



Valide aqui  
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO  
AV. NILO PEÇANHA, 12-6ºANDAR  
certidao-0644  
2336133/0169

**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA  
464465

FICHA  
1

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

18 de outubro de 2021.

**IMÓVEL**



Apartamento 405 do Bloco 1 do prédio em construção situado na Estrada dos Bandeirantes nº 27508, na Freguesia de Guaratiba, e correspondente fração ideal de 0,003323 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**  
6º Oficial Substituto  
CTPS: 54596/0056-EJ

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3CRZZ-PUPGZ-NMHQU-3NVXU>



Valide aqui  
este documento

**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA

464465

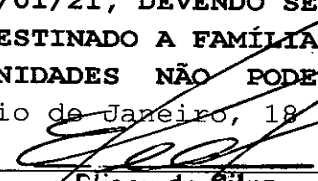
FICHA

1

VERSO

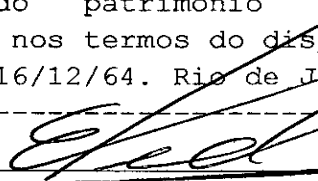
e que o empreendimento terá 300 vagas de garagem descobertas situadas no pavimento de acesso, sendo as vagas de n°s 14, 15, 49, 50, 79, 80, 94, 286 e 287, destinadas a PNE, todas as vagas do empreendimento não se vinculam a qualquer das unidades sendo de uso do condomínio. **ficando ressalvado que se 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. **CONDIÇÃO: 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 n° 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 n° 5 na matrícula 462314, a **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel dada Segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3CR2Z-PUFGZ-NMHQU-3NVXU>





Valide aqui  
este documento

**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA

464465

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

AV - 5 **CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 25/11/2022, prenotado em 14/12/22 com o nº 2095852 à fl.215 do livro 1-MA, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 3 de **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel, em virtude de quitação dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Rio de Janeiro, 28 de dezembro de 2022.-----

O Oficial

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

EEJB09778 EXP

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3CR2Z-PUPGZ-NMHQU-3NVXU>



2336133/0169

Valide aqui  
este documento

**REGISTRO GERAL**

CNM:089425.2.0464465-93

MATRÍCULA

464465

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 LUCAS RODRIGUEZ DOS REIS, brasileiro, administrador, solteiro, não convivente em união estável, identidade DETRAN/RJ 323971770, CPF 181.242.877-40, residente nesta cidade, pelo preço de R\$207.249,00, sendo R\$25.089,00 com utilização do **Fundo de Garantia por Tempo de Serviço**. O imposto de transmissão foi isento conforme certificado declaratório de isenção constante da guia nº 2525149 com base na Lei nº 5065/2009 Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$224.463,79. Rio de Janeiro, 28 de dezembro de 2022.

O Oficial

EEJB09780 KLR

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 LUCAS RODRIGUEZ DOS REIS 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\$126.739,84; 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\$240.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$126.739,84. Rio de Janeiro, 28 de dezembro de 2022.

O Oficial

EEJB09782 CQT

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

Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3CR2Z-PUPGZ-NMHQU-3NVXU>



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





Valide aqui  
este documento

**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA

464465

FICHA

3

CNM: 089425.2.0464465-93

**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 | **EEPX71152 BVX**

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 05/01/26, prenotado em 06/01/26 com o nº 2311807 à fl.180 do livro 1-ND, instruído por Certidão Negativa do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 28/01/26, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** do fiduciante LUCAS RODRIGUEZ DOS REIS, anteriormente qualificado, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 24/02/26, 25/02/26 e 26/02/26, 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 23/02/26 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3CR2Z-PUPGZ-NMHQU-3NVXU>



Valide aqui  
este documento

**REGISTRO GERAL**

CNM:089425.2.0464465-93

MATRÍCULA  
464465

FICHA  
3  
VERSO

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\$5.673,95. Rio de Janeiro, 25 de março de 2026.-----

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

**EFCC19466 QGY**

AV - 11 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 11/05/2026, prenotado em 12/05/2026 com o nº 2336133 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 30 (trinta) dias contados da data da averbação, tendo em vista que o fiduciante LUCAS RODRIGUEZ DOS REIS, 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 2948586 em 24/04/2026. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$252.385,16. Rio de Janeiro, 20 de maio de 2026.-----

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

**EFCZ13182 LPC**

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 7 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$126.739,84. Rio de Janeiro, 20 de maio de 2026.-----

Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3CR2Z-PUPGZ-NMHQU-3NVXU>



Valide aqui  
este documento

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EFCZ16175 VNU**

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

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

2336133/0169

## REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

464465

FICHA

4

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

CNM: 089425-2-04-64465-93

Continuação da ficha 3

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

**EFCZ1-3187 ZSE**

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/3CRZZ-PUPGZ-NMHQU-3NVXU>

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

onr



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

2336133/0169

Valide aqui  
este documento

## REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3CR2Z-PUPGZ-NMHQU-3NVXU>

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

