



Valide aqui  
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFICIO  
AV. NILO PEÇANHA, 12-6ºANDAR  
certidao-0604  
2304130/0121

**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA

464493

FICHA

1

**9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
18 de outubro de 2021.

**IMÓVEL**



Apartamento 109 do Bloco 2 do prédio em construção situado na Estrada dos Bandeirantes nº 27508, na Freguesia de Guaratiba, e correspondente fração ideal de 0,003484 do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 49546, medindo 172,63m de frente em quatro segmentos de: 26,44m, mais 53,39m, mais 28,30m mais 64,50m; 783,50m de fundo em dois segmentos de: 314,20m, mais 469,30m, confrontando com o terreno do Banco de Crédito Móvel; 898,88m a direita em sete segmentos de: 62,66m, mais 49,48m, mais 127,44m, mais 60,00m, mais 60,00m, mais 257,80m, mais 281,50m, confrontando com o lote doado para uso público do PAL 49546, com o terreno de Roberto Carnaval ou sucessores e terreno de Crédito Móvel e 97,87m a esquerda, confrontando com o caminho da Boa Vista que faz divisa com Laura dos Santos Rangel.

**INSCRIÇÃO FISCAL:** 865288-5 (MP) **CL** 02433-1. **PROPRIETÁRIO:** CEREJEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, CNPJ 32.040.030/0001-18, com sede em Belo Horizonte-MG, que adquiriu em maior porção por compra a João Carlos Gonçalves Gaspar e outros, através da escritura de 19/03/21 do 1º Ofício de Igarapé-MG, livro 357-N, fl. 91-F, registrada em 30/04/21 com o nº 10 na matrícula 67803. Rio de Janeiro, 18 de outubro de 2021.

O Oficial

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

AV - 1

**MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO (P.C.V.A.):** Consta registrado em 09/07/21 com o nº 3 na matrícula 462314 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 10/02/21, 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 no mínimo 40% das unidades, os aptºs 101 e 112 dos Blocos 1, 2 e 4, aptº 101 do Bloco 3, aptº 101 do Bloco 5, e aptº 101 do Bloco 6 são adaptados para PNE,

*Segue no verso*



Valida aqui  
este documento

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

2304130/0121

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

464493

FICHA

1

VERSO

e que o empreendimento terá 300 vagas de garagem descobertas situadas no pavimento de acesso, sendo as vagas de nºs 14, 15, 49, 50, 79, 80, 94, 286 e 287, destinadas a PNE, todas as vagas do empreendimento não se vinculam a qualquer das unidades sendo de uso do condomínio. **ficando ressalvado que se trata de obra projetada e pendente de regularização registral, no que tange à sua conclusão.** CUMPRE CERTIFICAR que da certidão do Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região, constam distribuições em face da sócia DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, CNPJ 16.614.075/0001-00, distribuições estas que não se referem ao imóvel objeto da incorporação nem são impeditivas ao Registro do Memorial, conforme declaração constante do mesmo. **CONDICÃO: A INCORPORADORA DECLARA QUE AS UNIDADES QUE COMPÕE O EMPREENDIMENTO ESTÃO ENQUADRADAS NO PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA - PCVA, INSTITUÍDO PELA LEI 14118 de 12/01/21, DEVENDO SER OBSERVADO OS SEGUINTE CRITÉRIOS: 1) DESTINADO A FAMÍLIAS DA FAIXA 2 2) O VALOR DA VENDA DAS UNIDADES NÃO PODERÁ EXCEDER O VALOR DE R\$200.000,00.** Rio de Janeiro, 18 de outubro de 2021.

O Oficial

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

AV - 2 **AFETAÇÃO:** Consta averbada em 09/07/21, com o nº 4, na matrícula 462314, conforme requerimento de 10/02/21, 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, 18 de outubro de 2021.

O Oficial

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

AV - 3 **HIPOTECA (P.C.V.A.):** Foi hoje registrado com o nº 5 na matrícula 462314, a **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel dada Segue na ficha 2



Valida aqui  
este documento

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

2304130/0121

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

464493

FICHA

2

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

Continuação da ficha 1

por CEREJEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA,  
anteriormente qualificada, em favor da CAIXA ECONÔMICA  
FEDERAL CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF,  
pelo valor de R\$35.154.000,00, (neste valor incluído  
outros imóveis), regendo-se o contrato pelas demais  
cláusulas e condições constantes do título. Rio de  
Janeiro, 18 de outubro de 2021.

O Oficial

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

AV - 4

**RETIFICAÇÃO:** Foi hoje averbado com o nº 6 na matrícula  
462314, através do requerimento de 07/07/2022, enviado  
eletronicamente e assinado digitalmente, validado através  
do portal <https://verificador.iti.gov.br/verifier-2.8.1>, a  
**RETIFICAÇÃO** ao registro 3 de MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO,  
para constar que as unidades do empreendimento são  
destinadas a famílias com renda mensal de R\$4.000,01 a  
R\$7.000,00 e que o valor máximo da comercialização das  
unidades enquadradas no PCVA não poderá exceder o valor  
de R\$264.000,00. Rio de Janeiro, 30 de agosto de 2022.

