



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR
certidao-0678
2298842/0252

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

351409

FICHA

1

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

14 de setembro de 2010.

IMÓVEL

00351409



Casa 10 do Bloco 15 do prédio em construção situado na Estrada Cabuçu de Baixo nº 900, na freguesia de Guaratiba, com direito a 1 vaga de garagem situada no pavimento térreo localizada na frente da casa e correspondente fração ideal de 0,001949 para casa e de 0,000114 para a vaga do respectivo terreno, que mede em sua totalidade 120,00m de largura, 360,00m de um lado e 350,00m pelo outro, confrontando de um lado com terreno, de Flavio dos Santos e, nos fundos com propriedade de Montenegro. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 0817168-8(MP) **CL** 01521-4. **PROPRIETÁRIO:** SPE ESTRADA CABUÇU DE BAIXO INCORPORAÇÕES LTDA, com sede nesta cidade, CNPJ 09.476.626/0001-43, que adquiriu através de permuta celebrada com Antonio Fernandes Henriques e sua mulher, pela escritura de 13/01/09 do 4º Ofício de Niterói-RJ, livro 959, fl. 191, registrada em 08/10/09 com o nº 10 na matrícula 38121. **INDICADOR REAL:** Nº 319573 à fl. 88 do livro 4-FE. Rio de Janeiro, 14 de setembro de 2010. -----
O Oficial *[Assinatura]*

Av - 1

USO: Consta registrado em 08/10/09 com o nº 12 na matrícula 38121, o **USO** de área distando 154,63m pelo lado direito a partir do muro frontal do imóvel nº 222, da Estrada Cabuçu, (lote 2 do PAL 14012), medindo: 38,86m de lado, paralelo ao alinhamento da entrada, por 35,78m de profundidade, instituída por SPE ESTRADA CABUÇU DE BAIXO INCORPORAÇÕES LTDA, em favor do imóvel situado na Estrada Cabuçu de Baixo, lote 1 do PAL 14012, objeto da matrícula 171698, constituído através da escritura de 16/09/09, do 15º Ofício, livro 2256, fl. 54. Rio de Janeiro, 14 de setembro de 2010. -----
O Oficial *[Assinatura]*

Av - 2

USO: Consta registrado em 08/10/09 com o nº 14 na matrícula 171698, o **USO**, constituído através de escritura de 16/09/09, do 15º Ofício, livro 2256, fl. 54. Rio de Janeiro, 14 de setembro de 2010. -----

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4SBAS-4RLF9-6QRSM-FYUU9>



2298842/0252

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

351409

FICHA

1

VERSO

O Oficial

AV - 3

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO: Consta registrado em 19/11/09 com o nº 15 na matrícula 38121 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** integrante do Programa Minha Casa Minha Vida, instituído pela Lei 11977 de 07/07/09, pelo requerimento de 10/08/09, 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 60% das unidades e que o empreendimento terá 482 vagas de garagem situadas no pavimento térreo. Rio de Janeiro, 14 de setembro de 2010. -----

O Oficial

R - 4

HIPOTECA: Pelo instrumento particular de 30/12/09, prenotado em 09/04/10 com o nº 1290210 à fl. 24v do livro 1-GU, fica registrada a **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel dada por SPE ESTRADA CABUÇU DE BAIXO INCORPORAÇÕES LTDA em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, pelo valor de R\$20.642.945,00 (neste valor incluído outros imóveis) a ser paga em 24 meses a contar do 1º mês subsequente ao término da obra definido no Cronograma Físico-Financeiro e de Desembolso do empreendimento, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 14 de setembro de 2010. -----

O Oficial

AV - 5

OBRIGAÇÕES: Pelo requerimento de 04/04/11, prenotado em 08/04/11 com o nº 1356636 à fl. 14 do livro 1-HE, instruído pela certidão nº 083612 de 31/03/11 da Secretaria Municipal de Urbanismo, fica averbada as **OBRIGAÇÕES** assumidas por SPE ESTRADA CABUÇU DE BAIXO INCORPORAÇÕES LTDA perante o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, de urbanizar a Estrada do

Segue na ficha 2

(R) 1. ato
R0D80706 MHS

(R) 1. ato
R0L26384 ILR

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4SBAS-4RLF9-6QRSM-FYUU9>

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

2298842/0252

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

351409

FICHA

2

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
continuação da ficha 1

Cabuçu de Baixo, em toda a sua largura, na extensão de 290,00m, correspondente à dimensão da testada do terreno até a Rua Sebastião José de Oliveira (Entomologista), conforme PAA 11.884, de acordo com o despacho de 02/02/11 da U/CGPE/CLH, à fl. 63. As obras de urbanização deverão atender ao que determina o RPT (Regulamento de Parcelamento da Terra, que 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. Rio de Janeiro, 09 de maio de 2011.
O Oficial *[assinatura]*

