



Valide aqui  
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO  
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR  
certidao-0564  
2290913/0092

## REGISTRO GERAL

|           |
|-----------|
| MATRÍCULA |
| 465497    |

|       |
|-------|
| FICHA |
| 1     |

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

19 de novembro de 2021.

#### IMÓVEL



Apartamento 401 do Bloco 4 do prédio em construção situado na Estrada dos Bandeirantes nº 29800, na Freguesia de Guaratiba, com direito ao uso de 1 vaga de garagem descoberta de uso indistinto situada no pavimento térreo e correspondente fração ideal de 0,003286531 do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 49446, medindo 64,52m de frente para a Estrada dos Bandeirantes, 54,57m de fundos, fazendo testada para a Avenida das Américas, em curva subordinada a um raio interno de 100,00m, 283,01m à direita, 303,93m à esquerda em cinco segmentos de: 121,43m, mais 6,00m, mais 42,00m, mais 88,00m, mais 46,50m, confrontando à direita com o lote 2 do PAL 49446, à esquerda com terreno de propriedade de José Pereira de Oliveira ou sucessores. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 2965190-8 (MP) **CL** 02433-1. **PROPRIETÁRIO:** BANDEIRANTES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 1 SPE LTDA, CNPJ 37.625.777/0001-51, com sede nesta cidade, que adquiriu em maior porção por compra a YORK ENGENHARIA LTDA, através da escritura de 28/08/2020 do 10º Ofício, livro 7726, fl. 72, registrada em 29/01/2021 com o nº 14 na matrícula 240411. Rio de Janeiro, 19 de novembro de 2021.-

O Oficial

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

AV - 1

**MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO (P.M.C.M.V):** Consta registrado em 10/02/21 com o nº 2 na matrícula 459609 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 01/10/20, dele constando que o empreendimento terá 300 vagas de garagem descobertas situadas no pavimento térreo, ficando ressaltado que se trata de obra projetada e pendente de regularização registral, no que tange à sua conclusão. **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 do empreendimento. **CUMPRE**  
Segue no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EYARB-YWA98-SWLSL-TFJCL>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://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

2290913/0092

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

465497

FICHA

1

VERSO

CERTIFICAR que das certidões expedidas pelos 1º ao 4º e 9º Distribuidores do Rio de Janeiro, Procuradoria Geral do Município do Rio de Janeiro, Tributos Federais, TRT 1ª e 3ª Regiões, Distribuições Estadual Ações Cíveis e Execuções Seção Judiciária Minas Gerais Cível TJMG, Cível Execução TJMG, Distribuição Estadual Ações e Execuções Seção Judiciária do Estado de Minas Gerais, Justiça Federal, Vintenária TJMG e Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, constam distribuições ~~contra~~ a sócia CONSTRUTORA NOVO LAR, CNPJ: 03.633.447/0001-96, distribuições estas que não se referem ao imóvel objeto da incorporação nem são impeditivas ao Registro do Memorial. CONDICÃO: A INCORPORADORA DECLARA QUE O EMPREENDIMENTO ESTÁ ENQUADRADO NO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA - PMCMV 3, INSTITUÍDO PELA LEI 11977 de 07/07/09, DEVENDO SER OBSERVADO OS SEGUINTE CRITÉRIOS: 1) EMPREENDIMENTO DESTINADO À FAIXA 2 DO PMCMV; 2) O VALOR DA VENDA DAS UNIDADES NÃO PODERÁ EXCEDER O VALOR DE R\$240.000,00. Rio de Janeiro, 19 de novembro de 2021.-----

O Oficial

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

AV - 2

AFETAÇÃO: Consta averbada em 10/02/21, com o nº 3, na matrícula 459609, conforme requerimento de 01/10/20, 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, 19 de novembro de 2021.-----

O Oficial

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

AV - 3

HIPOTECA (P.C.V.A): Foi hoje registrado com o nº 4 na matrícula 459609, a HIPOTECA EM 1º GRAU do imóvel dada por BANDEIRANTES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 1 SPE LTDA, Segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EYARB-YWA98-SWLSL-TFJCL>

onr

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://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

2290913/0092

REGISTRO GERAL

CNM: 089425.2.0465497-04

MATRÍCULA

465497

FICHA

2

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

Continuação da ficha 1

anteriormente qualificada, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, pelo valor de R\$20.349.959,80, neste valor incluído outros imóveis; regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 19 de novembro de 2021.-----

O Oficial

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

AV - 4

**CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 10/10/2023, prenotado em 28/11/23 com o nº 2162910 à fl.226 do livro 1-MI, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 3 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\$127.187,24. Rio de Janeiro, 19 de dezembro de 2023.-----

