



Validé aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFICIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6ºANDAR
certidao-0561
2305092/0075

ONR

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

412257

FICHA

1

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

17 de outubro de 2014.

IMÓVEL



Casa 1 do Bloco 27 em construção situada na Estrada do Magarça nº 1870, na Freguesia de Guaratiba, com direito a 1 vaga de garagem descoberta situada no pavimento térreo na frente da unidade e correspondente fração ideal de 0,002410 do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 47998, que mede em sua totalidade 156,50m de frente, onde é atingido por uma Faixa Non Aedificandi com 5,00m de largura, mais 9,48m em curva subordinada a um raio interno de 6,00m, concordando com o alinhamento da Rua Orlando Carneiro, por onde mede 172,37m, mais 8,78m em curva subordinada a um raio interno de 6,00m, concordando com o alinhamento da Avenida GB-10, por onde mede 257,84m em dois segmentos de: 109,55m em curva subordinada a um raio interno de 1.450,00m, mais 148,29m; 295,52m a direita em cinco segmentos de: 45,03m, mais 44,45m confrontando estes dois segmentos com o Lote destinado a Equipamento Urbano do PAL 47998 de propriedade do Município do Rio de Janeiro, mais 106,95m, mais 50,74m, mais 48,35m, confrontando com o prédio nº 2026 da Estrada do Magarça. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 0504611-5(MP) **CL** 02958-7.

PROPRIETÁRIA: SPE ESTRADA DO MAGARÇA 1870 INCORPORAÇÕES LTDA, CNPJ 09.478.038/0001-49, com sede nesta cidade, que adquiriu por compra a Sônia Maria Arcos Campos e Maria Luiza Moreira Arcos, da seguinte forma: **parte** através da escritura de 04/11/10 do 3º Ofício de Justiça de Duque de Caxias/RJ, livro 386, fl. 116, registrada em 23/12/11 com o nº 9 na matrícula 351503 e **parte** através da escritura de 11/11/10 do 3º Ofício de Justiça de Duque de Caxias/RJ, livro 386, fl. 158, registrada em 12/03/12 com o nº 10 na matrícula 372301; com o nº 9 nas matrículas 372300 e 372302, com o nº 4 na matrícula 372303 e com o nº 9 na matrícula 372299. Rio de Janeiro, 17 de outubro de 2014.-----

O Oficial

Gloria Maria Rocha de Carvalho
2º Oficial Substituto
Matr.: 06/3174-RJ

Segue no verso



Valida aqui
este documento

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

2305092/0075

Onr

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

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MPSWQ-2PXLN-YQUG4-VTF29>

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

412257

FICHA

1

VERSO

AV - 1 **OBRIGAÇÕES:** Consta averbada em 24/01/13 com os números 14, 14, 12, 12, 6 e 12 nas matrículas 351503, 372301, 372300, 372302, 372303 e 372299, que a proprietária assumiu as **OBRIGAÇÕES** perante o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO de: Urbanizar a Estrada do Magarça, na pista adjacente aos lotes, na extensão de 210,00m, correspondente a dimensão da testada dos lotes, conforme PAA 10908, de acordo com o despacho de 24/04/12 do Secretário Municipal de Urbanismo, as fls.83. 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, 17 de outubro de 2014.-----
O Oficial *[Signature]*

Gloria Maria Rocha de Carvalho
2º Oficial Substituto
Matr.: 06/3174-RJ

AV - 2 **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:** Consta registrado em 24/01/13 com o nº 3 na matrícula 385371 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 19/03/12, 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 417 vagas de garagem descobertas situadas no pavimento térreo. CUMPRE CERTIFICAR que das certidões dos 1º ao 4º, 7º e 9º Distribuidores, Justiça do Trabalho e Justiça Federal, constam distribuições contra sócia CHL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., distribuições estas que não se referem ao imóvel objeto da incorporação nem são impeditivas ao Registro do Memorial, conforme declaração constante do mesmo. Rio de Janeiro, 17 de outubro de 2014.-----
O Oficial *[Signature]*

