



Valide aqui  
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO  
AV. NILO PEÇANHA, 12-6ºANDAR  
certidao-0643  
2336138/0168

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

474636

FICHA

1

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

21 de dezembro de 2022.

IMÓVEL



Aptº 602 do Bloco 1 do prédio em construção situado na Estrada da Soca nº 648, na Freguesia de Jacarepaguá, e correspondente fração ideal de 0,00844 do respectivo terreno designado por Lote 1 do PAL 36723, medindo 47,54m de frente em reta voltada para Estrada da Soca, 68,43m de fundos em 5 segmentos: o 1º de 46,00m em reta, mais 2,47m em curva interna subordinada a um raio de 50,00m, mais 9,12m, mais 7,45m, e mais 3,39m confrontando com a área de recuo da Avenida Canal do Rio Grande do PAL 36723 e com o prédio nº 670 da Estrada da Soca, 69,50m em reta a esquerda confrontando com o lote 4 do PAL 8849, 36,20m a direita divididos em 3 segmentos: o 1º de 4,78m, o 2º de 4,82m, e o 3º de 26,60m confrontando com o prédio nº 670 da Estrada da Soca. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 3196097-4 (MP) **CL** 04.923-9. **PROPRIETÁRIA:** RESIDENCIAL GRAN ROYAL INCORPORAÇÕES SPE LTDA, CNPJ 39.754.008/0001-89, com sede nesta cidade, que adquiriu por compra a Luiz Cláudio Fábregas, através da escritura de 15/02/22 do 1º Ofício, livro 6058, fl.131 registrada em 24/03/22 com o número 18 na matrícula 53873. Rio de Janeiro, 21 de dezembro de 2022.

O Oficial

*Euseu da Silva*  
8º Oficial Substituto  
CTPS: 5459610056-RJ

AV - 1

**MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO (70% DAS UNIDADES EXCLUSIVAS DO P.C.V.A E 30% DAS UNIDADES PODERÃO SER COMERCIALIZADAS FORA DO PROGRAMA):** Consta registrado em 05/07/22 com o nº 19 na matrícula 53873, o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 01/04/22 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 30% das unidades e/ou se for constatado que é inviável o empreendimento, na hipótese de obrigação legal ou regulamentar ou ocorrência de qualquer outro elemento, Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FY4BZ-9QK2E-3YCLL-ME5KT>



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

474636

FICHA

1

VERSO

acontecimento ou fato que inviabilizar ou impedir, onerar, prejudicar ou modificar excessivamente a projeção, planejamento, execução, implantação ou construção do empreendimento imobiliário, tais como gravosas contrapartidas da Administração Pública, medidas ambientais compensatórias ou mitigadoras, fatores mercadológicos ou econômicos, e que o empreendimento terá 40 vagas de garagem, sendo 30 vagas cobertas situadas no pavimento térreo de n°s 1 a 12, 19 a 28, e 33 a 40, e 10 vagas descobertas situadas no pavimento térreo de números 13 a 18 e 29 a 32, sendo que as vagas de n°s 29 a 32 são destinadas a PCD. **ficando ressalvado que se trata de obra projetada e pendente de regularização registral, no que tange a sua conclusão.** CUMPRE CERTIFICAR que da certidão de Tributos Federais, consta distribuição contra a Incorporadora; que das certidões de Tributos Federais, Plena Pessoa Jurídica da Secretaria de Fazenda de Belo Horizonte, Cível TJ/MG, Justiça Federal Seção do Rio de Janeiro, TRT 3ª Região, e 1º ao 4º Ofícios de Distribuições Cíveis, constam distribuições contra a sócia CONSTRUTORA VOCE EIRELI, CNPJ 26.240.903/0001-33; que da certidão Plena de Pessoa Física da Secretaria Fazenda de Belo Horizonte, consta distribuição contra o Sócio CARLOS AUGUSTO RIQUE PINTO PASSOS, CPF 990.550.406-06, 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 70% DAS UNIDADES QUE COMPÕE O EMPREENDIMENTO ESTÃO ENQUADRADAS NO PROGRAMA) :AMA CASA VERDE E AMARELA - PCVA, INSTITUÍDO PELA LEI 14118 de 12/01/21, SENDO AS MESMAS DESCRITAS A SEGUIR: BLOCO 1: APT°S 101 a 104, 107, 108, 201 a 203, 206 a 208, 301 a 303, 307, 308, 401 a 405, 407, 408, 501 a 503, 507, 508, 601 a 603, 607, 608, 701 a 704, 706 a 708; BLOCO 2: APTS 101 a 104, 107, 108, 201 a 203, 207, 208, 301 a 303, 307, 308, 401 a 403, 407, 408, 501 a**  
Segue na ficha 2



