



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR
certidao-0674
2332486/0225

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

431572

FICHA

1

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

16 de junho de 2016.

IMÓVEL



Apartamento 102 do Bloco 2 do prédio em construção situado na Estrada do Engenho D'Água nº 1401, na freguesia de Jacarepaguá, e correspondente fração ideal de 0,002338 do respectivo terreno designado por lote 2 do PAL 48487, que mede em sua totalidade 50,00m de frente para a Estrada do Engenho D'Água, 130,63m de fundo, 215,12m a direita em três segmentos de: 59,75m, mais 44,28m, mais 111,09m; 207,59m a esquerda em três segmentos de: 80,00m, mais 25,00m, mais 102,59m, confrontando a direita parte com o lote 3 do PAL 48487 de propriedade de Kappa Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda e parte com terreno de propriedade de Francisco Pinto da Fonseca Telles ou sucessores, a esquerda parte com o lote 1 do PAL 48487 de propriedade de Kappa Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda e parte com o lote de escola do PAL 48487 doado ao Município do Rio de Janeiro e no fundo com terreno de propriedade de Francisco Pinto da Fonseca Telles ou sucessores. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 0171437-7 e 0179881-8(MP) **CL** 02143-6. **PROPRIETÁRIO:** KAPPA EVEN - RIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 10.189.141/0001-58 com sede nesta cidade, que adquiriu por compra a Flax Empreendimentos e Participações Ltda, através da escritura de 22/10/13 do 10º Ofício, livro 6990, fl.74, registrada em 22/07/14 com o nº 11 na matrícula 61298. Rio de Janeiro, 16 de junho de 2016.-----
O Oficial

Glória Maria Rocha de Carvalho
11º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

AV - 1 **OBRIGAÇÕES:** Consta averbado em 01/08/61 com o nº 6 à fl. 121 do livro 3-BO, reprodução da transcrição 15483 à fl. 90 do livro 3-AD, constante da averbação 4 da matrícula 61298, o termo de **OBRIGAÇÕES**. Rio de Janeiro, 16 de junho de 2016.-----

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XPUKX-4997Q-CU4MH-H2FE4>

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



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

431572

FICHA

1

VERSO

O Oficial

Glória Maria Rocha de Carvalho
Glória Maria Rocha de Carvalho
11º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

AV - 2

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO: Consta registrado em 27/05/15 com o nº 6 na matrícula 417092 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 17/03/15, dele constando que o prazo de carência esta condicionada a efetiva incorporação do Empreendimento quanto a **PRIMEIRA FASE**, é de 180 dias contados da data do arquivamento do Memorial, podendo a incorporadora nesse prazo desistir da incorporação caso não comercialize no mínimo 50% das unidades. A efetiva incorporação do Empreendimento quanto a **SEGUNDA FASE**, fica condicionada a efetiva incorporação da primeira fase, com a comunicação expressa feita pela incorporadora ao Oficial do Registro Imobiliário do início da comercialização a público de suas unidades, e que o empreendimento terá 382 vagas de garagem descobertas situadas no pavimento térreo, sendo 77 vagas destinadas ao uso de visitantes e 04 vagas destinadas a PNE e 1 vaga de carga e descarga, as quais não se vinculam a nenhuma unidade sendo de uso do condomínio. CUMPRE CERTIFICAR que das certidões do 1º ao 4º e 7º Distribuidores, Justiça do Trabalho, Justiça Federal e certidão dos distribuidores cíveis do Estado de São Paulo-SP em nome da sócia Even Construtora e Incorporadora S.A, constam distribuições, que não se referem ao imóvel objeto da incorporação nem são impeditivas ao Registro do Memorial, conforme declaração constante do mesmo. Rio de Janeiro, 16 de junho de 2016.-----

O Oficial

Glória Maria Rocha de Carvalho
Glória Maria Rocha de Carvalho
11º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

AV - 3

AFETAÇÃO: Consta averbada em 27/05/15, com o nº 7, na matrícula 417092, a constituição do patrimônio de
Segue na ficha 2



Valide aqui
este documento

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

2332486/0225

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

431572

FICHA

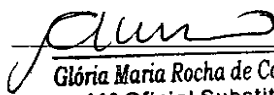
2

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

Continuação da ficha 1

AFETAÇÃO, para o empreendimento. Rio de Janeiro, 16 de junho de 2016.-----

O Oficial


Glória Maria Rocha de Carvalho
11º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

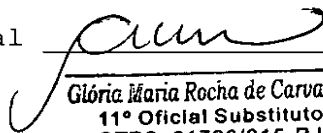
AV - 4 **ANOTAÇÃO:** Consta averbada em 15/09/15 com o nº 8 na matrícula 417092, através do requerimento de 10/08/15, instruído pela Licença Ambiental Municipal de 16/05/14, a averbação da **ANOTAÇÃO** para fazer constar que "Ficam proibidos a captação e o uso da água subterrânea, provenientes deste lote e seu entorno para quaisquer fins." Incluir a situação ambiental de acordo com a Resolução CONAMA nº 420/2009, devendo o presente ser inscrito na certidão de Habite-se da Secretaria Municipal de Urbanismo. Rio de Janeiro, 16 de junho de 2016.-----

