



Valida aqui  
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFICIO  
AV. NILO PEÇANHA, 12-6ºANDAR  
certidao-0581  
2298289/0087

ONI

## REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

351266

FICHA

1

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

14 de setembro de 2010.

### IMÓVEL

00351266

Casa 4 do Bloco 6 do prédio em construção situado na Estrada Cabuçu de Baixo nº 900, na freguesia de Guaratiba, com direito a 1 vaga de garagem situada no pavimento térreo localizada na frente da casa e correspondente fração ideal de 0,001948 para casa e de 0,000114 para à vaga do respectivo terreno, que mede em sua totalidade 120,00m de largura, 360,00m de um lado e 350,00m pelo outro, confrontando de um lado com terreno, de Flavio dos Santos e, nos fundos com propriedade de Montenegro. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 0817168-8 (MP) **CL** 01521-4. **PROPRIETÁRIO:** SPE ESTRADA CABUÇU DE BAIXO INCORPORAÇÕES LTDA, com sede nesta cidade, CNPJ 09.476.626/0001-43, que adquiriu através de permuta celebrada com Antonio Fernandes Henriques e sua mulher, pela escritura de 13/01/09 do 4º Oficio de Niterói-RJ, livro 959, fl. 191, registrada em 08/10/09 com o nº 10 na matrícula 38121. **INDICADOR REAL:** N° 319430 à fl. 74 do livro 4-FE. Rio de Janeiro, 14 de setembro de 2010. -----

O Oficial

AV - 1

**USO:** Consta registrado em 08/10/09 com o nº 12 na matrícula 38121, o **USO** de área distando 154,63m pelo lado direito a partir do muro frontal do imóvel nº 222, da Estrada Cabuçu, (lote 2 do PAL 14012), medindo: 38,86m de lado, paralelo ao alinhamento da entrada, por 35,78m de profundidade, instituída por SPE ESTRADA CABUÇU DE BAIXO INCORPORAÇÕES LTDA, em favor do imóvel situado na Estrada Cabuçu de Baixo, lote 1 do PAL 14012, objeto da matrícula 171698, constituído através da escritura de 16/09/09, do 15º Oficio, livro 2256, fl. 54. Rio de Janeiro, 14 de setembro de 2010. -----

O Oficial

AV - 2

**USO:** Consta registrado em 08/10/09 com o nº 14 na matrícula 171698, o **USO**, constituído através de escritura de 16/09/09, do 15º Oficio, livro 2256, fl. 54. Rio de Janeiro, 14 de setembro de 2010. -----

Segue no verso



Valida aqui  
este documento

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

2298289/0087

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

351266

FICHA

1  
VERSO

O Oficial

*Aluísio*

AV - 3

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO: Consta registrado em 19/11/09 com o nº 15 na matrícula 38121 o MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO integrante do Programa Minha Casa Minha Vida, instituído pela Lei 11977 de 07/07/09, pelo requerimento de 10/08/09, 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 482 vagas de garagem situadas no pavimento térreo. Rio de Janeiro, 14 de setembro de 2010. -----

O Oficial

*Aluísio*

R - 4

HIPOTECA: Pelo instrumento particular de 30/12/09, prenotado em 09/04/10 com o nº 1290210 à fl. 24v do livro 1-GU, fica registrada a **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel dada por SPE ESTRADA CABUÇU DE BAIXO INCORPORAÇÕES LTDA em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, pelo valor de R\$20.642.945,00 (neste valor incluído outros imóveis) a ser paga em 24 meses a contar do 1º mês subsequente ao término da obra definido no Cronograma Físico-Financeiro e de Desembolso do empreendimento, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 14 de setembro de 2010. -----

O Oficial

*Aluísio*

AV - 5

OBRIGAÇÕES: Pelo requerimento de 04/04/11, prenotado em 08/04/11 com o nº 1356636 à fl. 14 do livro 1-HE, instruído pela certidão nº 083612 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

Segue na ficha 2

(R) 1 ato  
R0026241 GRP

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RFXQE-4L2V2-X8ZUH-TZDXV>



Validé aqui  
este documento

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

2298289/0087

ONR

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

Validé este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RFXQE-4L2V2-X8ZUH-TZDXV>

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

351266

FICHA

2

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

Cabuçu de Baixo, em toda a sua largura, na extensão de 290,00m, 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, à fl. 63. As obras de urbanização deverão 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, 09 de maio de 2011.