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

474636

FICHA

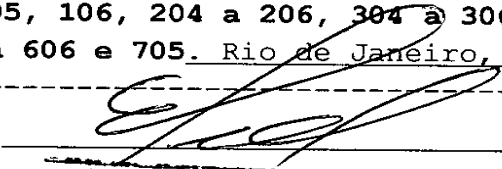
2

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

Continuação da ficha 1

503, 507, 508, 601 a 603, 607, 608, 701 a 704 e 706 a 708  
DEVENDO SER OBSERVADO OS SEGUINTE CRITÉRIOS: 1) DESTINADO AS FAMÍLIAS GURB III 2) O VALOR DA VENDA DAS UNIDADES NÃO PODERÁ EXCEDER O VALOR DE R\$264.000,00, E QUE 30% DAS UNIDADES QUE COMPÕE O EMPREENDIMENTO, PODERÃO SER COMERCIALIZADAS FORA DO PROGRAMA): AMA, DE ACORDO COM O DISPOSTO NO ART 2º DO DECRETO Nº 33.642/2011, SENDO AS MESMAS DESCRITAS A SEGUIR: BLOCO 1 - APTºS 105, 106, 204, 205, 304 a 306, 406, 504 a 506, 604 a 606, e 705; BLOCO 2 - APTºS 105, 106, 204 a 206, 304 a 306, 404 a 406, 504 a 506, 604 a 606 e 705. Rio de Janeiro, 21 de dezembro de 2022.-----

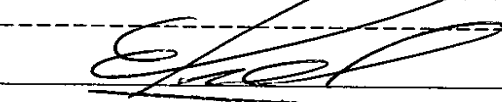
O Oficial

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

AV - 2

AFETAÇÃO: Consta averbada em 05/07/22, com o nº 20, na matrícula 53873, conforme requerimento de 01/04/22, 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, 21 de dezembro de 2022.-----

O Oficial

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

AV - 3

HIPOTECA (70% DAS UNIDADES EXCLUSIVAS DO P.C.V.A E 30% DAS UNIDADES PODERÃO SER COMERCIALIZADAS FORA DO PROGRAMA): Foi hoje registrado com o nº 21 na matrícula 53873, a HIPOTECA EM 1º GRAU do imóvel dada por RESIDENCIAL GRAN ROYAL INCORPORAÇÕES SPE LTDA, anteriormente qualificado, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001/04, com sede em Brasília/DF, pelo valor de R\$19.135.842,00, neste valor incluindo outros imóveis, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 21 de dezembro de 2022.-----  
Segue no verso



2336138/0168

Valide aqui  
este documento

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0474636-38

MATRÍCULA  
474636

FICHA  
2 VERSO

Janeiro, 21 de dezembro de 2022.

O Oficial

*Euseu da Silva*  
Euseu da Silva  
6º Oficial Substituto  
CTPS: 54596/0056-RJ

AV - 4 **CONSTRUÇÃO (70% DAS UNIDADES EXCLUSIVAS DO P.C.V.A E 30% DAS UNIDADES PODERÃO SER COMERCIALIZADAS FORA DO PROGRAMA):** Foi hoje averbado com o nº 23 na matrícula 53873, instruída pela certidão nº 07/0010/2025 de 14/01/25 da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento e Subsecretaria de Controle e Licenciamento Urbanístico, a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o "habite-se" concedido em 14/01/25. Rio de Janeiro, 07 de março de 2025.

