Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 473772 | FICHA 1

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

21 de outubro de 2022.

IMÓVEL Apartamento 912 do Bloco 2 do prédio em construção situado na Via Projetada 2 PAA 12278 nº 201, na Freguesia de Jacarepaguá, com direito ao uso de 1 vaga de garagem coberta ou descoberta, de uso indistinto, situada no pavimento térreo dentre as vagas nºs 1 a 60, 63 a 193, 198 a 210, 239, e 240, ou no bloco de estacionamento dentre as vagas nºs 211 a 215, 241 a 254, e 216 a 238, situadas no pavimento de garagem, vagas de nºs 255 a 281, situadas no pavimento de garagem elevado, e vagas de nºs 282 a 308 situadas no pavimento de garagem elevado (cobertura, e correspondente fração ideal de 0,003151 do rerespectivo terreno designado por Lote 3 do PAL 49450, medindo 62,25m de frente, 63,65m de fundo, confrontando com terreno do Banco de Crédito Móvel ou sucessores, 165,15m a direita confrontando com o Lote 4 do Pal 49450 de Jocrae Participações Ltda ou sucessores e 159,65m a esquerda em três segmentos de 63,67m, mais 15,68m, mais 80,30m, confrontando com o Lote 2 do Pal 49450 de Jocrae Participações Ltda ou sucessores. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 3.427.056-1(MP) **CL** 47792-7. **PROPRIETÁRIA:** RIO DO SUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 41.523.483/0001-96 , com sede nesta cidade, que adquiriu parte por compra feita a Jocrae Participações Ltda, através da escritura de 21/07/21 do 15º Ofício, livro SB-1048, fl. 130, e parte por compra feita a Spe Bandeirantes Projeto 03 Empreendimentos Imobiliários S/A, através da escritura de 21/07/2022 do 15º Ofício, livro SB-1048, fl. 140, registradas em 04/08/2022 com os nºs 9 e 10 na matrícula 459027. Rio de Janeiro, 21 de outubro de 2022.----------

O Oficial

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

AV - 1 **OBRIGAÇÕES:** Consta averbada em 08/12/20 com o nº 22 nas matrículas 237853 e 237854, instruído por certidão nº 085.684 de 27/10/20 da Secretaria Municipal de Urbanismo

Segue no verso

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 42,68

Documento disponibilizado via www.registradores.org.br

SOLICITADO POR: OLIVEIRAERAMOS ASSOCIADOS - CPF/CNPJ: ***.929.010-** DATA: 12/06/2025 09:34:36 - VALOR: R$ 42,68

e escritura declaratória de 11/11/20 do 23° Ofício, livro 9771, fl. 124, que a proprietária anterior JOCRAE PARTICIPAÇÕES LTDA, assumiu **OBRIGAÇÕES** perante o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, de urbanizar a Estrada dos Bandeirantes, na pista adjacente ao lote 5 projetado, conforme o PAA 12.604, na extensão de 128,00m; a Via Projetada 2 do PAA 12.278, em largura variável de 36,00m até 12,40m, na extensão de 550,00m, correspondente a distância entre a Praça Helley Batista até a Estrada dos Bandeirantes, incluindo a rótula no entroncamento com a Via Projetada 1 do PAA 12.278 e a conexão com a Estrada dos Bandeirantes, conforme o projeto básico orientador do compromisso de urbanização, nas seguintes etapas: Etapa 1- Estrada dos Bandeirantes na pista adjacente à testada do lote 5 projetado e Via Projetada 2 do PAA 12.278, na pista adjacente aos lotes 1 a 5 Projetados, Etapa 2 - Trecho restante da Via Projetada 2 do PAA 12.278, incluindo a rótula no entroncamento com a Via Projetada 1 do PAA 12.278, de acordo com despacho de 02/10/2020 da IH/SUBH/CGIT/CLPS/GAU, as fl. 46 do processo 06/700.817/2019. As obras de urbanização deverão atender ao que determina o RPT (Regulamento de Parcela da Terra, 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 referente a Etapa 1, importará na não concessão do "habite-se" para qualquer edificação que venha a ser construída no projeto que foi submetido a aprovação; a inadimplência da obrigação assumida referente a Etapa 2, importará na não concessão do "habite-se" para qualquer edificação que venha a ser construída nos Lotes 1, 2, 3 e 4, até a conclusão das obras de urbanização. Rio de Janeiro, 21 de outubro de 2022.----------

