REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 345469 | FICHA 1

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

05 de março de 2010.

00345469

IMÓVEL Apartamento 410 do Bloco 6 do prédio em construção situado na Estrada Santa Efigenea nº 101, na freguesia de Jacarepaguá, com direito a 1 vaga de garagem coberta ou descoberta situada indistintamente no subsolo ou pavimento de acesso e correspondente fração ideal de 0,002664 do respectivo terreno, que mede em sua totalidade 38,70m de frente para a Estrada dos Bandeirantes, 102,00m de fundos, 187,00m pelo lado esquerdo e 198,70m pelo lado direito, confrontando pelo lado esquerdo com a Estrada Santa Efigênia, pelo lado direito e pelos fundos com terrenos de Leopoldina Francisca de Andrade, ou sucessores. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 0855797-7(MP) **CL** 02433-1. **PROPRIETÁRIOS:** 1) DE **65%** TUCANO SANTA EFIGÊNIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 08.281.616/0001-90, com sede nesta cidade e 2) DE **35%** CASSIOPEIA INCORPORADORA LTDA, CNPJ 08.701.400/0001-36, com sede em São Paulo-SP, que adquiriram por compra a Saí Azul S/A pela escritura de 18/05/07 do 24º Ofício, livro 5547, fl. 72, registrada em 11/07/07 com o nº 9 na matrícula 255424. **INDICADOR REAL:** Nº 197899 à fl. 9 do livro 4-EQ. Rio de Janeiro, 05 de março de 2010.----------

O Oficial _____

AV - 1 **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:** Consta registrado em 11/07/07 com o nº 10 na matrícula 255424 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 15/05/07, dele constando que o prazo de carência é de 180 dias contados da data do arquivamento do Memorial, podendo as incorporadoras nesse prazo desistir da incorporação caso não comercializem 70% das unidades; e que o empreendimento terá 420 vagas de garagem, sendo 114 vagas cobertas localizadas no subsolo, 90 vagas cobertas situadas no pavimento de acesso sendo 15 vagas em cada um dos blocos e 216 vagas descobertas localizadas no pavimento de acesso. Rio de Janeiro, 05 de março de 2010.----------

O Oficial _____

Segue no verso

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

SOLICITADO POR: VIVIA GUEDES - CPF/CNPJ: ***.304.363-** DATA: 20/10/2026 13:12:43

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

R - 2 **HIPOTECA:** Pelo instrumento particular de 11/09/09, prenotado em 17/12/09 com o nº 1272045 à fl. 271 do livro 1-GR, fica registrada a **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel dada por TUCANO SANTA EFIGÊNIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e CASSIOPEIA INCORPORADORA LTDA em favor do BANCO BRADESCO S/A, CNPJ 60.746.948/0001-12, com sede em Osasco/SP, pelo valor de R$22.000.000,00 (neste valor incluído outros imóveis), regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 05 de março de 2010.----------

O Oficial _____

(R).1 ato RPD35529 LEF

AV - 3 **ADITAMENTO:** Pelo instrumento particular de 22/02/11, prenotado em 10/05/11 com o nº 1362921 à fl. 240 do livro 1-HE, fica averbado o **ADITAMENTO** ao registro 2, para constar a alteração no cronograma físico financeiro. Rio de Janeiro, 01 de julho de 2011. ----------

O Oficial _____

(R).1 ato RRM60408 MIB

AV - 4 **CONSTRUÇÃO:** Foi hoje averbado com o nº 14 na matrícula 255424, instruído pela certidão nº 07/0500/2011 de 12/09/11 da Secretaria Municipal de Urbanismo e da Certidão Negativa de Débito do Instituto Nacional do Seguro Social nº 000722011-17070587 de 10/05/11, fica averbada a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o "habite-se" concedido em 09/09/11. Rio de Janeiro, 18 de outubro de 2011.----------

O Oficial _____

R - 5 **PERMUTA:** Pelo Ofício 273/2010-F/SPA/GIM-RI de 30/11/10, da Secretaria Municipal de Fazenda e Superintendência de Patrimônio Imobiliário, prenotado em 04/10/11 com o nº 1394181 à fl. 163v do livro 1-HI, instruído pelo Termo nº

Segue na ficha 2

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: VIVIA GUEDES - CPF/CNPJ: ***.304.363-** DATA: 20/10/2026 13:12:43

(R).1 ato RSK29490 VEG

137/2010-F/SPA de 24/11/10 da Secretaria Municipal de Fazenda Superintendência de Patrimônio Imobiliário, fica registrada a **PERMUTA DE ÁREA** de recuo com **604,85m²**: medindo 187,00m de frente para Estrada Santa Efigênia; direita com 9,30m para Estrada dos Bandeirantes; esquerda com 1,25m confrontando com quem de direito e 197,10m aos fundos em 2 segmentos de: 192,60m em reta mais 4,50m em curva de raio de 20,00m, confrontando com a área original, feita pelas proprietárias em favor do MUNICIPIO DO RIO DE JANEIRO, pelo valor de R$260.700,00. Rio de Janeiro, 16 de dezembro de 2011. ----------