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

EEPX86930 LCQ

R - 5

**COMPRA E VENDA:** (P.M.C.M.V.). Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 4, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por **BANDEIRANTES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 1 SPE LTDA**, anteriormente qualificada, em favor de CESAR DE ARRUDA VIEIRA, brasileiro, mecânico, divorciado, identidade Secretaria de Estado da Casa Civil/RJ 097424287, CPF 028.040.577-47, residente nesta cidade, pelo preço de R\$251.100,00. O pagamento do imposto de transmissão foi isento conforme certificado declaratório de isenção constante da guia nº 2634097 com base na lei 5065/2009). Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$251.100,00. Rio de Janeiro, 19 de dezembro de 2023.-----

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EYARB-YWA98-SWLSL-TFJCL>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://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

2290913/0092

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0465497-04

MATRÍCULA

465497

FICHA

2

VERSO

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

EEPX86932 VRW

R - 6

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: (P.M.C.M.V.)** Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 4, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por CESAR DE ARRUDA VIEIRA, 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\$200.880,00, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Incorrendo o devedor em mora após o prazo de carência de 30 dias para intimação e consolidando a propriedade em favor do credor, é atribuído o valor de R\$251.100,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$200.880,00 . Rio de Janeiro, 19 de dezembro de 2023.-----

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

EEPX86933 NMU

AV - 7

**CONSTRUÇÃO (P.M.C.M.V.):** Foi hoje averbado com o nº 7 na matrícula 459609, instruída pela certidão nº 24/0525/2023 de 11/10/23 da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação e Subsecretaria de Controle e Licenciamento Urbanístico, a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o "habite-se" concedido em 11/10/23. Rio de Janeiro, 16 de janeiro de 2024.-----

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

AV - 8

**INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 19/05/2025, prenotado em 20/05/2025 com o nº2263755 à fl.253 do livro 1-MV, instruído por Certidão Negativa do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 28/05/2025, Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EYARB-YWA98-SWLSL-TFJCL>

onr

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://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

2290913/0092

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

465497

FICHA

3

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

Continuação da ficha 2

fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** do fiduciante CESAR DE ARRUDA VIEIRA, anteriormente qualificado, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 10/07/2025, 11/07/2025 e 14/07/2025, 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 30/06/2025 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 nº6. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$15.710,27. Rio de Janeiro, 11 de agosto de 2025.-----

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

EEYU47652 ISC

AV - 9

**CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) de 26/09/25, prenotado em 29/09/25 com o nº 2290913 a fl. 29 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 o fiduciante CESAR DE ARRUDA VIEIRA, 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 08, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2866309 em 10/09/25. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos:  
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EYARB-YWA98-SWLSL-TFJCL>

onr

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui  
este documento

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EFAA66527 RAY**  
Consulte a validade do selo em:  
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

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

2290913/0092

## REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0465497-04

MATRÍCULA

465497

FICHA

3

VERSO

R\$256.697,93. Rio de Janeiro, 07 de outubro de 2025.-----

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

EEZW22053 HUL

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\$200.880,00. Rio de Janeiro, 07 de outubro de 2025.-----

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

EEZW22060 YUA

**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, 07 de outubro de 2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EYARB-YWA98-SWLSL-TFJCL>

onr

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://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 2290913 em 29/09/2025, no livro 1-NB, folha 29, foi registrado/averbado em 07/10/2025 com os seguintes atos:

| Descrição                                 | Qtd. | Valor  |
|-------------------------------------------|------|--------|
| ***** E M O L U M E N T O S *****         |      |        |
| CONSOL. DE PROPRIEDADE (Tabela 20.3-1-8)  | 1    | 799,62 |
| QUITACÃO (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    | 35,06  |
| 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                               |      | 350,68 |
| LEI 4664/05                               |      | 87,67  |
| LEI 111/06                                |      | 87,67  |
| LEI 6281/12                               |      | 105,20 |
| LEI 691/84 - ISS                          |      | 94,13  |

## MATRÍCULA(S) - ATOS PRATICADOS

465497 - 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>

EEZW22053 HUL - EEZW22060 YUA



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 46875/2025

Recebi de ONLINE a quantia de R\$2.525,32, referente ao(s) ato(s) praticado(s) em 07/10/2025, acima discriminados.

*[Assinatura]*

☒ 10º Oficial Substituto: GLÓRIA MARIA ROCHA DE CARVALHO - CTPS 61786/015-RJ

Av. Nilo Peçanha, nº 12 - 6º andar - Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP 20.020.100 - Tel.: 2533-6430