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

AV - 5 **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Foi hoje registrada no Registro Auxiliar com o nº 23246 a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** do edifício, através do instrumento particular de 23/01/25. Rio de Janeiro, 07 de março de 2025.

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

EEWV85512 XRK

AV - 6 **CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 28/04/2025 prenotado em 02/06/25 com o nº 2266629 à fl.56 do livro 1-MX, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 03 de **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel, em virtude da quitação dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos R\$170.855,73. Rio de Janeiro, 18 de junho de 2025.

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

EEYC25215 CQX

Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FY4BZ-9QK2E-3YCLL-ME5KT>



**REGISTRO GERAL**

CNM:089425.2.0474636-38

MATRÍCULA  
474636

FICHA  
3

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

Continuação da ficha 2

R - 7 **COMPRA E VENDA: (P.M.C.M.V.)** Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 6, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por RESIDENCIAL GRAN ROYAL INCORPORAÇÕES SPE LTDA, anteriormente qualificada, em favor de WILTON ALMEIDA SANTOS JUNIOR, brasileiro, solteiro, não convivente em união estável, motorista, identidade CNH/DETRAN/RJ 07876929792, CPF 186.893.567-11, residente nesta cidade, pelo preço de R\$284.000,00. O imposto de transmissão foi isento pela guia nº 2821359. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$284.000,00. Rio de Janeiro, 18 de junho de 2025.-----

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0067 | **EEYC25218 WEK**

R - 8 **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: (P.M.C.M.V.)** Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 6, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por WILTON ALMEIDA SANTOS JUNIOR, 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\$227.200,00, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Incorrendo o devedor em mora após o prazo de carência de 15 dias para intimação e consolidando a propriedade em favor da credora, é atribuído o valor de R\$284.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$227.200,00. Rio de Janeiro, 18 de junho de 2025.-----

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087 | **EEYC25219 RUV**

AV - 9 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 06/02/06, prenotado em 09/02/26 com o nº 2318129 à fl.107v do livro 1-NE, instruído por Certidão Positiva do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, fica averbado com base no art.

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FY4BZ-9QK2E-3YCLL-ME5KT>



**REGISTRO GERAL**

CNM:089425.2.0474636-38

MATRÍCULA

474636

FICHA

3

VERSO

12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** do fiduciante WILTON ALMEIDA SANTOS JUNIOR, anteriormente qualificado, realizada em 02/03/26, 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 08. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$11.809,93. Rio de Janeiro, 30 de março de 2026.-----

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

**EFCI92254 JNJ**

AV - 10 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 11/05/2026, prenotado em 12/05/2026 com o nº 2336138 a fl. 154v do livro 1-NG, 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 60 (sessenta) dias contados da data da averbação, tendo em vista que o fiduciante WILTON ALMEIDA SANTOS JUNIOR, anteriormente qualificado, mesmo depois de intimado para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada com o nº9, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2946222 em 17/04/2026. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$288.501,03. Rio de Janeiro, 20 de maio de 2026.-----

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

**EFCZ13162 KYJ**

AV - 11 **CANCELAMENTO:** Em virtude da averbação 10 de CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 8 de Segue na ficha 4



Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EFCZ16173 WQY**

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

2336138/0168

Valide aqui  
este documento

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

**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA

474636

FICHA

4

CNM: 089425 2.0474636-38  
**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\$227.200,00. Rio de Janeiro, 20 de maio de 2026.

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

**EFCZ13170 LQV**

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, 20 de maio de 2026.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FY4BZ-9QK2E-3YCLL-ME5KT>



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





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

2336138/0168

Valide aqui  
este documento

### REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FY4BZ-9QK2E-3YCLL-ME5KT>

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar



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

