



Valide aqui  
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO  
AV. NILO PEÇANHA, 12-6ºANDAR  
certidao-0648  
2331174/0138

**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA  
458084

FICHA  
1

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

31 de agosto de 2020.

**IMÓVEL**



Aptº 103 do prédio em construção situado na Rua Pinto Teles nº230, na freguesia de Jacarepaguá, com direito a 1 vaga de garagem coberta ou descoberta de uso indistinto, situada no pavimento de acesso dentre as vagas nºs 1 à 11 e 15 à 41 e correspondente fração ideal de 0,015832 do respectivo terreno, que mede sua totalidade 20,00mm de frente, 23,00m de fundos, 69,00m do lado esquerdo, e 69,48m pelo lado direito, em 3 segmentos de 30,00m, mais 9,48m, mais 30,00m. Confrontando nos fundos com a casa II, da vila com entrada pelo nº 242, de propriedade de Manoel José da Silva ou sucessores, no lado de esquerdo de quem olha da rua, com a servidão de vila, com entrada pelo nº 242, de propriedade de Roberto Soares Arruda e outros, ou sucessores, e pelo lado direito de quem olha da rua com os prédios 212,198,196 e 192 de propriedade de Antônio Maria Magalhães, Albertino Teixeira e José Antônio Pinto, ou sucessores. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 0313582-9(MP) **CL** 03482-7. **PROPRIETÁRIA:** SPE PINTO TELES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, CNPJ 21.600.522/0001-02, com sede nesta cidade, que adquiriu o imóvel por compra feita a Pedro Carvalho Koury, e outros, através da escritura de 23/12/15 do 4º Ofício, Livro 4145, fl. 153, registrada em 17/03/2016 com o nº 30 na matrícula 216. Rio de Janeiro, 31 de agosto de 2020.

O Oficial

*Eliseu da Silva*  
8º Oficial Substituto  
CTPS: 54596/0056-R.1

AV - 1

**MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO (P.M.C.M.V):** Consta registrado em 15/04/20 com o nº 32, matrícula 216 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 28/01/2020, dele constando que não há prazo de carência; e que o empreendimento terá 41 vagas de garagem situadas no pavimento de acesso, sendo 19 vagas cobertas, e 22 vagas descobertas. **Fica ressalvado que se trata de obra projetada e pendente de regularização registral, no que**  
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SASMK-Q8RPN-P3KFW-L3ARA>



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

458084

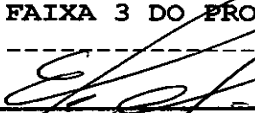
FICHA

1

VERSO

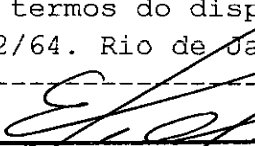
tange à sua conclusão. **CUMPRE CERTIFICAR:** que das certidões do 1º ao 4º e 7º Distribuidor, certidão do Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região, Tributos Federais, Justiça Federal, constam distribuições contra a sócia CONSTRUTORA VITALE EIRELI, CNPJ 11.624.767/0001-08; que da certidão do 7º Distribuidor, constam distribuições contra a incorporadora SPE PINTO TELES EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA, CNPJ 21.600.522/0001-02, distribuições estas que não se referem ao imóvel objeto da incorporação, nem são impeditivas ao Registro do Memorial, conforme declaração constante do mesmo; que da certidão do 9º Ofício de Distribuição constam débitos ajuizados relativos ao Imposto Predial e Territorial Urbano de 2010 a 2012. **CONDIÇÃO: A INCORPORADORA DECLARA QUE O EMPREENDIMENTO ESTÁ ENQUADRADO NO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA - PMCMV, INSTITUÍDO PELA LEI 11977 de 07/07/09, DEVENDO SER OBSERVADO OS SEGUINTE CRITÉRIOS:** 1) O VALOR DA VENDA DAS UNIDADES NÃO PODERÁ EXCEDER O VALOR DE R\$240.000,00; E 2) AS UNIDADES DO EMPREENDIMENTO DESTINAM-SE EXCLUSIVAMENTE AO ATENDIMENTO DO PÚBLICO COMPRADOR CONTIDO NA FAIXA 3 DO PROGRAMA. Rio de Janeiro, 31 de agosto de 2020.

O Oficial

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

AV - 2 **AFETAÇÃO:** Consta averbada em 06/05/20, com o nº 33, na matrícula 216, conforme requerimento de 20/04/2020 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, 31 de agosto de 2020.

O Oficial

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

Segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SASMK-Q8RPN-P3KFW-L3ARA>





REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
458084

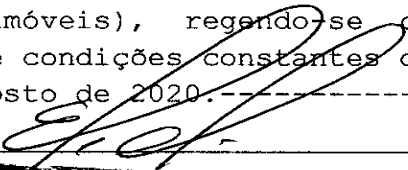
FICHA  
2

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

Continuação da ficha 1

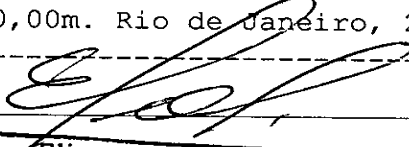
AV - 3 **HIPOTECA (P.M.C.M.V):** Foi hoje registrado com o nº 34 na matrícula 216, a **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel dada por SPE PINTO TELES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, anteriormente qualificada, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, pelo valor de R\$7.644.174,26, (neste valor incluído outros imóveis), regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 31 de agosto de 2020.-----

O Oficial

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

AV - 4 **RETIFICAÇÃO:** Com base no artigo 213 da lei 6015/73 e de acordo com documentação arquivada, fica averbada a **RETIFICAÇÃO** à abertura da matrícula, para constar que mede de frente 20,00m. Rio de Janeiro, 27 de novembro de 2020.-----

