



OITAVO

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

OFICIAL: Dr. ARNALDO COLOCCI NETTO
RUA DA ALFÂNDEGA, 91 - 3º e 4º ANDAR - 20070-001 - CENTRO
MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO - RJ - BRASIL

MATRICULA	FICHA	INDICADOR REAL
Nº: 259228	Nº: 01	Lº: 4BF FLS. 215 Nº: 185022

IMÓVEL: RUA XAVIER CURADO, Nº 250, APTº 401, BLOCO 01 (EM CONSTRUÇÃO), e sua correspondente fração ideal de 0,005973 do terreno, com direito de uso indistinto e indeterminado de 01 (uma) vaga de garagem coberta ou descoberta, localizada indistintamente na área externa, medindo o terreno designado por lote 1 do PAL 49348 de 3ª categoria: 88,01m de frente para a Rua Xavier Curado, 32,95m de fundo por onde faz testada para a Rua Vidal Ramos; 118,59m à direita em seis segmentos de 47,93m mais 7,64m mais 14,50m mais 3,12m mais 22,02m mais 23,38m; 127,56m à esquerda em seis segmentos de 44,59m mais 11,00m mais 11,00m mais 6,61m mais 4,53m mais 42,83m, confrontando pelo lado esquerdo parte com o nº 244 da Rua Xavier Curado e parte com os nºs 295 e 295-fundos da Rua Vidal Ramos, confrontando à direita parte com o nº 505 da Rua Marim e parte com os nºs 343, 349 e 357 da Rua Vidal Ramos, confrontando pelos fundos com a Rua Vidal Ramos por onde faz testada. **PROPRIETÁRIA:** TGRJ-15 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 27.665.112/0001-18, com sede nesta cidade. **TÍTULO AQUISITIVO:** (FMs) 240476/R-5, 42564-A/R-5 e 227038/R-5 (8º RI). **FORMA DE AQUISIÇÃO:** Parte por compra a LVC Incorporadora SPE Ltda, conforme escritura de 30/08/2019, lavrada em notas do 10º Ofício desta cidade (Lº 7721, fls. 058/060), registrada em 26/09/2019; parte por compra a Joaquim Gomes Francisco, conforme escritura de 30/08/2019, lavrada em notas do 10º Ofício desta cidade (Lº 7721, fls. 055/057), registrada em 26/09/2019 e parte por compra a William Leal dos Santos, conforme escritura de 30/08/2019, lavrada em notas do 10º Serviço Notarial/RJ (Lº 7721, fls. 052/054), registrada em 02/10/2019. **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:** Registrado sob o nº 253989 (FM) R-2 em 08/11/2019, retificado em 30/09/2021 conforme AV-8253989. **Prazo de Carência:** A incorporadora optou pelo prazo de carência de 180 (cento e oitenta) dias para efetivar a incorporação do presente Memorial, contados da data do seu registro, subordinados à condição de comercialização de no mínimo 50% das unidades que constituem o empreendimento. Inscrito no FRE nº 3.347636-7; 0.222.842-7 e 0.222.843-5 (MP), CL nº 0.4377-8. rdm. Rio de Janeiro, RJ, 26 de abril de 2022. O OFICIAL.

AV-1-259228 - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO: O empreendimento objeto da incorporação foi declarado Patrimônio de Afetação conforme requerimento de 19/09/2019, averbado em 08/11/2019 sob o nº AV-3/253989, destinando-se única e exclusivamente à consecução da incorporação do empreendimento e apartados dos bens do patrimônio geral da incorporadora. rdm. Rio de Janeiro, RJ, 26 de abril de 2022. O OFICIAL.

AV-2-259228 - HIPOTECA. O imóvel objeto da presente encontra-se hipotecado neste Ofício, ao Banco Bradesco S/A, conforme Instrumento Particular nº 9017209 (SFH) de 28/10/2019, registrado na FM-253989/R-6 em 03/07/2020, alterada conforme Instrumento Particular de Aditamento, Modificação e Ratificação nº 9017209 de 04/01/2021, averbado na matrícula nº 253989/AV-7 em 21/07/2021 sendo o empréstimo no valor de R\$33.566.000,00. Com liberação da 1ª parcela em 28/10/2019 e a última prevista com conclusão da Obra em 20/06/2022 com taxa de juros na fase da construção de 6,73% (nominal) ao ano e 6,94% (efetiva) ao ano; Com o prazo de 06 meses, taxa de juros nominal de 6,73% ao ano e efetiva 6,94% ao ano; Prazo máximo do reembolso da dívida a ser paga em 06 meses com prestações mensais, a consolidação do saldo devedor será em 20/12/2022 e com data de vencimento da 1ª prestação em 20/01/2023, taxa de juros do saldo devedor na fase da amortização de 11,39% (nominal) ao ano e 12,00% (efetiva) ao ano. rdm. Rio de Janeiro, RJ, 26 de abril de 2022. O OFICIAL.