Gloria Maria Rocha de Carvalho
2º Oficial Substituto
Matr.: 06/3174-RJ

Segue na ficha 2

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valida aqui
este documento

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

2305092/0075

ONR

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assindador-wab.onr.org.br/docs/MPSWQ-2PXLNYQUG4-VTF29>

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

412257

FICHA

2

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

Continuação da ficha 1

AV - 3

RETIFICAÇÃO: Consta averbada em 20/06/13 com o nº 4, na matrícula 385371, **RETIFICAÇÃO** a averbação 2 de **OBRIGAÇÕES** para constar que ficam mantidas todas as demais cláusulas do termo de urbanização assinado em 09/05/12, exceto a Cláusula Segunda, que pelo presente termo a SPE ESTRADA DO MAGARÇA 1870 INCORPORAÇÕES LTDA se obriga a urbanizar a Estrada do Magarça, conforme planta visada em 01/04/13 pela O/SUBOP/CGP/GPV que contempla a implantação do passeio público, pavimentação da pista de desaceleração para acesso ao empreendimento e área gramada, na extensão de 210,00m correspondente à dimensão da testada do lote, conforme PAA 10908, de acordo com o despacho de 04/05/13 da U/CGPIS, às fls. 125V. 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 de urbanização e aceitação dos logradouros em questão. Rio de Janeiro, 17 de outubro de 2014.

O Oficial

Gloria Maria Rocha de Carvalho
2º Oficial Substituto
Matr.: 06/3174-RJ

AV - 4

CONSTRUÇÃO: Foi hoje averbado com o nº 6 na matrícula 385371, instruída pela certidão nº 25/0391/2014 de 22/09/14 da Secretaria Municipal de Urbanismo, a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o "habite-se" concedido em 22/09/14. Rio de Janeiro, 17 de outubro de 2014.

O Oficial

Gloria Maria Rocha de Carvalho
2º Oficial Substituto
Matr.: 06/3174-RJ

AV - 5

CANCELAMENTO: Pelo requerimento de 12/12/14, prenotado em 17/12/14 com o nº 1615267 à fl. 14v, do livro 1-IN, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 1 de **OBRIGAÇÕES**, em virtude da concessão do "habite-se". Rio de Janeiro, 08

Segue no verso

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valida aqui
este documento

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

2305092/0075

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

412257

FICHA

2

VERSO

de janeiro de 2015.

O Oficial

Glória Maria Rocha de Carvalho
2º Oficial Substituto
Matr.: 06/3174-RJ

EAQZ33624 LNH

AV - 6

ADITAMENTO: De acordo com documentação arquivada, fica averbado o **ADITAMENTO** à averbação 2, para constar que o empreendimento está enquadrado no Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), sendo declarado pela incorporadora que o limite máximo de valor de venda das unidades habitacionais não será superior a R\$98.000,00, se comprometendo ainda a não alienar qualquer unidades por valor superior a esse declarado; e que as unidades desse empreendimento destinam-se exclusivamente ao atendimento do público comprador com renda familiar máxima de 06 salários mínimos, se comprometendo ainda a não alienar qualquer destas unidades à comprador com renda familiar superior, por não se enquadrar no PMCMV Rio de Janeiro, 12 de março de 2015.

O Oficial

Dr. Wilson Alves Meneguetti
Oficial
Mat. 06/0087-RJ

R - 7

COMPRA E VENDA: (P.M.C.M.V.) Pelo instrumento particular de 19/12/14, prenotado em 02/03/15 com o nº 1625624 à fl.87v do livro 1-IO, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por SPE ESTRADA DO MAGARÇA 1870 INCORPOERAÇÕES LTDA, anteriormente qualificada, em favor de ROBERTA FORTES DE OLIVEIRA, brasileira, solteira, vendedora, identidade CNH/DETRAN/RJ 03299177557, CPF 113.960.217-95, residente nesta cidade, pelo preço de R\$140.000,00, sendo R\$25.000,00 com utilização do **Fundo de Garantia por Tempo de Serviço** na forma de desconto. O pagamento do imposto de transmissão foi isento conforme certificado declaratório de isenção constante da guia nº

