2310091/0096

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

456649

FICHA

1

VERSO

15º Ofício, livro 3904, fl. 72, aditada pela escritura de 11/03/19, do mesmo Ofício, livro 3934, fl. 199, registradas em 01/04/19 com o nº 10 na matrícula 16276. Rio de Janeiro, 27 de julho de 2020.-----
O Oficial

Adenilson Francisco Henriques
6º Oficial Substituto
CTPS 49000/033-RJ

AV - 1

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO: Consta registrado em 01/04/19 com o nº 11 na matrícula 16276 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 06/12/18, 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 se for constatado que é inviável ou ruinoso o empreendimento; e que o empreendimento terá 480 vagas de garagem situadas no pavimento térreo, sendo 68 vagas cobertas e 412 vagas descobertas, ficando **ressalvado que se trata de obra projetada e pendente de regularização registral, no que tange a sua conclusão.** CUMPRE CERTIFICAR que das certidões de Tributos Federais e Certidão Estadual de Distribuições Cíveis de São Paulo, constam distribuições contra sócia CYBRA DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, CNPJ 02.921.561/0001-59; e que das Certidões Trabalhistas, Certidões dos 1º ao 4º Distribuidores, Tributos Federais, e Certidão Estadual de Distribuições Cíveis de São Paulo, constam distribuições contra sócia CYRELA BRAZIL REALTY S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, CNPJ 73.178.600/0001-18, 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, INSTITUÍDO PELA LEI 11977 de 07/07/09, DEVENDO SER OBSERVADO OS SEGUINTE CRITÉRIOS: 1) O EMPREENDIMENTO ESTÁ DESTINADO A FAMÍLIAS**
Segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RZXWX-9R36Z-JFQAR-SSWLN>



Valide aqui
este documento

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

2310091/0096

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
456649

FICHA
2

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

Continuação da ficha 1

COM RENDA NA FAIXA 3; 2) O VALOR MÁXIMO DE VENDA DAS
UNIDADES É DE R\$240.000,00. Rio de Janeiro, 27 de julho
de 2020.-----

O Oficial

Adenilson Francisco Henriques
6º Oficial Substituto
CTPS 49000/033-RJ

AV - 2 **AFETAÇÃO:** Consta averbada em 01/04/19, com o nº 12 na
matricula 16276, conforme requerimento de 13/11/18 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, 27 de julho de
2020.-----

O Oficial

Adenilson Francisco Henriques
6º Oficial Substituto
CTPS 49000/033-RJ

AV - 3 **HIPOTECA P.M.C.M.V.:** Foi hoje registrado com o nº 15 na
matricula 16276, a **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel dada por
PRE 91 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (anteriormente
qualificada) em favor do CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ
00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, pelo valor
de R\$29.471.672,31, neste valor incluindo outros imóveis,
regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições
constantes do título. Rio de Janeiro, 27 de julho de
2020.-----

O Oficial

Adenilson Francisco Henriques
6º Oficial Substituto
CTPS 49000/033-RJ

AV - 4 **MUDANÇA DE ENDEREÇO:** Foi hoje averbado com o nº 17 na
matricula 16276, instruído pela cópia da 5ª Alteração do
Contrato Social de 06/02/19, registrada na Junta
Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP com o nº
189.525/19-8, a **MUDANÇA DE ENDEREÇO** da proprietária com
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RZXWX-9R36Z-JFQAR-SSWLN>

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

2310091/0096

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

456649

FICHA

2

VERSO

relação à sede social, para constar que passou a ser na cidade de Belo Horizonte/MG. Rio de Janeiro, 19 de outubro de 2021.

O Oficial

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

AV - 5

CANCELAMENTO: Pelo instrumento particular de 14/04/21, prenotado em 28/06/22 com o nº 2061342 à fl.174 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, 18 de julho de 2022.

O Oficial

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

EEEP77604 ITJ

R - 6

COMPRA E VENDA: (P.C.V.A.) Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 5, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por PRE91 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, anteriormente qualificada, em favor de ANTONIO GRIGORIO MARTINS DE CASTRO, servidor público municipal, identidade CNH/DETRAN/RJ 03924113226, CPF 010.639.737-08 e seu cônjuge CELIA DE SOUZA SILVA DE CASTRO, costureira, identidade DETRAN/RJ 066307968, CPF 728.345.447-00, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6515/77, residentes nesta cidade, pelo preço de R\$231.000,00. O imposto de transmissão foi pago pelas guias nº 2410501 em 16/08/21 e nº 2483293 em 10/06/22. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$231.000,00. Rio de Janeiro, 18 de julho de 2022.

O Oficial

Eliseu da Silva
Eliseu da Silva
8º Oficial Substituto
CTPS: 54596/0056-RJ
Segue na ficha 3

EEEP77605 QWC

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RZXWX-9R36Z-JFQAR-SSWLN>

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



2310091/0096

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

456649

FICHA

3

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

Continuação da ficha 2

CNM: 089425.2.0456649-67

R - 7

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: (P.C.V.A.) Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 5, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por ANTONIO GRIGORIO MARTINS DE CASTRO e sua mulher CELIA DE SOUZA SILVA DE CASTRO 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\$164.178,92, 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\$231.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$164.178,92. Rio de Janeiro, 18 de julho de 2022.

O Oficial

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

EEEP77607 TIV

AV - 8

CONSTRUÇÃO: Foi hoje averbado com o nº 20 na matrícula 16276, instruído pela certidão nº 07/0089/2023 de 10/04/23 da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação Subsecretaria de Controle e Licenciamento Urbanístico, a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o "habite-se" concedido em 29/03/23. Rio de Janeiro, 29 de agosto de 2023.

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

AV - 9

INTIMAÇÃO: Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 12/08/25, prenotado em 13/08/25 com o nº 2280930 à fl.270v do livro 1-MZ, atualizado pelo requerimento datado de 21/08/25, instruído por Certidão Negativa do 4º Ofício de Registro
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RZXWX-9R36Z-JFQAR-SSWLN>

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

2310091/0096

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0456649-67

MATRÍCULA

456649

FICHA

3

VERSO

de Títulos e Documentos, expedida em 08/09/25, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** dos fiduciários ANTONIO GRIGORIO MARTINS DE CASTRO e sua mulher CELIA DE SOUZA SILVA DE CASTRO, anteriormente qualificados, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 09, 10 e 13/10/25, 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 08/10/25 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 07. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$69.488,52. Rio de Janeiro, 06 de novembro de 2025.-----

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

EFAI88148 AQR

AV - 10 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) de 22/12/25, prenotado em 23/12/25 com o nº 2310091 a fl. 118v 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 os fiduciários CELIA DE SOUZA SILVA DE CASTRO e seu marido ANTONIO GRIGORIO MARTINS DE CASTRO, 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 09, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de

Sigue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RZXWX-9R36Z-JFQAR-SSWLN>



Valide aqui
este documento

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFBA16575 EQJ

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

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

2310091/0096

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

456649

FICHA

4

CNM:089425.2.0456649-67

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

Continuação da ficha 3

transmissão foi pago pela guia nº 2904758 em 15/12/25.
Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos:
R\$251.685,00. Rio de Janeiro, 06 de janeiro de 2026.-----

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

EFBA15073 RQA

AV - 11 **CANCELAMENTO:** Em virtude da averbação 10 de CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 07 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$164.178,92. Rio de Janeiro, 06 de janeiro de 2026.-----

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

EFBA15074 YRU

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.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RZXWX-9R36Z-JFQAR-SSWLN>



Valide aqui
este documento

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

2310091/0096

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RZXWX-9R36Z-JFQAR-SSWLN>