AV-3-259228 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: A Convenção de Condomínio relativa ao imóvel objeto da presente foi registrada hoje nesta Serventia sob o R-4470 (prenotação nº 854869 em 25/01/2022). rdm. Rio de Janeiro, RJ, 26 de abril de 2022. O OFICIAL.

CONTINUA NO VERSO

AV-4-259228 - CONSTRUÇÃO. Nos termos do requerimento de 29/03/2022, prenotado sob nº 858640 em 31/03/2022, acompanhado da Certidão da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação nº 03/0036/2022 de 28/03/2022, hoje arquivados, fica averbado que pelo processo nº 02/270013/2019, foi requerida e concedida licença para a construção de grupamento sem cronograma e Licença de modificação de projeto aprovado com acréscimo de área para construção de grupamento residencial multifamiliar, em terreno afastado das divisas, com 15.743,87m² de área total, com 3 pavimentos de estacionamento com 86 vagas cobertas e 52 vagas descobertas e 61 vagas externas descobertas para veículos. O prédio tomou o nº 250 pela Rua Xavier Curado, nele figurando o Aptº 401, Bloco 01 cujo habite-se foi concedido em 28/03/2022. Base de cálculo R\$30.665.437,66 (incluindo outras unidades). ma. Rio de Janeiro, RJ, 06 de maio de 2022. O OFICIAL.

AV-5-259228 - CANCELAMENTO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO REPORTADO NO ATO AV-1. Nos termos do Instrumento Particular nº 9089114 de 10/12/2021 (SFH), prenotado sob nº 858857 em 04/04/2022, hoje arquivado, fica averbado que a incorporadora TGR-15 Empreendimentos Imobiliários Ltda, solicitou o cancelamento do referido Patrimônio de Afetação em virtude da construção de todo o empreendimento, conforme previsto no artigo 31 E, inciso I da Lei nº 4.591/64, redação dada pela Lei 10.931 de 01/08/2004. dst. Rio de Janeiro, RJ, 27 de maio de 2022. O OFICIAL.

AV-6-259228 - DESLIGAMENTO DA GARANTIA HIPOTECÁRIA REPORTADA NO DO ATO AV-2. Nos termos do Instrumento Particular nº 9089114 de 10/12/2021 (SFH), prenotado sob nº 858857 em 04/04/2022, hoje arquivado, fica averbado que a Credora Caixa Econômica Federal, autorizou o desligamento da referida garantia hipotecária que gravava o imóvel objeto da presente. dst. Rio de Janeiro, RJ, 27 de maio de 2022. O OFICIAL.

R-7-259228 - TÍTULO: COMPRA E VENDA. FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular nº 9089114 de 10/12/2021 (SFH), prenotado sob nº 858857 em 04/04/2022, hoje arquivado. **VALOR:** R\$550.659,87 (base de cálculo). **TRANSMISSÃO:** Certidão da Guia do ITBI nº 2453209 paga em 17/01/2022. **VENDEDORA:** TGR-15 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, qualificada na matrícula. **COMPRADORES:** 1) SIMONI MACHADO BARRETO MOREIRA, brasileira, divorciada, funcionária pública, CNH/DETRAN-RJ nº 10.676.245-3 de 31/01/2013, CPF nº 075.438.437-30, residente nesta cidade; 2) FLAVIO OLIVEIRA DE FREITAS, brasileiro, solteiro, maior, funcionário público, CNH/DETRAN-RJ nº 00199059515 de 19/06/2019, CPF nº 018.391.417-19, residente nesta cidade. dst. Rio de Janeiro, RJ, 27 de maio de 2022. O OFICIAL.

