



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR
certidao-0698
2258711/0281

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

459756

FICHA

1

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

11 de fevereiro de 2021.

IMÓVEL



Apartamento 1004 do prédio em construção situado na Rua Claudio Abramo nº 50, na freguesia de Jacarepaguá, com direito a 1 vaga de garagem coberta ou descoberta, de uso indistinto, situada no subsolo ou no pavimento térreo do GRUPO A, e correspondente fração ideal de 1,0600/100 do respectivo terreno designado por lote 6 do PAL 41952, que mede em sua totalidade 46,80m de frente em 3 segmentos, o 1º de 9,40m em curva interna subordinada a um raio de 6,00m, o 2º de 28,00m em reta e o 3º de 9,40m em curva interna subordinada a um raio de 6,00m, nos fundos 46,80m em 3 segmentos, o 1º de 9,40m em curva interna subordinada a um raio de 6,00m, o 2º de 28,00m em reta e o 3º de 9,40m em curva interna subordinada a um raio de 6,00m. A direita 38,00m em reta e a esquerda 38,00m em reta, confrontando na frente com a Área Verde Cinco, nos fundos com a Área Verde Sete, a direita parte com a Passagem de Pedestres 1 e parte com a Área Verde Sete e a esquerda com a Área Verde Cinco, todos os confrontantes de propriedade do Município do Rio de Janeiro. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 1962058-2(MP) **CL** 16108-3. **PROPRIETÁRIA:** AVAL BARRA BONITA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, CNPJ 21.922.635/0001-16, com sede nesta cidade, que o imóvel por compra a Construtora Santa Isabel S/A, pela escritura de 16/09/19 do 10º Ofício, livro 7721, fl. 91, registrada em 27/07/20 com o nº 9 na matrícula 171693. Rio de Janeiro, 11 de fevereiro de 2021.

O Oficial

Eliseu da Silva
8º Oficial Substituto
CTPS 54596/0056-R.I

AV - 1 **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:** Consta registrado em 27/07/20 com o nº 11 na matrícula 171693, o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 17/09/19, 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
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D4LL6-DGKJJ-5LUXP-EH25Y>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

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

2258711/0281

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
459756	1 VERSO

não comercialize no mínimo 40% das unidades; e que o empreendimento terá 99 vagas de garagem, sendo 64 vagas cobertas situadas no subsolo e 35 vagas situadas no pavimento de acesso, sendo 9 vagas cobertas e 26 vagas descobertas, divididas em dois Grupos designados por **GRUPO A** vagas de n°s 7 a 26 e 31 a 64, cobertas situadas no pavimento de subsolo e de n°s 1 a 6, 27, 30 e 31, cobertas e n°s 7 a 26, 28, 29, e 32 a 35 descobertas, situadas no pavimento de acesso, e **GRUPO B** vagas de n°s 1 a 6, e 27 a 30, cobertas, situadas no pavimento do subsolo. ficando ressalvado que se trata de obra projetada e pendente de regularização registral, no que tange a sua conclusão. CUMPRE CERTIFICAR que das certidões da Secretaria Municipal de Fazenda ISS, da Procuradoria Geral do Município, de Tributos Federais, das certidões do 1º ao 4º, 7º e 9º Distribuidores, e Justiça Federal contra a proprietária CONSTRUTORA SANTA ISABEL S/A, que das certidões do 1º, 3º, 4º, 7º e 9º Distribuidores, e Tributos Federais contra a sócia AVANÇO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 00.543.284/0001-62, que das certidões do 1º ao 3º e 9º Distribuidores contra o sócio SANDERSON FLÁVIO DOS SANTOS FERNANDES, CPF 042.524.497-07, que das certidões do 2º e 3º Distribuidores contra o sócio FERNANDO REZENDE PEREIRA DOS SANTOS, CPF 055.223.627-66, que das certidões do 3º e 9º Distribuidores contra o sócio FERNANDO LUIZ DOS SANTOS, CPF 542.987.927-49, que das certidões do 1º ao 3º, e 9º Distribuidores contra o sócio HUMBERTO DO VALE MARQUES PINTO, CPF 672.082.077-04, e que da certidão do 3º Distribuidor contra o sócio CARLOS MARQUES PINTO, CPF 901.100.647-04, constam distribuições que não se referem ao imóvel objeto da incorporação nem são impeditivas ao Registro do Memorial, conforme declaração constante do mesmo; que da certidão do 9º Ofício de Distribuição constam débitos ajuizados relativos ao Imposto Predial e Territorial Urbano de 2003, constando, ainda, da certidão

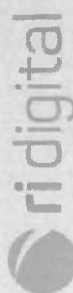
Segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D4LL6-DGKJJ-5LUXP-EH25Y>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

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

2258711/0281

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

459756

FICHA

2

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

Continuação da ficha 1

de Situação Fiscal Imobiliária débito do exercício de 2019 e dos exercícios de 2003/08/01 inscritos em Dívida Ativa através da Certidão de nº 02-168832-2005. Rio de Janeiro, 11 de fevereiro de 2021.

