



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR
certidao-0565
2297055/0083

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

456631

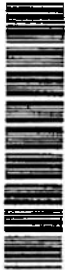
FICHA

1

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

27 de julho de 2020.

IMÓVEL



Apartamento 201 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/C98RQ-K9NZ4-JRUMM-YHFHM>

onr

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

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

2297055/0083

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

456631

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/C98RQ-K9NZ4-JRUMM-YHFHM>

onr

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

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

2297055/0083

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

456631

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
matrícula 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
matrícula 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

CANCELAMENTO: Pelo instrumento particular de 26/04/2021
prenotado em 12/08/2021 com o nº 1997196 à fl. 268v do
livro 1-LM, 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
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/C98RQ-K9NZ4-JRUMM-YHFHM>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

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

2297055/0083

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

456631

FICHA

2

VERSO

Janeiro, 19 de agosto de 2021.

O Oficial

EDWG79081 BUY

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

R - 5 **COMPRA E VENDA:** (P.C.V.A.) Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 7, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por PRE 91 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, anteriormente qualificada, em favor de ANDERSON ARAUJO DOS SANTOS, motorista, identidade CNH/DETRAN/RJ 01581234992, CPF 088.637.777-30 e seu cônjuge PAOLA PAULON MONTEIRO DOS SANTOS, administradora, identidade DETRAN/RJ 345628317, CPF 990.664.081-20, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, residentes nesta cidade, pelo preço de R\$240.000,00. O imposto de transmissão foi isento pela guia nº 2393929 com base legal a Lei 5.065/2009. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$240.000,00. Rio de Janeiro, 19 de agosto de 2021.

O Oficial

EDWG79082 QAW

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

R - 6 **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** (P.C.V.A.) Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 4, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por ANDERSON ARAUJO DOS SANTOS e seu cônjuge PAOLA PAULON MONTEIRO DOS SANTOS, 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\$181.555,64, 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 Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/C98RQ-K9NZ4-JRUMM-YHFHM>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

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

2297055/0083

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
456631	3

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

calculado dos emolumentos: R\$181.555,64, Rio de Janeiro, 19
de agosto de 2021.

O Oficial

EDWG79083 WYU

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

AV - 7

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 - 8

INTIMAÇÃO: Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 17/07/25, prenotado em 18/07/25 com o nº 2275715 à fl.82v do livro 1-MZ, instruído por Certidão Negativa do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 25/07/25, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** dos fiduciários ANDERSON ARAUJO DOS SANTOS e sua mulher PAOLA PAULON MONTEIRO DOS SANTOS, anteriormente qualificados, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 04/08/25, 05/08/25 e 06/08/25, 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 31/07/25 no Sistema Eletrônico, nos termos do Art. 26 da Lei 9514/97, 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

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/C98RQ-K9NZ4-JRUMM-YHFHM>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFAI88567 DRE
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

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

2297055/0083

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0456631-24

MATRÍCULA

456631

FICHA

3

VERSO

financiamento com garantia de alienação fiduciária, registrado com o nº 6. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$56.795,84. Rio de Janeiro, 11 de setembro de 2025.-----

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

EEZO00655 FWB

AV - 9 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) de 24/10/25, prenotado em 27/10/25 com o nº 2297055 a fl. 250 do livro 1-NB, 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 ANDERSON ARAUJO DOS SANTOS e sua mulher PAOLA PAULON MONTEIRO DOS SANTOS, 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 08, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2877511 em 15/10/25. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$243.856,52. Rio de Janeiro, 05 de novembro de 2025.-----

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

EFAI86448 YQA

AV - 10 **CANCELAMENTO:** Em virtude da averbação 09 de CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 06 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$181.555,64. Rio de Janeiro, 05 de novembro de 2025.-----

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

EFAI86452 ICY

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, 05 de novembro de 2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/C98RQ-K9NZ4-JRUMM-YHFHM>

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

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 2297055 em 27/10/2025, no livro 1-NB, folha 250, foi registrado/averbado em 05/11/2025 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
QUITAÇÃO (Tabela 20.3-1-7)	1	734,83
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	33,77
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		337,72
LEI 4664/05		84,43
LEI 111/06		84,43
LEI 6281/12		101,31
LEI 691/84 - ISS		90,65

MATRÍCULA(S) - ATOS PRATICADOS

456631 - AV.9, AV.10

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>

EFAI86448 YQA - EFAI86452 ICY



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 52205/2025

Recebi de ONLINE a quantia de R\$2.432,43, referente ao(s) ato(s) praticado(s) em 05/11/2025, acima discriminados.

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