O Oficial Paulo

Paulo

AV - 6 **AFETAÇÃO:** Foi hoje averbada, com o nº 17 na matrícula 38121, a constituição do patrimônio de **AFETAÇÃO**, para o empreendimento. Rio de Janeiro, 01 de junho de 2011. -----  
O Oficial Paulo

Paulo

AV - 7 **RETIFICAÇÃO:** Pelo requerimento de 08/04/10, prenotado em 17/03/11 com o nº 1352022 à fl. 148 do livro 1-HD, e de acordo com Memorial Descritivo de 17/05/10 assinado pelo arquiteto CARLOS GARCIA DA FONSECA, CREA/RJ 1998102861 e planta, fica averbada a **RETIFICAÇÃO** característicos e confrontações do imóvel, que passam a ser os seguintes: O terreno mede 119,57m de frente, 117,15m de fundos; à esquerda 357,06m em 3 segmentos de 313,27m mais 36,65m mais 7,14m e a direita 367,00m em 5 segmentos de 9,10m mais 105,87m mais 82,67m mais 126,36m mais 43,00m, confrontando a esquerda com o lote 1 do PAL 14012 da Estrada Cabuçu de Baixo de propriedade da SPE Estrada Cabuçu de Baixo

Segue no verso

CR.1 lote  
RR59961 JMO

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital



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

Valida aqui  
este documento

2298289/0087

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

351266

FICHA

2

VERSO

Incorporações Ltda e com o nº 222 da Estrada Cabuçu de Baixo de propriedade de Antonio José de Lima, à direita com o nº 338 Sítio Três Irmãos da Estrada Cabuçu de Baixo de propriedade de Orlando Mendes Ricci e nos fundos com o nº 1435 da Estrada do Magarça (Condomínio Residencial Colinas da Magarça). Rio de Janeiro, 18 de agosto de 2011. -----  
O Oficial *Jair*

AV - 8 **CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 30/09/10, prenotado em 09/05/11 com o nº 1352635 à fl.229v do Livro 1-HE, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 4 de **HIPOTECA EM 1ºGRAU** do imóvel, em virtude da quitação dada pela credora CAIXA ECONOMICA FEDERAL. Rio de Janeiro, 05 de setembro de 2011.  
O Oficial

R - 9 **COMPRA E VENDA:** Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 8, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por SPE ESTRADA CABUÇU DE BAIXO INCORPORAÇÕES LTDA em favor de WELLINGTON PEREIRA AMARAL, motorista, identidade SSP/RJ 102683604, CPF 042.645.397-22, e sua mulher ALESSANDRA DO AMARAL XAVIER, do lar, identidade SSP/RJ 130484728, CPF 103.227.227-99; brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, residentes nesta cidade, pelo valor de R\$2.264,63, equivalendo a aquisição da unidade o valor de R\$88.000,00 a ser integralizado com recursos próprios no valor de R\$2.674,00, sendo R\$6.168,00 na forma de desconto concedido pelo Fundo de Garantia por Tempo de Serviço e com financiamento no valor de R\$79.158,00. O pagamento do imposto de transmissão foi isento conforme certificado declaratório de isenção constante das guias nºs 1579057 e Segue na ficha 3

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RFXQE4L2V2-X8ZUH-TZDXV>

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



Valida aqui  
este documento

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

2298289/0087

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

351266

FICHA

3

CNM: 089425.2.0351266-93

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

continuação da ficha 2

1604005 com base na Lei 8.065/2009. Rio de Janeiro, 05 de setembro de 2011.

O Oficial

(R-1 ato  
RSR54474 on

R - 10

**ALIENACAO FIDUCIÁRIA:** Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 8, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por WELLINGTON PEREIRA AMARAL e sua mulher ALESSANDRA DO AMARAL XAVIER em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, para garantia da dívida no valor de R\$79.158,00, 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\$88.000,00 para o leilão público Rio de Janeiro, 05 de setembro de 2011.

O Oficial

R - 11

**PENHORA:** Pela certidão de 19/07/2022 da 5ª Vara Cível de Câmpio Grande/RJ, prenóteado em 26/07/22 com o nº 2066932 à fl. 75 do livro 1-LV, fica registrada a **PENHORA EM 1º GRAU** do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$31.006,46, decidida nos autos da ação movida por VIDA BOA CONDOMÍNIO CLUBE I em face de WELLINGTON PEREIRA AMARAL e ALESSANDRA DO AMARAL XAVIER (Processo nº 0001064-80.2018.8.19.0205). Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$31.006,46. Rio de Janeiro, 03 de agosto de 2022.

O Oficial

EEFK52083 CFJ

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

AV - 12

**REMANESCENTE:** Em virtude do registro 20 de doação de área na matrícula nº 38121, fica averbado o **REMANESCENTE** do imóvel, que passou a ser o seguinte: 119,53m de frente em dois segmentos de 31,74m, mais 87,79m; 117,15m de Segue no verso



Valide aqui  
este documento

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

2298289/0087

CNM: 089425.2.0351266-93

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

351266

FICHA

3

VERSO

fundo; 357,90m à direita em 4 segmentos de: 43,00m, mais 126,36m, mais 82,67m, mais 105,87m; 349,92m à esquerda em 3 segmentos de: 282,69m, mais 30,58m, mais 36,65m. Rio de Janeiro, 10 de julho de 2024.-----