O Oficial


Glória Maria Rocha de Carvalho
11º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

AV - 5 **CANCELAMENTO:** Consta averbado em 30/12/15 com o nº 11 na matrícula 417092, o **CANCELAMENTO** do **TERMO OBRIGAÇÕES**, constante da averbação 1. Rio de Janeiro, 16 de junho de 2016.-----

O Oficial


Glória Maria Rocha de Carvalho
11º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

AV - 6 **ADITAMENTO:** Consta averbado em 03/06/16 com o nº 12 na matrícula 417092, através do requerimento de 02/05/16, instruído pelo termo Municipal de Encerramento de 16/03/16 da Secretaria Municipal de Meio Ambiente SMAC, o **ADITAMENTO** a averbação 8 da matrícula 417092, constante da averbação 4, para constar que a área foi classificada como AR - ÁREA REABILITADA PARA USO DECLARADO - RESIDENCIAL/COMERCIAL, conforme resolução CONAMA Nº
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XPUKX-4997Q-CU4MH-H2FE4>

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



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

431572

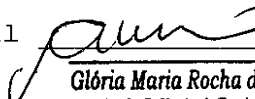
FICHA

2

verso

420/2009, e ficam proibidos a captação e o uso da água subterrânea, provenientes deste lote e seu entorno para quaisquer fins, devendo o presente ser inscrito na certidão de Habite-se da Secretaria Municipal de Urbanismo. Rio de Janeiro, 16 de junho de 2016.-----

O Oficial


Glória Maria Rocha de Carvalho
11º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

AV - 7

HIPOTECA CEDULAR: Foi hoje registrado com o nº 13 na matrícula 417092, a **HIPOTECA CEDULAR EM 1º GRAU** do imóvel dada por KAPPA EVEN RIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, anteriormente qualificada, em favor do ITAÚ UNIBANCO S.A., CNPJ 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo/SP, pelo valor de R\$33.034.018,91, (neste valor incluindo outros imóveis), com vencimento em 19/10/18, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 16 de junho de 2016.-----

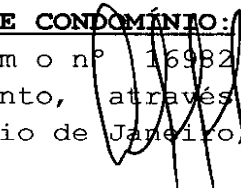
O Oficial


Glória Maria Rocha de Carvalho
11º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

AV - 8

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Foi hoje registrada no Registro Auxiliar com o nº 16982 a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** do empreendimento, através do instrumento particular de 07/08/17. Rio de Janeiro, 29 de novembro de 2017.-----

O Oficial


Adenilson Francisco Henriques
6º Oficial Substituto
CTPS: 49000/033-RJ

ECIK95785 PBZ

AV - 9

CONSTRUÇÃO: Foi hoje averbado com o nº 15 na matrícula 417092, instruído pela certidão nº 07/0332/2017 de 27/10/17 da Secretaria Municipal de Urbanismo, a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o 'habite-se' concedido
Segue na ficha 3



Valide aqui
este documento

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

2332486/0225

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

431572

FICHA

3

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

Continuação da ficha 2

em 27/10/12. Rio de Janeiro, 29 de novembro de 2017.-----

O Oficial

Adenilson Francisco Henriques
6º Oficial Substituto
CTPS: 49000/033-RJ

AV - 10 **RETIFICAÇÃO:** Com base no artigo 213 da lei 6015/73 e de acordo com documentação arquivada, fica averbada a **RETIFICAÇÃO** à averbação 9, para constar que a data do "habite-se" é 27/10/2017. Rio de Janeiro, 20 de março de 2018.-----

O Oficial

Gloria Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

AV - 11 **ADITAMENTO:** Pelo instrumento particular de 16/07/18, prenotado em 03/09/18 com o nº 1823365 à fl. 10 do livro 1-JP, fica averbado o **ADITAMENTO** a averbação 7, para constar que o prazo de carência de 08 meses, fica alterado para 14 meses, compreendido entre 19/11/2017 e 19/12/2018; o prazo de amortização de 04 meses, fica alterado para 02 meses, compreendido entre 19/01/2019 e 19/02/2019 e que o prazo de vencimento final do contrato estabelecido para ocorrer em 19/10/2018 fica alterado para 19/02/2019. Regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 10 de outubro de 2018.-----

O Oficial

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

ECSA65831 FDR

AV - 12 **ADITAMENTO:** Foi hoje averbado com o nº 1 no Registro Auxiliar nº 16982, o **ADITAMENTO** à convenção de condomínio, através do instrumento particular de
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XPUKX-4997Q-CU4MH-H2FE4>

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

2332486/0225

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

431572

FICHA

3

VERSO

27/09/18. Rio de Janeiro, 23 de novembro de 2018.-----
O Oficial

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

AV - 13 **CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 17/01/19, prenotado em 03/07/19 com o nº 1871220 à fl.233 do livro 1-JU, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 7 de **HIPOTECA CEDULAR EM 1º GRAU** do imóvel, em virtude de quitação dada pelo credor ITAÚ UNIBANCO S.A. Rio de Janeiro, 09 de julho de 2019.-----