O Oficial

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

AV - 2 **AFETAÇÃO:** Consta averbada em 27/07/20, com o nº 12, na matrícula 171693, conforme requerimento de 17/09/19 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, 11 de fevereiro de 2021.

O Oficial

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

AV - 3 **HIPOTECA:** Foi hoje registrado com o nº 13 na matrícula 171693, a **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel dada por AVAL BARRA BONITA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, anteriormente qualificada, em favor do BANCO BRADESCO S.A., CNPJ 60.746.948/0001-12, com sede em Osasco/SP, pelo valor de R\$18.500.000,00, (neste valor incluído outros imóveis), regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 11 de fevereiro 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 15 na matrícula 171693 a **RETIFICAÇÃO** ao registro 11 MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO, nas alíneas 'D', 'E', 'G', 'H', 'I', 'J', e 'P' do art. 32 da Lei 4591/64, face a modificação

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D4LL6-DGKJJ-5LUXP-EH25Y>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

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

2258711/0281

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

459756

FICHA

2

VERSO

havia no projeto com redução da área construída, com transformação das coberturas 1 a 4 em coberturas 1 a 8, passando o empreendimento a ser composto por apt's 101/108 a 1001/1008 e Coberturas 1 a 8, constando do projeto 99 vagas de garagem, sendo 65 vagas cobertas situadas no subsolo e 34 vagas situadas no pavimento de acesso, sendo 8 vagas cobertas e 26 vagas descobertas, divididas em dois Grupos designados por **GRUPO A** vagas de n's 7 a 26 e 31 a 65, cobertas situadas no pavimento de subsolo e de n's 1, 2, 4, 5 e 6, 26, 29 e 30 cobertas e n's 3, 7 a 25, 27, 28, e 31 a 34 descobertas, situadas no pavimento de acesso, e **GRUPO B** vagas de n's 1 a 6 e 27 a 30 cobertas, situadas no pavimento do subsolo, permanecendo inalterada a vinculação das vagas de garagem a unidade objeto da presente matrícula, que passou a ter a fração ideal de 1,0600/100. Rio de Janeiro, 27 de maio de 2022.

O Oficial

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

AV - 5 **ADITAMENTO:** Foi hoje averbado com o número 16 na matrícula 171693, o **ADITAMENTO** ao registro 13, constante da averbação 3, para constar que as partes modificam a garantia hipotecária que incidirá sobre 89,2100/100, em razão da alteração da incorporação imobiliária, descrita na av. 4, com o acréscimo das unidades, a saber: coberturas 5, 6, 7 e 8. Regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 27 de maio de 2022.

O Oficial

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

Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D4LL6-DGKJJ-5LUXP-EH25Y>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

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

2258711/0281

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0459756-58

MATRÍCULA

459756

FICHA

3

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

Continuação da ficha 2

AV - 6 **CONSTRUÇÃO:** Foi hoje averbado com o nº 17 na matrícula 171693, instruída pela certidão nº 41/0008/2022 de 05/09/22 da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação e Subsecretaria de Controle e Licenciamento Urbanístico, a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o "habite-se" concedido em 05/09/22. Rio de Janeiro, 04 de outubro de 2022.-----

O Oficial:

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

AV - 7 **ADITAMENTO:** Pelo instrumento particular de 06/12/22, prenotado em 10/02/23 com o nº 2107802 à fl. 44v do livro 1-MC, fica averbado o **ADITAMENTO** a averbação 3, para constar que em 01/12/22, fica alterado a data de vencimento da dívida de 05/12/22 para 05/06/23; que a data do vencimento da primeira prestação de 05/01/23 para 05/07/23 e alterar o prazo de reembolso da dívida de 12 meses para 6 meses; regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 03 de abril de 2023.-----