R-8-259228 - TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA: FORMA DO TÍTULO: O mesmo do ato R-7. **VALOR:** R\$464.334,16 ser pago em 360 parcelas mensais e sucessivas, valor da 1ª prestação R\$4.437,77, mais seguro Mensal Morte - Invalidez Permanente R\$146,74, mais seguro Mensal Danos Físicos do Imóvel R\$28,87, mais taxa de Administração de Contrato R\$25,00, perfazendo o encargo mensal na data da assinatura de R\$4.657,88, vencendo-se a 1ª em 10/01/2022, à taxa de juros nominal de 8,1858% ao ano e taxa efetiva de 8,5000% ao ano, calculadas segundo o Sistema de Amortização SAC. Sendo as demais cláusulas e condições as constantes do título. Para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9514/97, foi dado ao imóvel o valor de R\$525.000,00; base de cálculo: R\$550.659,87 (R-7-259228). **DEVEDORES/FIDUCIANTES:** 1) SIMONI MACHADO BARRETO MOREIRA; 2) FLAVIO OLIVEIRA DE FREITAS, qualificados no ato R-7. **CREDOR FIDUCIÁRIO:** BANCO BRADESCO S/A, CNPJ/MF nº 60.746.948/0001-12, com sede em Osasco/SP. dst. Rio de Janeiro, RJ, 27 de maio de 2022. O OFICIAL.

AV - 9 - M - 259228 - INTIMAÇÃO: Na qualidade de credora fiduciária a BANCO BRADESCO S/A, inscrito no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12, com sede em Osasco - SP, através do Ofício nº 614699/2025 - Kawasaki Sociedade de Advogados de 29/07/2025, acompanhado de outros de 13/08/2025, e 26/09/2025, hoje arquivados, esta requereu nos termos dos parágrafos 1º ao 4º do Art. 26 da Lei 9.514/97, a Intimação dos



OITAVO

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

Oficial Dr. Arnaldo Colocci Netto

RUA DA ALFÂNDEGA, N° 91 - 3º ANDAR - CEP 20.070-003 - CENTRO
RIO DE JANEIRO - RJ - BRASIL - www.8ri-rj.com.br

Matrícula
259.228

Ficha
02

devedores fiduciantes SIMONI MACHADO BARRETO MOREIRA, CPF nº 075.438.437-30, FLAVIO OLIVEIRA DE FREITAS, CPF nº 018.391.417-19, via edital publicado sob os nºs 1754/2025, 1755/2025 e 1756/2025 de 04, 05 e 08 de dezembro de 2025, respectivamente, para purga da mora objeto desta matrícula. Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R\$ 464.334,16. (Prenotação nº 924814 de 30/07/2025). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFBA 34572 UEE). fcb. Rio de Janeiro, RJ, 23/03/2026. Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646. - -

AV - 10 - M - 259228 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Nos termos do Ofício nº 614699/2025 - KAWASAKI SOUJERADO DE ADVOGADOS de 07/04/2026, acompanhado do requerimento de 07/04/2026, hoje arquivados, tendo sido promovida a intimação e decorrido o prazo de 15 dias sem a purgação da mora (artigo 26, parágrafos 1º e 7º, da Lei 9.514/97), fica consolidada a propriedade do imóvel desta matrícula em nome da **BANCO BRADESCO S/A**, inscrito no CNPJ sob o nº **60.746.948/0001-12**, com sede em Osasco SP, ficando a mesma com a obrigação de promover a purgação do imóvel dentro de 60 dias contados da data da presente averbação para a alienação do mesmo (art. 27 da Lei 9.514/97). Imposto de transmissão pago pela guia nº 2941854 em 06/04/2026. Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R\$ 525.000,00. (Prenotação nº 938083 de 10/04/2026). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFCH 96664 EUI). rdm. Rio de Janeiro, RJ, 19/05/2026. Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646. - - - - -

AV - 11 - M - 259228 - CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Em decorrência da consolidação de Propriedade objeto do ato AV-10/259228, fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do ato R-8/244225. Averbação feita com base no artigo 1488 do Código de Normas da Cartegedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, Parte Extrajudicial. Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R\$ 464.334,16. (Prenotação nº 938083 de 10/04/2026). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFCH 96665 STR). rdm. Rio de Janeiro, RJ, 19/05/2026. Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646. - -

AV - 12 - M - 259228 - QUALIFICAÇÃO REGISTRAL OBJETIVA: Pelos mesmos documentos que deram origem ao ato AV-11/259228, acompanhado da guia do ITBI, hoje arquivados, fica averbado o saneamento da presente matrícula quanto aos dados do imóvel para constar o seguinte: Inscrito no FRE sob o nº 3.446.954-4 e CL nº 04377-8, possuindo área edificada de 68m², localizado no bairro de MARECHAL HERMES e cadastrado no CEP: 21.610-330. Averbação efetuada com base no artigo 440-AV do Código Nacional de Normas, incluído pelo Provimento CNJ nº 195 de 03/06/2025. (Prenotação nº 938083 de 10/04/2026). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFCH 96666 JBD). rdm. Rio de Janeiro, RJ, 19/05/2026. Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646. - -