



2025 / 065622
S25080747289D

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

474905 / VMM

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

355355

FICHA

1

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

05 de janeiro de 2011.

IMÓVEL

Apartamento 803 do Bloco 3 do prédio em construção situado na Avenida Salvador Allende nº 971, na freguesia de Jacarepaguá, com direito a 1 vaga de garagem descoberta situada no pavimento de acesso e correspondente fração ideal de 0,00211900 do respectivo terreno designado por lote 2 do PAL 47477, que mede em sua totalidade 73,03m de frente para a Avenida Salvador Allende; 138,75m de fundo, onde faz testada para a Avenida Canal do Pavuninha, onde é atingido por uma Faixa "Non Aedificandi" com 26,00m a partir do eixo do canal; 230,92m a direita em três segmentos de: 85,15m, mais 23,11m, mais 122,66m, confrontando com o lote 3 do PAL 47477 de propriedade de Rouxinol Salvador Alende Empreendimentos Imobiliários Ltda; 292,00m a esquerda em onze segmentos de: 5,00m, mais 5,30m, mais 75,70m, mais 19,33m, mais 11,82m mais 1,00m, mais 26,50m, mais 1,00m, mais 45,99m, mais 64,21m, mais 36,15m, confrontando com o lote 1 do PAL 47477 de propriedade de Rouxinol Salvador Alende Empreendimentos Imobiliários Ltda. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 2051009-5 e 0641695-2 (MP), **CL** 13898-2 e 05599-6. **PROPRIETÁRIO:** ROUXINOL SALVADOR ALENDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 08.852.007/0001-43, com sede nesta cidade, que adquiriu por compra a Thejus Empreendimentos e Participações Ltda, através da escritura de 12/09/08 do 24º Ofício, livro 5781, fl. 38, rerratificada por outra de 16/02/09 do 24º Ofício, livro 5781, fl. 158 e de 15/09/09 do 24º Ofício, livro 5962, fl. 30 e requerimento de 17/11/09, registradas em 04/12/09 com os números 6 e 10 nas matrículas 329697 e 136295. **INDICADOR REAL:** Nº 325170 à fl. 58 do livro 4-FI. Rio de Janeiro, 05 de janeiro de 2011.-----

O Oficial

AV - 1

OBRIGAÇÕES: Consta averbado em 31/05/10 com os nºs 10 e 14 nas matrículas 329697 e 136295, através do requerimento de 19/04/10, instruído por certidão nº 083350 de 02/03/10 da

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZSYMWBGNBNAK-GPAZH-F4MVG363>

00355355



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

355355

FICHA

1

VERSO

Secretaria Municipal de Urbanismo, que ROUXINOL SALVADOR ALENDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, assumiu **OBRIGAÇÕES** perante o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, de urbanizar a Avenida Salvador Allende, na pista secundária adjacente ao lote, na extensão de 620,00m, a partir dos 429,00m já aceitos até a testada do terreno, incluindo o Eixo Este Oeste do Centro Metropolitano até o canal da Pavuninha, observando o projeto viário da O/CGP e o PAA 11616/11983, de acordo com o despacho de 23/12/2009 da Coordenadoria de Licenciamento de Empreendimentos Vinculados a Política Habitacional. As obras de urbanização deverão atender ao que determina o RPT, 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. A outorgada compromete-se a respeitar e fazer cumprir integralmente, as obrigações assumidas no Termo renunciando ao direito de pleitear do Município qualquer indenização relativamente ao estabelecido neste Termo, pondo desde já a salvo de quaisquer dúvidas ou contestações futuras. Rio de Janeiro, 05 de janeiro de 2010. -----
O Oficial *Alun*

AV - 2

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO: Consta registrado em 31/05/10 com o nº 3 na matrícula 348535 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 13/11/09, do PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA, instituído pela Lei 11977 de 07/07/09, 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 30% das unidades ou caso não consiga, por qualquer motivo,
Segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZSYMWBGNAGK-GPAZH-F4MVG>



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

Valide aqui
 este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

355355

FICHA

2

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

continuação da ficha 1

financiamento destinado a construção; que o empreendimento terá 474 vagas de garagem descobertas situadas no pavimento de acesso. Rio de Janeiro, 05 de janeiro de 2011. -----
 O Oficial alun's

AV - 3 **AFETAÇÃO:** Consta averbada em 31/05/10, com o nº 4, na matrícula 348535, a constituição do patrimônio de **AFETAÇÃO**, para o empreendimento. Rio de Janeiro, 05 de janeiro de 2011. -----
 O Oficial alun

R - 4 **HIPOTECA:** Pelo instrumento particular de 21/10/10, prenotado em 23/11/10 com o nº 1332215 à fl. 35v do livro 1-HB, fica registrada a **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel dada por ROUXINOL SALVADOR ALENDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, pelo valor de R\$37.927.981,40 (neste valor incluído outros imóveis), regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 05 de janeiro de 2011. -----
 O Oficial alun