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

AV - 13 **DESMEMBRAMENTO:** Foi hoje averbado com o nº 22 na matrícula 38121, através requerimento de 24/03/24, prenotado em 24/05/24 com o nº 2194775 à fl.172v do livro 1-MN, instruído pela certidão nº 75/0020/2024 de 25/01/24 da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Econômico Subsecretaria de Controle e Licenciamento Urbanístico e planta, o **DESMEMBRAMENTO** do terreno, aprovado em 04/09/14 e revalidado em 26/12/23, passando o imóvel a ser designado por **LOTE 1 do PAL 48507** medindo em sua totalidade - 87,79m de frente; 117,15m de fundo; 357,90m à direita em quatro segmentos de: 105,87m, mais 82,67m, mais 126,36m, mais 43,00m; 380,97m à esquerda em três segmentos de: 66,53m, mais 31,75m, mais 282,69m; confrontando à direita com propriedade de Benedito Barbosa ou sucessores, à esquerda parte com área destinada a Escola do PAL 48507 de propriedade do Município do Rio de Janeiro e parte com propriedade de Flavio dos Santos ou sucessores e nos fundos com propriedade de Montenegro ou sucessores. Rio de Janeiro, 10 de julho de 2024.-----

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

AV - 14 **CONSTRUÇÃO:** Foi hoje averbado com o nº 23 na matrícula 38121, instruída pela certidão nº 25/0374/2024 de 22/07/24 da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Econômico e Subsecretaria de Controle e Licenciamento Urbanístico, a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo Segue na ficha 4

Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RFXQE-4L2V2-X8ZUH-TZDXV>



Validé aqui  
este documento

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

2298289/0087

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

351266

FICHA

4

CNM: 089425-2-0351266-93

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

Continuação da ficha 3

sido o "habite-se" concedido em 22/07/24. Rio de Janeiro,  
07 de agosto de 2024.-----

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

AV - 15 **CANCELAMENTO:** Pelo requerimento de 26/07/24, prenotado em 26/07/24 com o nº 2206855 à fl. 7, do livro 1-MP, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 5 de **OBRIGAÇÕES**, em virtude da concessão do "habite-se". Rio de Janeiro, 07 de agosto de 2024.-----

1º Oficial Sub.: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 06743 | EETR37813 ILY

AV - 16 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 17/07/25, prenotado em 18/07/25 com o nº 2275750 à fl.84 do livro 1-MZ, 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** dos fiduciantes WELLINGTON PEREIRA AMARAL e sua mulher ALESSANDRA DO AMARAL XAVIER, anteriormente qualificados, realizada em 29/07/25, 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 nº. 10. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$84.886,42. Rio de Janeiro, 25 de agosto de 2025.-----

Oficial Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06743 | EEDZD26833 TOS

AV - 17 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) de 30/10/25, prenotado em 31/10/25 com o nº 2298289 a fl. 294v do livro 1-NB, fica averbada a **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** do imóvel em favor da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, anteriormente Segue no verso



Valide aqui  
este documento

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EFAI96669 LEP**  
Consulte a validade do selo em:  
<https://www3.tjrj.jus.br/sitelpublico>

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

2298289/0087

## REGISTRO GERAL

CNM: 089425.2.0351266-93

MATRÍCULA

351266

FICHA

4

VERSO

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 fiduciantes WELLINGTON PEREIRA AMARAL e sua mulher ALESSANDRA DO AMARAL XAVIER, 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 16, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. **CONDICÃO:** A adquirente tem ciência da Penhora averbada com o nº 11. 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 2865541 em 04/09/25. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$99.714,57. Rio de Janeiro, 13 de novembro de 2025.-----

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087 | **EFAI95333 XRE**

AV - 18

**CANCELAMENTO:** Em virtude da averbação 17 de CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em nome da fiduciária CAIXA ECONOMICA FEDERAL, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 10 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$79.158,00. Rio de Janeiro, 13 de novembro de 2025.-----

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087 | **EFAI95336 KUQ**

**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, 13 de novembro de 2025.

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RFXQE4L2V2X8ZUH-TZDXV>

# 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 2298289 em 31/10/2025, no livro 1-NB, folha 294V, foi registrado/averbado em 13/11/2025 com os seguintes atos:

Descrição	Qtd.	Valor
***** E M O L U M E N T O S *****		
CONSOL. DE PROPRIEDADE (Tabela 20.3-1-6)	1	623,09
QUITAÇÃO (Tabela 20.3-1-5)	1	511,02
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	27,06
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		270,61
LEI 4664/05		67,65
LEI 111/06		67,65
LEI 6281/12		81,18
LEI 691/84 - ISS		72,63

## MATRÍCULA(S) - ATOS PRATICADOS

351266 - AV.17, AV.18

## SELO(S)

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

EFAI95333 XRE - EFAI95336 KUQ



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 53783/2025

Recebi de ON LINE a quantia de R\$1.951,35, referente ao(s) ato(s) praticado(s) em 13/11/2025, acima discriminados.

  
\_\_\_\_\_  
 8º Oficial Substituto. ELISEU DA SILVA - CTPS 54596/056-RJ