O Oficial

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

AV - 5

**CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 30/05/22,  
prenotado em 20/09/22 com o nº 2077900 à fl.169v do livro  
1-LX, 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, 27 de setembro de 2022.

O Oficial

*EEGH61526 QWE*

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



Valida aqui  
este documento

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

2304130/0121

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0464493-09

MATRÍCULA

464493

FICHA

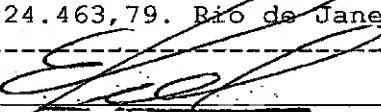
2

VERSO

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 CEREJEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., anteriormente qualificada, em favor, de IRANILDES DE JESUS, brasileiro, solteiro, maior, não possui união estável, autônomo, identidade DETRAN/RJ 235190352, CPF 929.469.845-91, residente nesta cidade, pelo preço de R\$224.000,00. O pagamento do imposto de transmissão foi isento conforme certificado declaratório de isenção constante da guia nº2484456 com base na Lei 5065/2009. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$224.463,79. Rio de Janeiro, 27 de setembro de 2022.

O Oficial

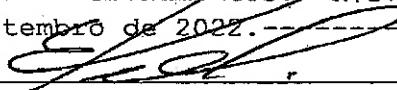
  
EEGH61528 TNQ

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

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 IRANILDES DE JESUS, 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\$176.000,00, 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 da credora, é atribuído o valor de R\$220.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$176.000,00. Rio de Janeiro, 27 de setembro de 2022.

O Oficial

  
EEGH61529 UEX

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

Segue na ficha 3



Validé aqui  
este documento

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

2304130/0121

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

464493

FICHA

3

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

Continuação da ficha 2

AV - 8

**CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Foi hoje registrada no Registro Auxiliar com onº 21920 a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** do empreendimento, através do instrumento particular de 25/09/23. Rio de Janeiro, 04 de dezembro de 2023.-----

1º Oficial Sub.: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 06743 | EEPX70996 BRO

AV = 9

**CONSTRUÇÃO:** Foi hoje averbado com o nº 8 na matrícula 462314, instruído pela certidão nº 24/0192/2024 de 01/04/24 da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Econômico, Subsecretaria de Controle e Licenciamento Urbanístico, a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o 'habite-se' concedido em 27/03/24. Rio de Janeiro, 03 de maio de 2024.-----

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

AV - 10

**INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 15/07/2025, prenotado em 16/07/2025 com o nº 2275218 à fl. 65 do livro 1-MZ, instruído por Certidão Negativa do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 07/08/2025, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** do fiduciante IRANILDES DE JESUS, anteriormente qualificado, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 12/09/2025, 15/09/2025 e 16/09/2025, 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 11/09/2025 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 Segue no verso



Valida aqui  
este documento

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

2304130/0121

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

464493

FICHA

3 VERSO

CNM: 089425.2.0464493-09

Edital, dos encargos vencidos e não pagos referente ao contrato de financiamento com garantia de alienação fiduciária, registrado com o nº07. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$9.503,71. Rio de Janeiro, 16 de outubro de 2025.

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

EFAA76211 OFW

AV - 11

**CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) de 27/11/25, prenotado em 28/11/25 com o nº 2304130 a fl. 204 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 IRANILDES DE JESUS, 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 2885095 em 31/10/25. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$242.420,80. Rio de Janeiro, 08 de dezembro de 2025.

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

EFAS15766 ESK

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 **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$176.000,00. Rio de Janeiro, 08 de dezembro de 2025.

Segue na ficha 4



Valide aqui  
este documento

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EFAS18122 TSG**

Consulte a validade do selo em:  
<https://www3.tjrj.us.br/sitelpublico>

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

2304130/0121

## REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

464493

FICHA

4

CNM: 089425-2-0464493-09

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

Continuação da ficha 3

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

**EFAS15767 THV**

**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, 08 de dezembro de 2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.ont.org.org.br/docs/FW2JM-H4VBU-D7W9F-48Y6R>



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

2304130/0121

Valida aqui  
este documento

**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA

FICHA

VERSO

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FW2JM-H4VBU-D7W9F-48Y6R>

# 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 2304130 em 28/11/2025, no livro 1-NC, folha 204, foi registrado/averbado em 08/12/2025 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

464493 - 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/siteselect>

EFAS15766 ESK - EFAS15767 THV



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 57958/2025

Recebi de ONLINE a quantia de R\$2.432,43, referente ao(s) ato(s) praticado(s) em 08/12/2025, acima discriminados.

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