



Valide aqui  
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO  
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR  
certidao-0576  
2305420/0101

## REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

464492

FICHA

1

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

18 de outubro de 2021.

### IMÓVEL



Apartamento 108 do Bloco 2 do prédio em construção situado na Estrada dos Bandeirantes nº 27508, na Freguesia de Guaratiba, e correspondente fração ideal de 0,003520 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*  
Eliseu da Silva  
8º Oficial Substituto  
CTPS: 54596/0056-RJ

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/M2XUL-MALQ2-35P2D-L8GR5>



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

464492

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*  
**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*  
**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 aqui  
este documento

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

2305420/0101

## REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

464492

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.itl.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 26/10/2021, prenotado em 16/09/2022 com o nº 2077376 à fl.151 do livro 1-LX, 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, 26 de setembro de 2022.-----

O Oficial

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

EEGH60227 CNR

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/M2XUL-MALQ2-35P2D-L8GR5>

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



Valide aqui  
este documento

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

2305420/0101

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0464492-12

MATRÍCULA

464492

FICHA

2

VERSO

R - 6

**COMPRA E VENDA:** 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 ANDRE LUIZ SILVA DE ARAUJO, militar, identidade CNH/DETRAN/RJ 00139036703, CPF 052.262.897-40, e sua mulher FABIANA WERMELINGER AMORIM, administradora, identidade SSP/RJ 202550018, CPF 099.289.377-10; brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes nesta cidade, pelo preço de R\$221.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2468483 em 04/04/2022. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$224.463,79. Rio de Janeiro, 26 de setembro de 2022.

O Oficial

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

EEGH60230 CJZ

R - 7

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 5, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por ANDRE LUIZ SILVA DE ARAUJO e sua mulher FABIANA WERMELINGER AMORIM, em favor de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, para garantia da dívida no valor de R\$176.800,00, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Incorrendo aos devedores 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\$221.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$176.800,00. Rio de Janeiro, 26 de setembro de 2022.

O Oficial

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

EEGH60232 QNX

Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/M2XUL-MALQ2-35P2D-L8GR5>

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



Valide aqui  
este documento

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

2305420/0101

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

464492

FICHA

3

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

CNM: 089425.2.0464492-12

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

EEPX70995 CQT

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 08/07/2025, prenotado em 09/07/2025 com o nº2273626 à fl.7v do livro 1-MZ, instruído por Certidão Negativa do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 17/07/2025, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** dos fiduciários ANDRE LUIZ SILVA DE ARAUJO e sua mulher FABIANA WERMELINGER AMORIM, anteriormente qualificados, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 12/09/2025, 15/09/2025 e 16/09/2025, 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 11/09/2025 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)

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/M2XUL-MALQ2-35P2D-L8GR5>



Valide aqui  
este documento

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

2305420/0101

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

464492

FICHA

3

VERSÃO

CNM:089425.2.0464492-12

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 nº7. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$17.373,99. Rio de Janeiro, 14 de outubro de 2025.-----

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

EFAA72247 IZP

AV - 11. **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) de 03/12/2025, prenotado em 04/12/2025 com o nº2305420 a fl.250v do livro 1-NC, 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 os fiduciários ANDRE LUIZ SILVA DE ARAUJO e sua mulher FABIANA WERMELINGER AMORIM, anteriormente qualificados, mesmo depois de intimados para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada com o nº10, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº2888314 em 12/11/2025. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$242.420,80. Rio de Janeiro, 15 de dezembro de 2025.-----

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

EFAS23908 OAX

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 07 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$176.800,00. Rio de Janeiro, 15 de dezembro de 2025.-----

Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/M2XUL-MALQ2-35P2D-L8GR5>



Valide aqui  
este documento

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EFAS24542 SGB**

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

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

2305420/0101

## REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

464492

FICHA

4

CNM:089425.2.0464492-12

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

Continuação da ficha 3

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

EFAS23910 UIB

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, 15 de dezembro de 2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/M2XUL-MALQ2-35P2D-L8GR5>



Valide aqui  
este documento

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

2305420/0101

**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA

FICHA

VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/M2XUL-MALQ2-35P2D-L8GR5>

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