AV - 5 **OBRIGAÇÕES:** Foi hoje averbado com o nº 6 na matrícula 348535, que ROUXINOL SALVADOR ALENDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, assumiu as **OBRIGAÇÕES** perante o Município do Rio de Janeiro, de urbanizar a Avenida Salvador Allende, na largura de 23,00m, na pista secundária adjacente aos lotes, na extensão de 343,00m, correspondente a testada dos lotes e mais os lotes de escola do PAL 47477 do MRJ, incluindo Eixo Este Oeste do Centro Metropolitano, na largura de 19,00m até o encontro com o Canal da Pavuninha, observando o projeto anexado ao
 Segue no verso

(R) 1. ato
 RQU61190 LTA

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZSYMWBGNK-GPAZH-F4MVG>



Documento gerado oficialmente pelo
 Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
 do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

355355

FICHA

2

VERSO

presente processo em 19/10/12 e de acordo com o despacho de 27/09/12 do Secretário Municipal de Urbanismo, as fls.12. O projeto de urbanização inclui acessos e saída de veículos, calçada ajardinada, execução das redes de drenagem, coleta de esgoto, abastecimento de água, iluminação pública e arborização. **PARÁGRAFO ÚNICO:** 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 e em consonância com os termos de seu § único importará na não concessão de "habite-se" para qualquer edificação que venha ser construída no local, até a conclusão das obras de urbanização e aceitação dos logradouros em questão. Qualquer importância devida ao MUNICÍPIO, em decorrência do presente TERMO, será inscrita como dívida ativa de sua Fazenda Pública, acrescida de multas de 20% e juros de 1% ao mês, fazendo-se a cobrança em processo de execução, com o apoio no parágrafo 2º do artigo 2º da Lei Federal nº 6830 de 22/08/80, sobre o débito ajuizado, incidindo honorários de advogados de 20%. Os outorgados comprometem-se a respeitar e fazer cumprir, integralmente, as obrigações assumidas pelo presente TERMO, renunciando ao direito de pleitear do MUNICÍPIO qualquer indenização relativamente ao estabelecido neste TERMO, pondo, desde já a salvo de quaisquer dúvidas ou contestações futuras. Rio de Janeiro, 25 de abril de 2013.

O Oficial

AV - 6

CONSTRUÇÃO: Foi hoje averbado com o nº 7 na matrícula 348535, instruído pela certidão nº 07/0302/2013 de 04/06/13 da Secretaria Municipal de Urbanismo e da
Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZSYMWBGNAGK-GPAZH-F4MVG>



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

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

355355

FICHA

3

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Continuação da ficha 2

Certidão Negativa de Débito do Instituto Nacional do Seguro Social nº000932013-17060922 de 22/05/13, fica averbada a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o 'habite-se' concedido em 03/06/13. Rio de Janeiro, 03 de julho de 2013.-----

O Oficial *[assinatura]*

AV - 7 **CANCELAMENTO:** Pelo requerimento de 11/06/13, prenotado em 12/06/13 com o nº 1516209 à fl.50v, de livro 1-IA, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 1 de **OBRIGAÇÕES**, em virtude da concessão do 'habite-se'. Rio de Janeiro, 03 de julho de 2013.-----

O Oficial *[assinatura]*

(R).1 ato
RUT79198 REX

AV - 8 **CANCELAMENTO:** Pelo requerimento que serviu para averbação 7, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 5 de **OBRIGAÇÕES**, em virtude da concessão do 'habite-se'. Rio de Janeiro, 03 de julho de 2013.-----

O Oficial *[assinatura]*

(R).1 ato
RUT79199 LJU

R - 9 **COMPRA E VENDA:** Pela escritura de 12/04/2013 do 1º Ofício, livro 5529, fl. 013, prenotada em 13/08/2014 com o nº 1591621 à fl. 64 do livro 1-IJ, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por ROUXINOL SALVADOR ALENDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, anteriormente qualificada, em favor de RODRIGO LOPES MESQUITA, brasileiro, solteiro, maior, economista, identidade CNH/DETRAN/MG 00425681279, CPF 012.220.736-09, residentes em Belo Horizonte/MG, pelo preço de R\$138.549,49. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 1771099 em 12/04/2013. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$241.756,65. **CONDIÇÃO:** O adquirente tem ciência do registro 4 de hipoteca em 1º grau. Rio de Janeiro, 13 de novembro de 2014.-----

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZSYMWBGNK-GPAZH-F4MVG>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