AV - 6 **AFETAÇÃO:** Foi hoje averbada, com o nº 17 na matrícula 38121, a constituição do patrimônio de **AFETAÇÃO**, para o empreendimento. Rio de Janeiro, 01 de junho de 2011. -----
O Oficial *[assinatura]*

AV - 7 **RETIFICAÇÃO:** Pelo requerimento de 08/04/10, prenotado em 17/03/11 com o nº 1352022 à fl. 148 do livro 1-HD, e de acordo com Memorial Descritivo de 17/05/10 assinado pelo arquiteto CARLOS GARCIA DA FONSECA, CREA/RJ 1998102861 e planta, fica averbada a **RETIFICAÇÃO** característicos e confrontações do imóvel, que passam a ser os seguintes: O terreno mede 119,57m de frente, 117,15m de fundos; à esquerda 357,06m em 3 segmentos de 313,27m mais 36,65m mais 7,14m e a direita 367,00m em 5 segmentos de 9,10m mais 105,87m mais 82,67m mais 126,36m mais 43,00m, confrontando a esquerda com o lote 1 do PAL 14012 da Estrada Cabuçu de Baixo de propriedade da SPE Estrada Cabuçu de Baixo
Segue no verso

(R) 1 ato
BRU60104 BFI

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4SBAS-4RLF9-6QRSM-FYUU9>

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

2298842/0252

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

351409

FICHA

2

VERSO

Incorporações Ltda e com o nº 222 da Estrada Cabuçu de Baixo de propriedade de Antonio José de Lima, à direita com o nº 338 Sítio Três Irmãos da Estrada Cabuçu de Baixo de propriedade de Orlando Mendes Ricci e nos fundos com o nº 1435 da Estrada do Magarça (Condomínio Residencial Colinas da Magarça). Rio de Janeiro, 18 de agosto de 2011. -----
O Oficial *[assinatura]*

R - 8

COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 30/03/12 prenotado em 19/06/12, com o nº 1444749 à fl. 181v do livro 1-HP, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por SPE ESTRADA CABUÇU DE BAIXO INCORPORAÇÕES LTDA em favor de MARCELO DE ALMEIDA BATISTA, brasileiro, solteiro, proprietário de estabelecimento comercial, identidade CNH/DETRAN/RJ 00036184307, CPF 009.099.827-83, residente nesta cidade, pelo preço de R\$108.000,00. Sendo R\$12.653,00 com utilização do **Fundo de Garantia por Tempo de Serviço** na forma de desconto. O imposto de transmissão foi isento pela guia nº1681317. **CONDIÇÃO:** O comprador tem ciência da hipoteca registrada com o nº4. Rio de Janeiro, 29 de junho de 2012. -----

O Oficial *[assinatura]*

R - 9

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular que serviu para o registro 7, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por MARCELO DE ALMEIDA BATISTA em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04 com sede em Brasília/DF, para garantia da dívida no valor de R\$89.822,15 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\$108.000,00 para o leilão público. Rio de Janeiro, 29 de junho de 2012.
O Oficial *[assinatura]*

Segue na ficha 3

(R).1 ato
RIF96100 CZB

(R).1 ato
RIF96101 ZEJ

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4SBAS-4RLF9-6QRSM-FYUU9>

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

2298842/0252

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0351409-52

MATRÍCULA

351409

FICHA

3

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

Continuação da ficha 2

AV - 10 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento de 09/05/17, prenotado em 19/06/17 com o nº 1751512 à fl.123 do livro 1-JF, instruído por Certidão Positiva do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** do fiduciante MARCELO DE ALMEIDA BATISTA, anteriormente qualificado, realizada 23/08/17, 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 09. Rio de Janeiro, 14 de setembro de 2017.-----

O Oficial

Gloria Maria Rocha de Carvalho
Gloria Maria Rocha de Carvalho
1º Oficial Substituto
C/PS: 61786/015-RJ

ECEP64449 ACB

AV - 11 **REMANESCENTE:** Em virtude do registro 20 de doação de área na matrícula nº 38121, fica averbado o **REMANESCENTE** do imóvel, que passou a ser o seguinte: 119,53m de frente em dois segmentos de 31,74m, mais 87,79m; 117,15m de fundo; 357,90m à direita em 4 segmentos de: 43,00m, mais 126,36m, mais 82,67m, mais 105,87m; 349,92m à esquerda em 3 segmentos de: 282,69m, mais 30,58m, mais 36,65m. Rio de Janeiro, 10 de julho de 2024.-----