Segue na ficha 3



Valide aqui
este documento

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

2305092/0075

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

412257

FICHA

3

CNM: 089425.2.0412257-62

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

Continuação da ficha 2

1940665 com base na lei 5065/2009. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$140.000,00. Rio de Janeiro, 12 de março de 2015.-----

O Oficial

EAUE92409 QGH

Dr. Adilson Alves Mendes
Oficial
Mat.06/00087-RJ

R - 8

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: (P.M.C.M.V.) Pelo instrumento particular que serviu para o registro 7, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por ROBERTA FORTES DE OLIVEIRA 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\$55.388,47, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Incorrendo a devedora em mora e consolidando a propriedade em favor da credora, é atribuído o valor de R\$140.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$55.388,47. Rio de Janeiro, 12 de março de 2015.-----

O Oficial

EAUE92413 EAZ

Dr. Adilson Alves Mendes
Oficial
Mat.06/00087-RJ

AV - 9

CANCELAMENTO: Pelo instrumento particular de 15/09/23, prenotado em 20/10/23 com o nº 2156353 à fl.290v do livro 1-MH, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 8 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel, em virtude de quitação dada pela fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, ficando consolidada a propriedade em nome da fiduciante ROBERTA FORTES DE OLIVEIRA. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$55.388,47. Rio de Janeiro, 13 de novembro de 2023.-----

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

EEPJ60749 ZVG

Seque no verso



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

Valida aqui:
este documento

2305092/0075

CNM: 089425.2.0412257-62

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

412257

FICHA

3

VERSO

AV - 10

CASAMENTO: Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 9, instruído pela certidão de 19/04/18 do 13º RCPN, Matrícula nº 093534 01 55 2018 2 00340 112 0083065 34, fica averbado o **CASAMENTO** de ROBERTA FORTES DE OLIVEIRA e PABLO MANZI DE AZEVEDO, realizado em 19/04/18 pelo regime da comunhão parcial de bens, não houve alteração quanto ao nome dos nubentes. Rio de Janeiro, 13 de novembro de 2023.

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

EEPJ60753 CPA

R - 11

COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 9, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por ROBERTA FORTES DE OLIVEIRA, anteriormente qualificada, assistida por seu marido PABLO MANZI DE AZEVEDO, brasileiro, operador de termoelétrica, identidade CNH/DETRAN/RJ 00433589570, CPF 054.856.897-95 em favor de ROGÉRIO DOS SANTOS ALVES, funcionário público, identidade DETRAN/RJ 10.045.588-0, CPF 076.790.987-94, casado pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6515/77 com CLAUDIA REGINA DE OLIVEIRA MARIANO ALVES, gerente administrativa, identidade DETRANRJ 07.451.594-1, CPF 915.094.917-91, brasileiros, residentes nesta cidade, pelo preço de R\$245.000,00. O imposto de transmissão foi isento pela guia nº 2624848 com base na lei 2277/94 artigo 8º, parágrafo único, inciso I, com redação dada pela Lei nº 3335/01. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$245.000,00. Rio de Janeiro, 13 de novembro de 2023.

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

EEPJ60755 JOA

R - 12

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 9, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por ROGÉRIO DOS SANTOS ALVES e Segue na ficha 4



Valida aqui
este documento

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

2305092/0075

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0412257-62

MATRÍCULA

412257

FICHA

4

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Continuação da ficha 3

sua mulher CLAUDIA REGINA DE OLIVEIRA MARIANO ALVES, em favor de BANCO INTER S/A, CNPJ 00.416.968/0001-01, com sede em Belo Horizonte-MG, para garantia da dívida no valor de R\$192.550,00, 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\$245.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$192.550,00. Rio de Janeiro, 13 de novembro de 2023.-----

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

EEPJ60758 VSI

AV - 13

INTIMAÇÃO: Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 16/06/25, prenscrito em 17/06/25 com o nº 2269782 à fl.169v do livro 1-MX, atualizado pelo requerimento datado de 23/06/25, e de acordo com requerimento de renovação de diligência datado de 04/08/25, instruído por Certidão Negativa do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 12/08/25, fica averbado com base no art. 12 e 14 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** dos fiduciários ROGÉRIO DOS SANTOS ALVES e sua mulher CLAUDIA REGINA DE OLIVEIRA MARIANA ALVES, anteriormente qualificados, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 16, 17 e 18/09/25, 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 15/09/25, 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

Segue no verso



Valida aqui
este documento

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

2305092/0075

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

412257

FICHA

4

VERSO

CNM: 089425.2.0412257-62

contrato de financiamento com garantia de alienação fiduciária, registrado com o nº 12. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$19.770,40. Rio de Janeiro, 16 de outubro de 2025.