Segue na ficha 2

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 42,68
Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br
SOLICITADO POR: OLIVEIRAERAMOS ASSOCIADOS - CPF/CNPJ: ***.929.010-** DATA: 12/06/2025 09:34:36 - VALOR: R$ 42,68

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

O Oficial

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

AV - 2 **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:** Consta registrado em 22/08/22 com o nº 11 na matrícula 459027, o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 16/03/2022, 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 50% das unidades, e que o empreendimento terá 308 vagas de garagem, sendo 212 vagas descobertas situadas no pavimento térreo, de nºs 01 a 60, 63 a 193, 198 a 210, 239, e 240, sendo que as vagas de nºs 61, 62, 194, 195, 196 e 197 são destinadas a PNE, e 96 vagas situadas no bloco de estacionamento para veículos, das quais 42 vagas estão situadas no pavimento de garagem, sendo 19 vagas cobertas de nºs 211 a 215, e 241 a 254, e 23 vagas descobertas de nºs 216 a 238, 27 vagas cobertas situadas no pavimento de garagem elevado de nºs 255 a 281, e 27 vagas descobertas situadas no pavimento de garagem elevado (cobertura) de nºs 282 a 308, **ficando ressalvado que se trata de obra projetada e pendente de regularização registral, no que tange a sua conclusão.** CUMPRE CERTIFICAR que das certidões Plena de Pessoa Jurídica da Secretaria Municipal de Fazenda de BH, TRT 3ª Região, Cível TJ/MG, Execução Cível TJ/MG, e Tributos Federais, constam distribuições contra a sócia RIVA INCORPORADORA S.A CNPJ 13.457.942/0001-45, que da certidão Criminal do TJ/MG, consta distribuição contra o Administrador da Incorporadora RICARDO RIBEIRO VALADARES GONTIJO, CPF 050.843.996-56, 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, 21 de outubro de 2022.----------

Segue no verso

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 42,68

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

SOLICITADO POR: OLIVEIRAERAMOS ASSOCIADOS - CPF/CNPJ: ***.929.010-** DATA: 12/06/2025 09:34:36 - VALOR: R$ 42,68

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

O Oficial _____

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

AV - 3 **AFETAÇÃO:** Consta averbada em 22/08/22, com o nº 12, na matrícula 459027, conforme requerimento de 21/03/2022 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, 21 de outubro de 2022.----------

O Oficial _____

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

AV - 4 **HIPOTECA:** Foi hoje registrado com o nº 13 na matrícula 459027, a **HIPOTECA EM 1° GRAU** do imóvel dada por RIO DO SUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (anteriormente qualificado) em favor do BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., CNPJ 90.400.888/0001-42, com sede em São Paulo/SP, pelo valor de R$4.960.000,00, neste valor incluindo outros imóveis, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 21 de outubro de 2022.----------

O Oficial _____

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

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 42,68

AV - 5 **CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 06/12/23, prenotado em 04/01/24 com o nº 2170232 à fl.189v do livro 1-MJ, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 4 de **HIPOTECA EM 1° GRAU** do imóvel, em virtude da quitação dada pelo credor BANCO SANTANDER(BRASIL) S/A. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos R$38.153,74 . Rio de Janeiro, 17 de janeiro de 2024.----------

Segue na ficha 3

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br
Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