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

AV - 12 **DESMEMBRAMENTO:** Foi hoje averbado com o nº 22 na matrícula 38121, através requerimento de 24/03/24, prenotado em 24/05/24 com o nº 2194775 à fl.172v do livro 1-MN, instruído pela certidão nº 75/0020/2024 de 25/01/24 da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Econômico Subsecretaria de Controle e Licenciamento Urbanístico e planta, o **DESMEMBRAMENTO** do terreno, aprovado em 04/09/14 e revalidado em 26/12/23, passando o
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4SBAS-4RLF9-6QRSM-FYUU9>

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

2298842/0252

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0351409-52

MATRÍCULA

351409

FICHA

3

VERSO

imóvel a ser designado por **LOTE 1 do PAL 48507** medindo em sua totalidade - 87,79m de frente; 117,15m de fundo; 357,90m à direita em quatro segmentos de: 105,87m, mais 82,67m, mais 126,36m, mais 43,00m; 380,97m à esquerda em três segmentos de: 66,53m, mais 31,75m, mais 282,69m; confrontando à direita com propriedade de Benedito Barbosa ou sucessores, à esquerda parte com área destinada a Escola do PAL 48507 de propriedade do Município do Rio de Janeiro e parte com propriedade de Flavio dos Santos ou sucessores e nos fundos com propriedade de Montenegro ou sucessores. Rio de Janeiro, 10 de julho de 2024.-----

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

AV - 13 **CONSTRUÇÃO:** Foi hoje averbado com o nº 23 na matrícula 38121, instruída pela certidão nº 25/0374/2024 de 22/07/24 da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Econômico e Subsecretaria de Controle e Licenciamento Urbanístico, a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o "habite-se" concedido em 22/07/24. Rio de Janeiro, 07 de agosto de 2024.-----

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

AV - 14 **CANCELAMENTO:** Pelo requerimento de 26/07/24, prenotado em 26/07/24 com o nº 2206855 à fl. 7, do livro 1-MP, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 5 de **OBRIGAÇÕES**, em virtude da concessão do "habite-se". Rio de Janeiro, 07 de agosto de 2024.-----

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

EETR37831 TBQ

Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4SBAS-4RLF9-6QRSM-FYUU9>



Valide aqui
este documento

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

2298842/0252

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

351409

FICHA

4

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

CNM: 089425-2-0351409-52

Continuação da ficha 3

AV - 15 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 16/07/2025, prenotado em 17/07/2025 com o nº 2275554 à fl. 77 do livro 1-MZ, atualizado pelo requerimento datado de 06/08/2025, instruído por Certidão Positiva do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** do fiduciante **MARCELO DE ALMEIDA BATISTA**, anteriormente qualificado, realizada em 12/08/2025, 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 9. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$28.031,44. Rio de Janeiro, 10 de setembro de 2025.-----

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

EEZN99061 DSF

AV - 16 **CANCELAMENTO:** Em virtude do novo procedimento de intimação averbado com o nº 15, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 10 de **INTIMAÇÃO**. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$17.417,06. Rio de Janeiro, 10 de setembro de 2025.-----

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

EEZN99063 JAD

AV - 17 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 03/11/25, prenotado em 04/11/25 com o nº 2298842 a fl. 14 do livro 1-NC, atualizado pelo requerimento datado de 02/01/26, 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
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4SBAS-4RLF9-6QRSM-FYUU9>



Valide aqui
este documento

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFBA22548 YEH

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

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

2298842/0252

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0351409-52

MATRÍCULA

351409

FICHA

4

VERSO

em vista que o fiduciante MARCELO DE ALMEIDA BATISTA, 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 15, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi isento de acordo com Base Legal: Lei nº 2.277/94, art. 8, par. único, I (com redação dada pela Lei nº 3.335/2001) pela guia nº 2877711. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$120.479,00. Rio de Janeiro, 13 de janeiro de 2026.-----

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

EFBA20957 UEK

AV - 18

CANCELAMENTO: Em virtude da averbação 17 de CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 09 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$89.822,15. Rio de Janeiro, 13 de janeiro de 2026.-----

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

EFBA20962 WEO

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, 13 de janeiro de 2026.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4SBAS-4RLF9-6QRSM-FYUU9>