



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR
certidao-0635
2358311/0178

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

464910

FICHA

1

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

19 de outubro de 2021.

IMÓVEL



Apartamento 706 do Bloco 3 do Prédio em construção situado na Estrada Mapuá nº 691, na Freguesia de Jacarepaguá, com direito a 1 vaga de garagem descoberta situada no pavimento térreo de uso indistinto dentre as vagas nºs 1 à 282 e correspondente fração ideal de 0,001980 do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 49363, que mede em sua totalidade 76,10m de frente em curva subordinada a um raio interno de 343,82m; 127,50m de fundo em três segmentos de: 47,90m, mais 54,10m, mais 25,50m; 312,90m à direita; 361,10m à esquerda em quatro segmentos de: 76,98m, mais 17,94m, mais 217,58m, mais 48,60m. Este lote é atingido por 3 FNAs com larguras de 4,20m, 4,50m e 11,80m respectivamente, confrontando à direita com o lote 22 da quadra 58 do PAL 11775 de propriedade do espólio de Leopoldina Francisca de Andrade ou sucessores, à esquerda com lote destinado a equipamento urbano e comunitário do PAL 49363, com parte do terreno onde existe o prédio nº 791, lotes 15 a 23 do PAL 21994, de propriedade de João Gabriel Bandeira e outros ou sucessores e parte com o lote 7 da quadra 58 do PAL 11775 de propriedade do espólio de Leopoldina Francisca de Andrade ou sucessores e aos fundos no 1º segmento com parte do lote 22, com o Viradouro da Rua Projetada do PAL 46721 e com o lote 21, sendo ambos os lotes de propriedade da Imobiliária Sarandy Ltda ou sucessores; no 2º segmento com o referido lote 21 e lotes 20, 19, 18 e parte do lote 17, todos do PAL 46721 e de propriedade da Imobiliária Sarandy Ltda ou sucessores e no 3º segmento com o lote 6 da quadra 58 do PAL 11775 de propriedade do espólio de Leopoldina Francisca de Andrade ou sucessores. **INSCRIÇÃO FISCAL:** (MP) 0603152-0 **CL** 04880-1. **PROPRIETÁRIA:** PRE 91 **EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede em São Paulo-SP, CNPJ 18.546.442/0001-01, e filial nesta cidade, CNPJ 18.546.442/0002-84, que adquiriu por compra Associação São Vicente de Paulo, através da escritura de 17/12/18 do

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TSK5F-J2B4W-FYASQ-MEQJB>

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

2358311/0178

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

464910

FICHA

1

VERSO

15º Ofício, livro 3904, fl. 72, aditada pela escritura de 11/03/19, do mesmo Ofício, livro 3934, fl. 199, registradas em 01/04/19 com o nº 10 na matrícula 16276. Rio de Janeiro, 19 de outubro de 2021.-----
O Oficial

Eliseu da Silva
8º Oficial Substituto
CTPS 54506/0056.P1

AV - 1

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO: Consta registrado em 01/04/19 com o nº 11 na matrícula 16276 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 06/12/18, 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 se for constatado que é inviável ou ruinoso o empreendimento; e que o empreendimento terá 480 vagas de garagem situadas no pavimento térreo, sendo 68 vagas cobertas e 412 vagas descobertas, **ficando ressalvado que se trata de obra projetada e pendente de regularização registral, no que tange a sua conclusão.** CUMPRE CERTIFICAR que das certidões de Tributos Federais e Certidão Estadual de Distribuições Cíveis de São Paulo, constam distribuições contra sócia CYBRA DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, CNPJ 02.921.561/0001-59; e que das Certidões Trabalhistas, Certidões dos 1º ao 4º Distribuidores, Tributos Federais, e Certidão Estadual de Distribuições Cíveis de São Paulo, constam distribuições contra sócia CYRELA BRAZIL REALTY S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, CNPJ 73.178.600/0001-18, 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 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 EMPREENDIMENTO ESTÁ DESTINADO A FAMÍLIAS**
Segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TSK5F-J2B4W-FYASQ-MEQJB>

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

2358311/0178

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

464910

FICHA

2

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

Continuação da ficha 1

COM RENDA NA FAIXA 3; 2) O VALOR MÁXIMO DE VENDA DAS
UNIDADES É DE R\$240.000,00. Rio de Janeiro, 19 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 01/04/19, com o nº 12 na
matrícula 16276, conforme requerimento de 13/11/18 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, 19 de outubro de
2021.

O Oficial

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

AV - 3

MUDANÇA DE ENDEREÇO: Foi hoje averbado com o nº 17 na
matrícula 16276, instruído pela cópia da 5ª Alteração do
Contrato Social de 06/02/19, registrada na Junta
Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP com o nº
189.525/19-8, a **MUDANÇA DE ENDEREÇO** da proprietária com
relação à sede social, para constar que passou a ser na
cidade de Belo Horizonte/MG. Rio de Janeiro, 19 de
outubro de 2021.

O Oficial

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

AV - 4

HIPOTECA: Foi hoje registrado com o nº 19 na matrícula
16276, a **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel dada por PRE 91
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (anteriormente
qualificada) em favor do CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ
00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, pelo valor
de R\$24.373.348,68, neste valor incluindo outros imóveis,
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TSK5F-J2B4W-FYASQ-MEQJB>

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

2358311/0178

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0464910-19

MATRÍCULA

464910

FICHA

2

VERSO

com, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 19 de outubro de 2022.

O Oficial

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

AV - 5

CANCELAMENTO: Pelo requerimento de 03/07/23, instruído pelo instrumento particular de 02/06/23, prenotado em 03/07/23 com o nº 2133467 à fl.67v do livro 1-MF, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 4 de **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel, em virtude da declaração de rescisão unilateral dada pelo credor. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos R\$150.452,76. Rio de Janeiro, 21 de agosto de 2023.