O Oficial _____

(R).1 ato RSK29491 CLD

R - 6 **PERMUTA**: Pelo Ofício e termo que serviram para o registro 5, da Secretaria Municipal de Fazenda e Superintendência de Patrimônio Imobiliário, fica registrada a **PERMUTA DE ÁREA** de investidura com **50,46m²**: medindo 28,94m em 2 seguimentos, 20,70m em reta mais 8,24m em curva de raio de 20,00m de frente para a Estrada dos Bandeirantes; direita com 1,62m confrontando com quem de direito; esquerda com 0 (zero) e 29,40m aos fundos confrontando com a área original, feita pelo MUNICIPIO DO RIO DE JANEIRO em favor das proprietárias, pelo valor de R$21.800,00. Rio de Janeiro, 16 de dezembro de 2011. ----------

O Oficial _____

(R).1 ato RSK29492 HZJ

AV - 7 **CARACTERISTICOS**: Em virtude dos registros 5 e 6, fica averbado o **CARACTERISTICOS** do imóvel que é o seguinte: 33,44m em 2 segmentos, 20,70m em reta mais 12,74m em curva de raio de 20,00m de frente para a Estrada dos Bandeirantes; direita com 200,32m confrontando com quem de direito; esquerda com 192,60m para Estrada Santa Efigênia e 100,75m aos fundos confrontando quem de direito, totalizando uma área de **11.295,83m²**. Rio de Janeiro, 16 de dezembro de 2011.

O Oficial _____

Segue no verso

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

SOLICITADO POR: VIVIA GUEDES - CPF/CNPJ: ***.304.363-** DATA: 20/10/2026 13:12:43

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

AV - 8 **ADITAMENTO:** Pelo instrumento particular de 05/09/11, prenotado em 17/01/12 com o nº 1415472 à fl. 29 do livro 1-HM, fica averbado o **ADITAMENTO** ao registro 2, para constar que o vencimento da dívida será em 11/04/12. Rio de Janeiro, 08 de março de 2012. ----------

(R).1 ato RSV10717 HBR

O Oficial _____

AV - 9 **CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 07/10/11, prenotado em 06/06/12 com o nº 1442791 à fl. 111v do livro 1-HP, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 2 de **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel, em virtude de quitação dada pelo credor BANCO BRADESCO S/A. Rio de Janeiro, 20 de junho de 2012.----------

(R).1 ato RTF92723 NDJ

O Oficial _____

R - 10 **COMPRA E VENDA:** Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 9, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por TUCANO SANTA EFIGENIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e CASSIOPEIA INCORPORADORA LTDA em favor de ALCIDES ARRABAL FERNANDES JUNIOR, brasileiro, solteiro, comerciante, identidade IFP/RJ 05579486-1, CPF 784.739.427-87, residente nesta cidade, pelo preço de R$170.574,26. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 1670106 em 03/04/12. Rio de Janeiro, 20 de junho de 2012.----------

(R).1 ato RTF92724 CMC

O Oficial _____

R - 11 **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 9, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por ALCIDES ARRABAL FERNANDES JUNIOR em favor de BANCO BRADESCO S/A, para garantia da dívida no valor de R$130.000,00, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título.

(R).1 ato RTF92725 NJG

Segue na ficha 3

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

ridigital Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: VIVIA GUEDES - CPF/CNPJ: ***.304.363-** DATA: 20/10/2026 13:12:43

Incorrendo o devedor em mora e consolidando a propriedade em favor da credora, é atribuído o valor de R$170.000,00 para o leilão público. Rio de Janeiro, 20 de junho de 2012.----------

O Oficial _____

AV - 12 **CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 04/09/12, prenotado em 13/09/12 com o nº 1463310 à fl.249 do livro 1-HR, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 11 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel, em virtude de quitação dada pelo fiduciário BANCO BRADESCO S/A, ficando consolidada a propriedade em nome do fiduciante ALCIDES ARRABAL FERNANDES JUNIOR. Rio de Janeiro, 02 de outubro de 2012.----------

(R).1 ato RTS34488 ZEY

O Oficial _____

R - 13 **COMPRA E VENDA:** Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 12, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por ALCIDES ARRABAL FERNANDES JUNIOR em favor de IDVAM BENICIO LIMA, gerente de operações, identidade SSP/SP 20223430-7, CPF 124.457.308-64 e sua mulher SIDNEIA DA SILVA LIMA, do lar, identidade SSP/SP 26895290-5, CPF 192.412.618-46, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, residentes nesta cidade, pelo preço de R$230.000,00, sendo R$82.300,00 com utilização do **Fundo de Garantia por Tempo de Serviço.** O imposto de transmissão foi pago pela guia nº1717966 em 13/09/12. Rio de Janeiro, 02 de outubro de 2012.----------