O Oficial

Gloria Maria Rocha de Carvalho
Gloria Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

EDAS38310 YVU

AV - 14 **INSCRIÇÃO FISCAL:** Pelo requerimento de 16/10/19, prenotado em 17/10/19 com o nº 1889322 à fl.285 do livro 1-JX, instruído pela certidão de situação fiscal e enfitêutica, fica averbado o número 3.367.480-5, **CL** 02.143-6 de **INSCRIÇÃO FISCAL** do imóvel, para efeitos do imposto predial/territorial. Rio de Janeiro, 31 de outubro de 2019.-----

O Oficial

Gloria Maria Rocha de Carvalho
Gloria Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

EDEN83146 FDW

R - 15 **COMPRA E VENDA:** Pelo instrumento particular de 16/08/19, prenotado em 17/10/19 com o nº 1889323 à fl.285 do livro 1-JX, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel, feita por KAPPA EVEN RIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., (anteriormente qualificada), em favor de ROSIMIRO ALVES DE ARAUJO, brasileiro, solteiro, microempreendedor, identidade DETRAN/RJ 272226978, CPF 145.278.967-33, residente nesta cidade, pelo preço de R\$310.000,00. O
Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XPUKX-4997Q-CU4MH-H2FE4>

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

2332486/0225

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

431572

FICHA

4

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

Continuação da ficha 3

imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2283988 em 17/10/19. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$357.000,00. Rio de Janeiro, 31 de outubro de 2019.-----

O Oficial

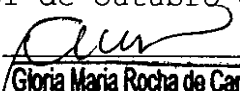

Gloria Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

EDEN83151 KRW

R - 16

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular que serviu para o registro 15, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel, feita por ROSIMIRO ALVES DE ARAUJO, 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\$238.137,66, 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 da credora, é atribuído o valor de R\$357.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$238.137,66. Rio de Janeiro, 31 de outubro de 2019.-----

O Oficial

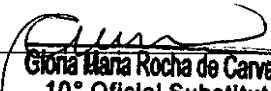

Gloria Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

EDEN83154 BUN

AV - 17

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: Pelo instrumento particular que serviu para o registro 15, fica averbada a **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO CARTULAR** nº 1.4444.1143479-1 série 0819, INTEGRAL, emitida em 16/08/19 pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, no valor de R\$238.137,66 tendo sido dado em garantia a alienação fiduciária do registro 16. Rio de Janeiro, 31 de outubro de 2019.-----

O Oficial


Gloria Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

EDEN83156 LYQ

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XPUKX-4997Q-CU4MH-H2FE4>

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



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

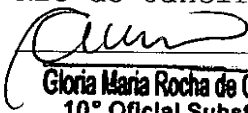
431572

FICHA

4 VERSO

CNM:089425.2.0431572-26

AV - 18 **CANCELAMENTO:** Em virtude da compra e venda do registro 15, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 3 de **AFETAÇÃO**. Rio de Janeiro, 31 de outubro de 2019.-----
O Oficial


Gloria Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 81788/015-RJ

EDEN83157 XPT

AV - 19 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 23/10/25, prenotado em 24/10/25 com o nº 2296696 à fl.237 do livro 1-NB, instruído por Certidão Negativa do 4º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 26/11/25, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** do fiduciante ROSIMIRO ALVES DE ARAUJO, anteriormente qualificado, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 06/02/26, 09/02/26 e 10/02/26, através da Central de Serviços Eletrônicos dos Registradores de Imóveis, conforme disposto no Provimento CGJ nº 56/2018, feita por solicitação da fiduciária realizada em 03/02/26 no Sistema Eletrônico, nos termos do Art. 26 da Lei 9514/97, 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 contrato de financiamento com garantia de alienação fiduciária, registrado com o nº 16. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$21.048,91. Rio de Janeiro, 12 de março de 2026.-----

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

EFBW72438 APT

AV - 20 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 20/04/26, prenotado em 22/04/26 com o nº 2332486 a fl. 23v do livro 1-NG, fica averbada a **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** do
Segue na ficha 5



Valide aqui
este documento

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFCQ79648 FKU

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

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

2332486/0225

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0431572-26

MATRÍCULA

431572

FICHA

5

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

Continuação da ficha 4

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 o fiduciante ROSIMIRO ALVES DE ARAUJO, anteriormente qualificado, mesmo depois de intimado para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada com o nº 19, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2936304 em 20/03/26. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$380.867,00..Rio de Janeiro, 05 de maio de 2026.-----

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

EFCQ76958 HTI

AV - 21 **CANCELAMENTO:** Em virtude da averbação 20 de CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 16 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$238.137,66. Rio de Janeiro, 05 de maio de 2026.-----

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

EFCQ76959 KOD

AV - 22 **CANCELAMENTO:** Em virtude da averbação 21 de cancelamento da ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 17 de **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**. Rio de Janeiro, 05 de maio de 2026.-----

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

EFCQ76962 OPE

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, 05 de maio de 2026.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XPUKX-4997Q-CU4MH-H2FE4>

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

2332486/0225

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XPUKX-4997Q-CU4MH-H2FE4>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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