O Oficial

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

AV - 5 **RETIFICAÇÃO:** Foi hoje averbado com o nº 37 na matrícula 216, a **RETIFICAÇÃO** ao MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO, quanto ao enquadramento do empreendimento no PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA, que terá as seguintes condições: **A INCORPORADORA DECLARA QUE O EMPREENDIMENTO ESTÁ ENQUADRADO NO PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA - PCVA, INSTITUÍDO PELA LEI 14.118 de 12/01/21, DEVENDO SER OBSERVADO OS SEGUINTE CRITÉRIOS: 1) EMPREENDIMENTO DESTINADO À FAIXA 3 DO PCVA; 2) O VALOR DA VENDA DAS UNIDADES NÃO PODERÁ EXCEDER O VALOR DE R\$264.000,00; SENDO QUE O IMÓVEL OBJETO DESTA MATRÍCULA, NÃO SE ENQUADRA NOS CRITÉRIOS DO PROGRAMA, PODENDO SER COMERCIALIZADO COM VALOR ACIMA DO TETO,**

Segue no verso





Valide aqui  
este documento

**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA

458084

FICHA

2

VERSO

através do requerimento de 18/02/22. Rio de Janeiro, 17  
de março de 2022.-----

O Oficial

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

AV - 6

**CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 10/06/2022,  
prenotado em 21/07/2022 com o nº 2066112 à fl.45v do  
livro 1-LV; 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, 28 de julho de 2022.-----

O Oficial

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

EEEP87466 XNY

R - 7

**COMPRA E VENDA:** Pelo instrumento particular que serviu  
para a averbação 6, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do  
imóvel feita por SPE PINTO TELES EMPREENDIMENTO  
IMOBILIARIO LTDA, anteriormente qualificada, em favor de  
RONALDO DOS SANTOS COSTA, brasileiro, solteiro, não  
convivente em união estável, empresário, identidade  
DETRAN/RJ CNH 01957310412, CPF 099.110.327-01, residente  
nesta cidade, pelo preço de R\$280.000,00. O imposto de  
transmissão foi pago pela guia nº 2489121 em 18/07/22.  
Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos:  
R\$280.000,00. Rio de Janeiro, 28 de julho de 2022.-----

O Oficial

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

EEEP87467 VEA

R - 8

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Pelo instrumento particular que  
serviu para a averbação 6, fica registrada a **ALIENAÇÃO  
FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por RONALDO DOS SANTOS COSTA  
em favor de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-  
Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SASMK-Q8RPN-P3KFW-L3ARA>



**REGISTRO GERAL**

CNM:089425.2.0458084-30

MATRÍCULA 458084	FICHA 3
---------------------	------------

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

04, com sede em Brasília-DF, para garantia da dívida no valor de R\$252.000,00, 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 do credor, é atribuído o valor de R\$280.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$252.000,00. Rio de Janeiro, 28 de julho de 2022.-----

O Oficial

EEEP87468 NBU

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

AV - 9 | **CONSTRUÇÃO (P.C.V.A):** Foi hoje averbada com o nº 38 na matrícula 216, instruído pela certidão nº 07/0019/2023 de 19/01/23 da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação e Subsecretaria de Controle e Licenciamento Urbanístico, a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o "habite-se" concedido em 19/01/23. Rio de Janeiro, 28 de março de 2023.-----

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

AV - 10 | **CANCELAMENTO:** Pelo requerimento de 24/02/23, prenotado em 27/02/23 com o nº 2109659 à fl. 111v do livro 1-MC, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 2 de **AFETAÇÃO**, em virtude da concessão do 'habite-se'. Rio de Janeiro, 28 de março de 2023.-----

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

EEKR67484 ETG

AV - 11 | **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 18/11/25, prenotado em 19/11/25 com o nº 2302465 à fl.144v do livro 1-NC, Segue no verso



2331174/0138

Valide aqui  
este documento

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0458084-30

MATRÍCULA	FICHA
458084	3
	----- VERSO

atualizado pelo requerimento datado de 11/12/25, instruído por Certidão Negativa do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 19/12/25, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** do fiduciante RONALDO DOS SANTOS COSTA, anteriormente qualificado, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 28/01/26, 29/01/26 e 30/01/26, 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 27/01/26 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 Edital, 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\$22.603,04. Rio de Janeiro, 02 de março de 2026.-----

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

**EFBP66726 XCP**

AV - 12     **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 14/04/26, prenotado em 15/04/26 com o nº 2331174 a fl. 276v do livro 1-NF, 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 RONALDO DOS SANTOS COSTA, 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 II, bem como das

Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SASMK-Q8RPN-P3KFW-L3ARA>



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





Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EFCQ71560 EQK**

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

2331174/0138

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

Valide aqui  
este documento

**REGISTRO GERAL**

CNM:089425.2.0458084-30

MATRÍCULA  
**458084**

FICHA  
**4**

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

Continuação da ficha 3

despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2935783 em 20/03/26. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$296.343,90. Rio de Janeiro, 28 de abril de 2026.-----

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

**EFCQ69904 OTU**

AV - 13 **CANCELAMENTO:** Em virtude da averbação 12 de CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 08 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$252.000,00. Rio de Janeiro, 28 de abril de 2026.-----

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

**EFCQ69909 PUF**

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, 28 de abril de 2026.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SASMK-Q8RPN-P3KFW-L3ARA>



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

2331174/0138

Valide aqui  
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SASMK-Q8RPN-P3KFW-L3ARA>



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