(R).1 ato RTS34489 LMQ

O Oficial _____

R - 14 **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 12, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por IDVAM BENICIO LIMA e sua mulher SIDNEIA DA SILVA LIMA em favor de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em

Segue no verso

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

SOLICITADO POR: VIVIA GUEDES - CPF/CNPJ: ***.304.363-** DATA: 20/10/2026 13:12:43

(R).1 ato RTS34490 RMD

Brasília-DF, para garantia da dívida no valor de R$142.700,00, 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$227.000,00 para o leilão público. Rio de Janeiro, 02 de outubro de 2012.----

O Oficial _____

AV - 15 **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO:** Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 12, fica averbada a **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO** nº 1.4444.0103997-0 série 0812, INTEGRAL, emitida em 13/08/12 pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, sendo a instituição custodiante CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, no valor de R$142.700,00 tendo sido dado em garantia a alienação fiduciária do registro 14. Rio de Janeiro, 02 de outubro de 2012.----------

(R).1 ato RTS34491 MJS

O Oficial _____

AV - 16 **INEFICÁCIA:** Pelo ofício nº 510002963770 de 01/06/2020 da 10ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro/RJ, prenotado em 24/09/20 com o nº 1935505, à fl. 150 do livro 1-LE, fica averbada a **INEFICÁCIA** do registro 13 de **COMPRA E VENDA** do imóvel, decidida nos autos da ação movida por fazenda nacional em face de ALCIDES ARRABAL FERNANDES JUNIOR e outro, por determinação judicial processo nº 0527480-24.2000.4.02.5101. Rio de Janeiro, 01 de outubro de 2020.----------

O Oficial _____ **EDMU03014 JBH**

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

AV - 17 **INEFICÁCIA:** Pelo ofício que serviu para a averbação 16, fica averbada a **INEFICÁCIA** do registro 14 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, decidida nos autos da ação movida por fazenda nacional em face de ALCIDES ARRABAL FERNANDES JUNIOR e

Segue na ficha 4

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

SOLICITADO POR: VIVIA GUEDES - CPF/CNPJ: ***.304.363-** DATA: 20/10/2026 13:12:43

outro, por determinação judicial processo nº 0527480-24.2000.4.02.5101. Rio de Janeiro, 01 de outubro de 2020.----------

O Oficial _____ **EDMU03015 PLX**

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

AV - 18 **INEFICÁCIA:** Pelo ofício que serviu para a averbação 16, fica averbada a **INEFICÁCIA** da averbação 15 de **CEDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**, decidida nos autos da ação movida por fazenda nacional em face de ALCIDES ARRABAL FERNANDES JUNIOR e outro, por determinação judicial processo nº 0527480-24.2000.4.02.5101. Rio de Janeiro, 01 de outubro de 2020.----------

O Oficial _____ **EDMU03016 SVJ**

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

R - 19 **PENHORA:** Pelo mandado nº 510002963754 de 08/10/20 da 10ª Vara Federal de Execução Fiscal - RJ, prenotado em 17/05/21 com o nº 1977401 à fl.157 do livro 1-LJ, fica registrada a **PENHORA EM 1º GRAU** do imóvel, para garantia da dívida no valor de R$66.132,51, decidida nos autos da ação de execução movida por FAZENDA NACIONAL em face de ALCIDES ARRABAL FERNANDES JUNIOR e outro (Processo nº 0527480-24.2000.4.02.5101). Para este registro não foram recolhidos emolumentos, porém a averbação de seu cancelamento só poderá ser efetuada com o recolhimento dos emolumentos de ambos os atos, calculados na data da apresentação do Mandado/Ofício da averbação de cancelamento, conforme decisão normativa da Corregedoria Geral de Justiça no processo nº 29682/97, publicada no Diário Oficial de 09/07/97. Rio de Janeiro, 01 de junho de 2021.----------

Segue no verso

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital
Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: VIVIA GUEDES - CPF/CNPJ: ***.304.363-** DATA: 20/10/2026 13:12:43

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 345469 | FICHA 4 VERSO

O Oficial _____ EDUV72184 QTW

Adenilson Francisco Henrique
6º Oficial Substituto
CTPS 49000/033-RJ

AV - 20 **INDISPONIBILIDADE:** Em decorrência do registro 19 de **PENHORA EM 1º GRAU**, fica averbada a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel, de acordo com o Art. 53, § 1º da Lei 8212/91. Rio de Janeiro, 01 de junho de 2021.----------

O Oficial _____ EDUV72185 ZQU

Adenilson Francisco Henrique
6º Oficial Substituto
CTPS 49000/033-RJ

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: VIVIA GUEDES - CPF/CNPJ: ***.304.363-** DATA: 20/10/2026 13:12:43