ONR



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

355355

FICHA

3

VERSO

O Oficial

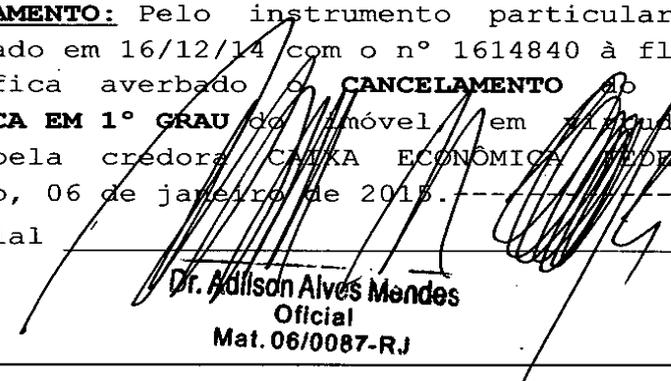

Gloria Maria Rocha de Carvalho
2º Oficial Substituto
Matr.: 06/3174-RJ

EAOF94960 DYI

AV - 10

CANCELAMENTO: Pelo instrumento particular de 28/11/13, prenotado em 16/12/14 com o nº 1614840 à fl.299v do livro 1-IM, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 4 de **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel em virtude de quitação dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Rio de Janeiro, 06 de janeiro de 2015.-----

O Oficial

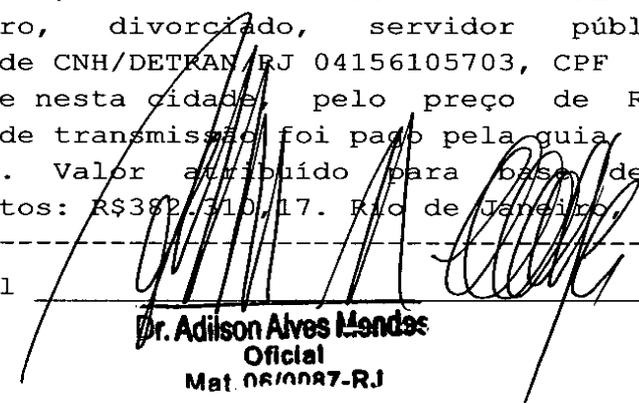

Dr. Adilson Alves Mendes
Oficial
Mat. 06/0087-RJ

EAQZ30649 KNM

R - 11

COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 02/04/15, prenotado em 10/06/15 com o nº 1642274 à fl.87 do livro 1-IQ, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por RODRIGO LOPES MESQUITA, administrador, anteriormente qualificado, em favor de ALEXANDRE MORROT LIMA, brasileiro, divorciado, servidor público federal, identidade CNH/DETRAN/RJ 04156105703, CPF 018.750.027-40, residente nesta cidade, pelo preço de R\$280.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 1939776 em 19/02/15. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$382.510,17. Rio de Janeiro, 20 de julho de 2015.-----

O Oficial


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

EAZU62919 PYG

R - 12

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular que serviu para o registro 11, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por ALEXANDRE MORROT LIMA, em favor de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, para garantia da dívida
Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZSYMWBGNAG-CPAZH-F4MVG>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via 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, 12-6º ANDAR.
 CERTIDÃO

Valide aqui
 este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

355355

FICHA

4

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

6711-080435-005555-48

Continuação da ficha 3

no valor de R\$250.000,00, 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\$280.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$250.000,00. Rio de Janeiro, 20 de julho de 2015.-----

O Oficial

EAZU62920 VNR

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

AV - 13 **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO:** Pelo instrumento particular que serviu para o registro 11, fica averbada a **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO CARTULAR** n° 1.4444.0855810-8 série 0415, INTEGRAL, emitida em 02/04/15 pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, no valor de R\$250.000,00 tendo sido dada em garantia a alienação fiduciária do registro 12. Rio de Janeiro, 20 de julho de 2015.-----

O Oficial

EAZU62921 NEO

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

R - 14 **PENHORA:** Pela certidão de 19/09/2023 da 7ª Vara Cível de Jacarepaguá/RJ, prenotado em 24/07/2025 com o n° 2277297 à fl.139v do livro 1-MZ, fica registrada a **PENHORA EM 1º GRAU DOS DIREITOS** do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$67.946,12, decidida nos autos da ação movida por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MINHA PRAIA em face de GIULINE VITÓRIA BASTOS DO NASCIMENTO DA SILVA (Processo n° 0018088-07.2021.8.19.0209). Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$67.946,12. Rio de Janeiro, 31 de julho de 2025.-----

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZSYMWBGNK-GPAZH-F4MVG>



Documento gerado oficialmente pelo
 Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
 do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

355355

FICHA

4 VERSO

CNM:089425.2.0355355-48

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

EEYU38280 KCO

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula nº 355355, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior.

Rio de Janeiro, 25 de agosto de 2025.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEZD28851 UYG
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



Regimento de Custas Tabela 05.4

Certidão: R\$ 111,47
Lei 3217/1999 (FETJ): R\$ 21,72
Lei 4664/2005 (FUNDPERJ): R\$ 5,43
Lei 111/2006 (FUNPERJ): R\$ 5,43
Lei 6281/2012 (FUNARPEN): R\$ 6,51
Lei 6370/2012(PMCMV): R\$ 2,17
Lei 691/1984 (ISS): R\$ 5,83
Valor Total: R\$ 158,56

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZSYMWBGNAG-PAZH-F4MVG>