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

EELT22834-QCR

AV - 8 **CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 23/12/22, prenotado em 10/04/23 com o nº 2117541 à fl. 95 do livro 1-MD, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 3 de **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel, em virtude da quitação dada pelo credor BANCO BRADESCO S/A. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$250.000,00. Rio de Janeiro, 19 de junho de 2023.-----

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

EEND82697 SYL

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D4LL6-DGKJJ-5LUXP-EH25Y>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

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

2258711/0281

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0459756-58

MATRÍCULA

459756

FICHA

3

VERSO

R - 9

COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 8, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por AVAL BARRA BONITA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, anteriormente qualificada, em favor de Nanci Maria Guimarães, brasileira, solteira, não convivente em união estável, aposentada, identidade DETRAN/RJ 05956129-0, CPF 775.761.367-15, residente nesta cidade, pelo preço de R\$667.262,98. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2552186 em 22/03/23. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$667.262,98. Rio de Janeiro, 19 de junho de 2023.-----

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

EEND82699 HTZ

R - 10

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 8, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por Nanci Maria Guimarães, em favor de ITAÚ UNIBANCO S/A, CNPJ 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo/SP, para garantia da dívida no valor de R\$350.219,33, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Incorrendo a devedora 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\$501.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$350.219,33 Rio de Janeiro, 19 de junho de 2023.-----

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

EEND82700 KUR

AV - 11

CANCELAMENTO: Em virtude da compra e venda do registro 9, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 2 de **AFETAÇÃO**. Rio de Janeiro, 19 de junho de 2023.-----

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

EEND82701 ZAO

Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D4LL6-DGKJJ-5LUXP-EH25Y>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

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

2258711/0281

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

459756

FICHA

4

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

CNM:089425-2-0459756-58

Continuação da ficha 3

AV - 12 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 15/01/25, prenotado em 16/01/25 com o nº 2241429 à fl.50 do livro 1-MT, atualizado pelo requerimento datado de 17/01/25, 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** da fiduciante Nanci Maria Guimarães; anteriormente qualificada; realizada em 04/02/25, 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 nº10. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$11.142,23. Rio de Janeiro, 13 de março de 2025.-----

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

EEWV90625 DZN

AV - 13 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) de 22/04/25, prenotado em 24/04/25 com o nº 2258711 à fl. 71v do livro 1-MV, fica averbada a **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** do imóvel em favor do fiduciário ITAÚ UNIBANCO 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 a fiduciante Nanci Maria Guimarães, anteriormente qualificada, mesmo depois de intimada 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 2810267 em 14/04/25. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$501.000,00. Rio de Janeiro, 06 de maio de 2025.-----

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D4LL6-DGKJJ-5LUXP-EH25Y>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEXQ53303 DXV
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

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

2258711/0281

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0459756-58

MATRÍCULA	FICHA
459756	4
	VERSO

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

EEXQ50741 WKE

AV - 14 **CANCELAMENTO:** Em virtude da averbação 13 de CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em nome do fiduciário ITAÚ UNIBANCO S/A, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 10 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$350.219,33. Rio de Janeiro, 06 de maio de 2025.

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

EEXQ50745 QHR

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, 06 de maio de 2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D4LL6-DGKJJ-5LUXP-EH25Y>

onr

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

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 2258711 em 24/04/2025, no livro 1-MV, folha 71v, foi registrado/averbado em 06/05/2025 com os seguintes atos:

Descrição	Qtd.	Valor
***** E M O L U M E N T O S *****		
CONSOL. DE PROPRIEDADE (Tabela 20.3-1-8)	1	910,05
QUITACÃO (Tabela 20.3-1-8)	1	799,62
GUIA DO DOI	1	26,03
COMUNIC. DISTRIB.	1	26,03
SELO DE FISCALIZAÇÃO	1	11,48
PRENOTACAO (Tabela 20.4-3-*)	1	32,29
LEI 6370/2012 (PMCMV)	1	38,57
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		385,73
LEI 4664/05		96,43
LEI 111/06		96,43
LEI 6281/12		115,71
LEI 691/84 - ISS		103,53

MATRÍCULA(S) - ATOS PRATICADOS

459756 - AV.13, AV.14

SELO(S)

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

EEXQ50741 WKE - EEXQ50745 QHR



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 19082/2025

Recebi de ONLINE a quantia de R\$2.776,53, referente ao(s) ato(s) praticado(s) em 06/05/2025, 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