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

EEOH13052 KLV

AV - 6

HIPOTECA: Foi hoje registrado com o nº 22 na matrícula 16276, a **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel dada por PRE 91 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (anteriormente qualificada) em favor do CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, pelo valor de R\$36.277.600,19, neste valor incluindo outros imóveis, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 06 de março de 2024.

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

AV - 7

CONSTRUÇÃO (P.M.C.M.V): Foi hoje averbado com o nº 23 na matrícula 16276, instruído pela certidão nº 07/0050/2025 de 21/03/25 da Secretaria Municipal de Desenvolvimento. Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TSK5F-J2B4W-FYASQ-MEQJB>

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

2358311/0178

REGISTRO GERAL

CNM: 089425.2.0464910-19

MATRÍCULA
464910

FICHA
3

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

Urbano e Licenciamento e Subsecretaria de Controle e
Licenciamento Urbanístico, a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo
sido o "habite-se" concedido em 21/03/25. Rio de Janeiro,
28 de maio de 2025.-----

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

AV - 8

CANCELAMENTO: Pelo instrumento particular de 28/10/25,
prenotado em 10/11/25 com o nº 2300359 à fl.68v do livro
1-NC, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 6 de
HIPOTECA EM 1º GRAU do imóvel, em virtude de quitação
dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Valor
atribuído para base de cálculo dos emolumentos:
R\$304.323,45. Rio de Janeiro, 03 de dezembro de 2025.-----

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

EFAS11374 KLQ

R - 9

COMPRA E VENDA: (P.M.C.M.V.) Pelo instrumento particular
que serviu para a averbação 8, fica registrada a **COMPRA E
VENDA** do imóvel feita por PRE 91 EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA, anteriormente qualificada em favor de
ANDRE SOARES VIRGOLINO DE LIMA, brasileiro, solteiro,
proprietário de microempresa, identidade CNH/DETRAN/RJ
05727535768, CPF 150.468.627-60 e CRISTIANE DA SILVA DOS
SANTOS, brasileira, solteira, vendedora de comercio
varejista e atacadista, identidade DETRAN/RJ 224572867,
CPF 148.193.217-90, residentes nesta cidade, pelo preço
de R\$322.200,00. O pagamento do imposto de transmissão
foi isento conforme certificado declaratório de isenção
constante da guia nº 2887741 com base na Lei nº
5065/2009. Valor atribuído para base de cálculo dos
emolumentos: R\$322.200,00. Rio de Janeiro, 03 de dezembro
de 2025.-----

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TSK5F-J2B4W-FYASQ-MEQJB>



Valide aqui
este documento

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

2358311/0178

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0464910-19

MATRÍCULA

464910

FICHA

3

VERSO

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

EFAS11376 DKW

R - 10

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: (P.M.C.M.V.) Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 8, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por ANDRE SOARES VIRGOLINO DE LIMA e CRISTIANE DA SILVA DOS SANTOS, em favor de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, para garantia da dívida no valor de R\$257.760,00, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Incorrendo o devedor em mora após o prazo de carência de 15 dias para intimação e consolidando a propriedade em favor da credora, é atribuído o valor de R\$322.200,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$257.760,00. Rio de Janeiro, 03 de dezembro de 2025.-----

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

EFAS11377 GCU

AV - 11

CANCELAMENTO: Em virtude da compra e venda do registro 9, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 2 de **AFETAÇÃO**. Rio de Janeiro, 03 de dezembro de 2025.-----

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

EFAS11378 JKE

AV - 12

INTIMAÇÃO: Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 29/04/26, prenotado em 30/04/26 com o nº 2334031 à fl.79 do livro 1-NG, atualizado pelo requerimento datado de 19/05/26, 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** dos fiduciários ANDRE SOARES VIRGOLINO DE LIMA e CRISTIANE DA SILVA DOS SANTOS, anteriormente qualificados, realizada
Sêguê na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TSK5F-J2B4W-FYASQ-MEQJB>



Valide aqui
este documento

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

2358311/0178

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

464910

FICHA

4

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

CNM: 089425-2-0464910-19

Continuação da ficha 3

em 10/06/26, 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 10. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$17.466,94. Rio de Janeiro, 08 de julho de 2026.-----

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

EFDM56810 WAE

AV - 13

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) de 17/08/26, prenotado em 18/08/26 com o nº 2358311 a fl. 51v do livro 1-NJ, fica averbada a **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** do imóvel em favor da fiduciária CAIXA ECONOMICA FEDERAL, anteriormente qualificada, ficando a mesma com a obrigação de promover o leilão público do imóvel dentro de 60 (sessenta) dias contados da data da averbação, tendo em vista que os fiduciários 1) ANDRE SOARES VIRGOLINO DE LIMA e 2) CRISTIANE DA SILVA DOS SANTOS, anteriormente qualificados, mesmo depois de intimados para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada com o nº 12, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2991149 em 31/07/26. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$325.937,06. Rio de Janeiro, 28 de agosto de 2026.-----

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

EFED28620 JCW

AV - 14

CANCELAMENTO: Em virtude da averbação 13 de CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em nome da fiduciária CAIXA ECONOMICA FEDERAL, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 10 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$257.760,00. Rio de Janeiro, Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TSK5F-J2B4W-FYASQ-MEQJB>



Valide aqui
este documento

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFED29343 CIZ

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

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

2358311/0178

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0464910-19

MATRÍCULA

464910

FICHA

4

VERSO

28 de agosto de 2026.-----

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

EFED28621 LQU

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 agosto de 2026.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TSK5F-J2B4W-FYASQ-MEQJB>

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