



Valide aqui  
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO  
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR  
certidao-0668  
2301510/0237

## REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

423545

FICHA

1

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

05 de agosto de 2015.

#### IMÓVEL



Apartamento 102 da Casa 5 em construção situado na Estrada Cabuçu de Baixo nº 435, na Freguesia de Guaratiba, com direito a 1 vaga de garagem descoberta situada indistintamente no pavimento de acesso e correspondente fração ideal de 0,004015 do respectivo terreno, que mede em sua totalidade 69,85m de frente; 100,00m de fundo; 391,80m a direita em três segmentos de: 66,35m, mais 30,15m, mais 295,30m; 361,65m a esquerda, confrontando a direita no 1º e 2º segmentos com o lote de equipamento urbano do PAL 48567 e no 3º segmento com terreno de propriedade de Pantaleão da Costa Lopes e outros ou sucessores, a esquerda e ao fundo com o lote 1 do PAL 21033 de propriedade da GGP Construções e Participações Ltda ou sucessores. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 0018758-3 (MP), CL 01521-4. **ÁREA DE UTILIZAÇÃO EXCLUSIVA:** com 15,87m2 medindo 9,225m de frente; aprofundando 4,25m na lateral direita; fundos em 3 segmentos: estreitando 2,60m, aprofundando 3,55m, estreitando 6,625m e fechando com 0,70m na lateral esquerda. **ÁREA DE CONSTRUÇÃO:** com 40,59m2 medindo 6,625m de frente; 9,225m de fundos; 5,40m na lateral esquerda e na lateral direita em 3 segmentos: aprofundando 3,55m, alargando 2,60m e aprofundando 1,85m. **PROPRIETÁRIO:** SPE RESIDENCIAL VILLA REAL LTDA, CNPJ 11.917.406/0001-50, com sede nesta cidade, que adquiriu em maior porção por compra a Rio Largo Cabuçu Empreendimentos Imobiliários Ltda, através da escritura de 13/08/12 do 24º Ofício, livro 6835, fl. 04, registrada em 28/09/12 com o nº 9 na matrícula 358343. Rio de Janeiro, 05 de agosto de 2015.-----

O Oficial

*Glória Maria Rocha de Carvalho*  
2º Oficial Substituto  
Matr.: 06/3174-RJ

AV - 1 **OBRIGAÇÕES:** Consta averbada em 22/12/14 com o nº 10 na matrícula 358343, através do requerimento de 07/11/14, instruído por certidão nº 084.854 de 09/12/14, da  
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WGWMG-Q28FC-SZNSN-JE45Z>

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

2301510/0237

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

423545

FICHA

1

VERSO

Secretaria Municipal de Urbanismo, que a proprietária SPE RESIDENCIAL VILLA REAL LTDA, anteriormente qualificada, assumiu **OBRIGAÇÕES** perante o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, de urbanizar a Estrada Cabuçu de Baixo, em toda a sua largura, na extensão de 272,00m, correspondente à dimensão da testada do lote até a Rua Giordano Vincenzo e 85,00m, correspondente a distância entre a Rua Giordano Vincenzo e Rua Sebastião de Oliveira conforme PAA 11844, de acordo com o despacho de 04/09/14 da U/CGPIS, às fl.37. As obras de urbanização deverão atender ao que determina o RPT (Regulamento de Parcelamento da Terra) 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, 05 de agosto de 2015.-----

O Oficial

*Glória Maria Rocha de Carvalho*  
2º Oficial Substituto  
Matr.: 06/3174-RJ

AV - 2

**MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:** Consta registrado em 16/03/15 com o nº 3 na matrícula 418086 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 07/07/14, 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 50% das unidades; que o empreendimento terá 250 vagas de garagem descobertas situadas no pavimento de acesso. CUMPRE CERTIFICAR que das certidões do 1º ao 4º e 9º Ofícios de distribuição e Justiça Federal constam distribuições em face da sócia SERTENGE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, distribuições estas que não se segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WGWMG-Q28FC-SZNSN-JE45Z>

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

2301510/0237

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

423545

FICHA

2

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

Continuação da ficha 1

referem ao imóvel objeto da incorporação nem são impeditivas ao Registro do Memorial, conforme declaração constante do mesmo. **RESTRIÇÕES:** A INCORPORADORA DECLARA QUE 70,4% DO 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) A RENDA FAMILIAR MÁXIMA NÃO PODERÁ EXCEDER 6 A 10 SALÁRIOS MÍNIMOS; 2) O VALOR DA VENDA DAS UNIDADES NÃO PODERÁ EXCEDER O VALOR DE R\$190.000,00. Rio de Janeiro, 05 de agosto de 2015.-----

O Oficial

*Glória Maria Rocha de Carvalho*  
2º Oficial Substituto  
Matr.: 06/3174-RJ

AV - 3 **AFETAÇÃO:** Consta averbado em 07/04/15 com o nº 4 na matrícula 418086, a constituição do patrimônio de **AFETAÇÃO**, para o empreendimento. Rio de Janeiro, 05 de agosto de 2015.-----

O Oficial

*Glória Maria Rocha de Carvalho*  
2º Oficial Substituto  
Matr.: 06/3174-RJ

AV - 4 **HIPOTECA:** Foi hoje registrado com o nº 5 na matrícula 418086, a **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel dada por SPE RESIDENCIAL VILLA REAL LTDA em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, em garantia da dívida contraída por SPE OLYMPIA PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 16.861.311/0001-85, pelo valor de R\$21.558.498,99, (neste valor incluindo outros imóveis), regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 05 de agosto de 2015.-----