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

EFAA75950 FSN

AV - 14

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) de 02/12/25, prenotado em 03/12/25 com o nº 2305092 a fl. 239 do livro 1-NC, fica averbada a **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** do imóvel em favor do fiduciário BANCO INTER S/A, anteriormente qualificado, ficando o mesmo 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 fiduciantes ROGERIO DOS SANTOS ALVES e sua mulher CLAUDIA REGINA DE OLIVEIRA MARIANO ALVES, anteriormente qualificados, mesmo depois de intimado para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada com o nº 13, 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 2893887 em 14/11/25. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$245.000,00. Rio de Janeiro, 11 de dezembro de 2025.

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

EFAS20957 ASR

AV - 15

CANCELAMENTO: Em virtude da averbação 14 de CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em nome do fiduciário BANCO INTER S/A, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 12 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$192.550,00. Rio de Janeiro, 11 de dezembro de 2025.

Segue na ficha 5



Valide aqui
este documento

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFAS21695 HJW
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitewebpublico>

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

2305092/0075

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

412257

FICHA

5

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

Continuação da ficha 4

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

EFAS20960 WEZ

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, 11 de dezembro de 2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinaador-web.onr.org.br/docs/MPSWQ-2PXLN-YQUG4-VTF29>



Valide aqui
este documento

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

2305092/0075

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MPSWQ-2PXLN-YQUG4-VTF29>

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - RJ

CNPJ:30.715.031/0001-90

Adilson Alves Mendes
REGISTRADOR



Título: Consolidacao da Propriedade

C E R T I F I C O que o presente título prenotado sob o nº 2305092 em 03/12/2025, no livro 1-NC, folha 239, foi registrado/averbado em 11/12/2025 com os seguintes atos:

Descrição	Qtd.	Valor
***** E M O L U M E N T O S *****		
CONSOL. DE PROPRIEDADE (Tabela 20.3-1-7)	1	734,83
QUITAÇÃO (Tabela 20.3-1-7)	1	734,83
GUIA DO DOI	1	26,03
COMUNIC. DISTRIB.	1	26,03
SELO DE FISCALIZAÇÃO	4	11,48
PRENOTACAO (Tabela 20.4-3-*)	1	32,29
LEI 6370/2012 (PMCMV)	1	33,77
GUIA DE COMUNICAÇÃO LEI 6370/12	1	26,03
CERTIDÃO COM PÁGINAS (Tabela 20.4-6-*)	1	108,60
*** A C R É S C I M O S L E G A I S ***		
LEI 3217/99		337,72
LEI 4664/05		84,43
LEI 111/06		84,43
LEI 6281/12		101,31
LEI 691/84 - ISS		90,65

MATRÍCULA(S) - ATOS PRATICADOS

412257 - AV.14, AV.15

SELO(S)

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitelpublico>

EFAS20957 ASR - EFAS20960 WEZ



A presente certidão integra o documento nela identificado, substituindo o carimbo previsto no Artigo 211 da Lei Federal Nº 6015/73. Destina-se a certificar a prática do(s) ato(s) indicado(s) acima. A comprovação de ônus reais ou gravames é feita através de certidão específica.

Recibo nº 58735/2025

Recebi de ONLINE a quantia de R\$2.432,43, referente ao(s) ato(s) praticado(s) em 11/12/2025, acima discriminados.

10º Oficial Substituto: GLÓRIA MARIA ROCHA DE CARVALHO - CTPS 61786/015-RJ

Av. Nilo Peçanha, nº 12 - 6º andar - Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP 20.020.100 - Tel.: 2533-6430