SOLICITADO POR: OLIVEIRAERAMOS ASSOCIADOS - CPF/CNPJ: ***.929.010-** DATA: 12/06/2025 09:34:36 - VALOR: R$ 42,68

1º Oficial Sub.: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 06743 EEQM23624 HQG

R - 6 **COMPRA E VENDA:** Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 5, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por RIO DO SUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, anteriormente qualificado, em favor de MARCOS RENÊ SANTOS DE SOUZA, brasileiro, solteiro, não convivente em união estável, servidor público estadual, identidade DETRAN/RJ 12782837-4, CPF 085.105.287-80, residente nesta cidade, pelo preço de R$455.961,62. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2644990 em 27/12/23. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R$ 455.961,62. Rio de Janeiro, 17 de janeiro de 2024.--------

1º Oficial Sub.: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 06743 EEQM23629 JEC

R - 7 **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 5, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por MARCOS RENÊ SANTOS DE SOUZA, em favor de BANCO SANTANDER(BRASIL) S/A, para garantia da dívida no valor de R$332.942,00, 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$471.771,00, para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R$332.942,00. Rio de Janeiro, 17 de janeiro de 2024.----------

1º Oficial Sub.: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 06743 EEQM23632 JRS

AV - 8 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 11/09/2024, prenotado em 12/09/2024 com o nº2217044 à fl.73v do livro

Segue no verso

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 42,68
Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br
SOLICITADO POR: OLIVEIRAERAMOS ASSOCIADOS - CPF/CNPJ: ***.929.010-** DATA: 12/06/2025 09:34:36 - VALOR: R$ 42,68

1-MQ, atualizado pelo requerimento datado de 02/12/2024, instruído por Certidão Positiva do 4° Ofício de Registro de Títulos e Documentos, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ n° 02/2017 a **INTIMAÇÃO** do fiduciante MARCOS RENÊ SANTOS DE SOUZA, anteriormente qualificado, realizada em 10/12/2024, 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 n°7. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R$15.018,05. Rio de Janeiro, 13 de janeiro de 2025.-------

1° Oficial Sub.: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 06743 **EEWC40021 QLO**

AV - 9 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ n° 89/2019) datado de 24/03/25, prenotado em 24/03/25 com o n° 2253510 a fl. 184v do livro 1-MU, fica averbada a **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** do imóvel em favor do fiduciário BANCO SANTANDER (BRASIL) 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 o fiduciante MARCOS RENÊ SANTOS DE SOUZA, anteriormente qualificado, mesmo depois de intimado para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada com o n° 08, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi pago pela guia n° 2797938 em 14/03/25. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R$471.771,00. Rio de Janeiro, 01 de abril de 2025.-------

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087 **EEWW08274 BVD**

AV - 10 **CANCELAMENTO:** Em virtude da averbação 09 de CONSOLIDAÇÃO

Segue na ficha 4

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 42,68
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
SOLICITADO POR: OLIVEIRAERAMOS ASSOCIADOS - CPF/CNPJ: ***.929.010-** DATA: 12/06/2025 09:34:36 - VALOR: R$ 42,68

DA PROPRIEDADE em nome do fiduciário BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 07 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R$332.942,00. Rio de Janeiro, 01 de abril de 2025.----------

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087 | EEWW08275 JKL

AV - 11 **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Foi hoje registrada no Registro Auxiliar com o nº 23439 a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** do empreendimento, através do instrumento particular de 14/04/25. Rio de Janeiro, 19 de maio de 2025.----------

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087 | EEXQ64628 QXR

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 42,68

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

SOLICITADO POR: OLIVEIRAERAMOS ASSOCIADOS - CPF/CNPJ: ***.929.010-** DATA: 12/06/2025 09:34:36 - VALOR: R$ 42,68

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

VERSO

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 42,68

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

SOLICITADO POR: OLIVEIRAERAMOS ASSOCIADOS - CPF/CNPJ: ***.929.010-** DATA: 12/06/2025 09:34:36 - VALOR: R$ 42,68