O Oficial

*Glória Maria Rocha de Carvalho*  
2º Oficial Substituto  
Matr.: 06/3174-RJ

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WGWMG-Q28FC-SZNSN-JE45Z>

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

2301510/0237

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

423545

FICHA

2

VERSO

AV - 5 **ADITAMENTO:** Foi hoje averbado com o número 7 na matrícula 418086, o **ADITAMENTO** ao registro 5, constante da averbação 4, ficando assim **EXCLUÍDA** a hipoteca desta unidade. Rio de Janeiro, 15 de dezembro de 2015.-----  
O Oficial

*Glória Maria Rocha de Carvalho*  
1º Oficial Substituto  
CTPS: 81786/015-RJ

R - 6 **COMPRA E VENDA:** Pelo instrumento particular de 23/09/15, prenotado em 24/11/15 com o nº 1669886 à fl.181 do livro 1-IT, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por SPE RESIDENCIAL VILLA REAL LTDA, anteriormente qualificada, em favor de CELSO BARBOZA PINTO, brasileiro, viúvo, militar, identidade DETRAN/RJ 00155575475, CPF 282.967.108-20, residente nesta cidade, pelo preço de R\$190.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 1999910 em 23/11/15. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$190.000,00. Rio de Janeiro, 07 de janeiro de 2016.-----

O Oficial

EBET16379 GNL

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

R - 7 **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Pelo instrumento particular que serviu para o registro 6, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por CELSO BARBOZA PINTO 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\$152.000,00, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Incorrendo o devedor em mora e consolidando a propriedade em favor da credora, é atribuído o valor de R\$190.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$152.000,00. Rio de Janeiro, 07 de janeiro de 2016.-----

Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WGWMG-Q28FC-SZNSN-JE45Z>

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

2301510/0237

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
423545

FICHA  
3

CNM: 089428.2.0423545-51  
9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
Continuação da ficha 2

O Oficial

EBHT16380 WKI

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

AV - 8 **CONSTRUÇÃO:** Foi hoje averbado com o nº 10 na matrícula 418086, instruído pela certidão nº 25/0197/2018 de 23/05/18 da Secretaria Municipal de Urbanismo, a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o 'habite-se' concedido em 23/05/18. Rio de Janeiro, 19 de julho de 2018.-----

O Oficial

*Gloria Maria Rocha de Carvalho*  
10º Oficial Substituto  
CTPS: 61786/015-RJ

AV - 9 **CANCELAMENTO:** Pelo requerimento de 05/06/18, prenotado em 05/06/18 com o nº 1808040 à fl. 58 do livro 1-JN, fica averbado o **CANCELAMENTO DE OBRIGAÇÕES**, constante da averbação 1, em virtude da concessão do 'habite-se'. Rio de Janeiro, 19 de julho de 2018.-----

O Oficial

ECPK35433 AQW

*Gloria Maria Rocha de Carvalho*  
10º Oficial Substituto  
CTPS: 61786/015-RJ

AV - 10 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 17/07/25, prenotado em 18/07/25 com o nº 2275758 à fl. 84v do livro 1-MZ, instruído por Certidão Negativa do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 29/07/25, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** do fiduciante CELSO BARBOZA PINTO, anteriormente qualificado, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 29/08/25, 01/09/25 e 02/09/25, através da Central de Serviços Eletrônicos dos Registradores de Imóveis, conforme disposto no Provimento CGJ nº 56/2018, feita por  
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WGWMG-Q28FC-SZNSN-JE45Z>

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

onr



Valide aqui  
este documento

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

2301510/0237

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0423545-51

MATRÍCULA

423545

FICHA

3

VERSO

solicitação do fiduciário realizada em 28/08/25 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\$13.707,09. Rio de Janeiro, 29 de setembro de 2025.-----

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

EEZO20052 HRX

AV - 11 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) de 13/11/25 prenotado em 14/11/25 com o nº 2301510 a fl. 110 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 CELSO BARBOZA PINTO, 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 10, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2881819 em 31/10/25. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$207.185,30. Rio de Janeiro, 26 de novembro de 2025.-----

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

EFAS03098 QYG

AV - 12 **CANCELAMENTO:** Em virtude da averbação 11 de CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 07 de Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WGWMG-Q28FC-SZNSN-JE45Z>

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  
EFAS05916 UPZ

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

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

2301510/0237

**REGISTRO GERAL**

CNM: 089425.2.0423545-51

MATRÍCULA

423545

FICHA

4

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

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base  
de cálculo dos emolumentos: R\$152.000,00. Rio de Janeiro,  
26 de novembro de 2025.-----

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

EFAS03102 KET

**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, 26 de novembro de 2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WGWMG-Q28FC-SZNSN-JE45Z>

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



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

2301510/0237

Valide aqui  
este documento

**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA

FICHA

VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WGWMG-Q28FC-SZNSN-JE45Z>



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



# 9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - RJ

CNPJ:30.715.031/0001-90

**Adilson Alves Mendes**

REGISTRADOR



**Título: Consolidação da Propriedade**

**C E R T I F I C O** que o presente título prenotado sob o nº 2301510 em 14/11/2025, no livro 1-NC, folha 110, foi registrado/averbado em 26/11/2025 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

423545 - AV.11, AV.12

## 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>

EFAS03098 QYG - EFAS03102 KET



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 55797/2025

Recebi de ONLINE a quantia de R\$2.432,43, referente ao(s) ato(s) praticado(s) em 26/11/2025, acima discriminados.

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

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