



Valide aqui
este documento



OITAVO

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

OFICIAL: Dr. ARNALDO COLOCCI NETTO

CQ

RUA DA ALFÂNDEGA, 91 - 3º e 4º ANDAR - 20070-001 - CENTRO

MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO - RJ - BRASIL

MATRÍCULA

FICHA

INDICADOR REAL

Nº: 244415

Nº: 01

Lº: 4-AY FLS.: 234 Nº: 156479

04/12/2025

IMÓVEL: ESTRADA DO BARRO VERMELHO, Nº 700 APTº 607 DO BLOCO 04 (EM CONSTRUÇÃO) e sua correspondente fração ideal de 0,0022665 do respectivo terreno, designado por lote 1 de 2ª categoria do PAL 47.993, com direito a uma vaga de garagem, medindo em sua totalidade: 75,16m de frente para a Estrada do Barro Vermelho, mais 10,42m em curva subordinada um raio interno de 5,00m, concordando com o alinhamento da Rua Pão de Açúcar por onde mede 159,45m, mais 40,00m, mais 50,00m, 32,28m de fundo onde parte faz testada para a Praça Carlos Toledo. 177,86m à direita em três segmentos de: 30,20m, mais 0,95m, mais 146,71m, confrontando pelo lado direito com o nº 600 (lote 2 do PA 47687), de propriedade de MRV Engenharia e Participações S/A e outros, pelo lado esquerdo com a Rua Pão de Açúcar e com a área destinada a escola do PAL 47993, doada ao Município do Rio de Janeiro, e pelos fundos com a Praça Carlos Toledo **PROPRIETÁRIA:** IMPÉRIO DO OCIDENTE INCORPORADORA LTDA, CNPJ nº 13 612 853/0001-26, com sede em São Paulo/SP. **TÍTULO AQUISITIVO** FM 221321, R-5 (8º RI) **FORMA DE AQUISIÇÃO:** Havido por compra a Montagnoli Soldas Ltda, conforme escritura de 28/08/2012, lavrada em notas do 4º Ofício de Justiça de Niterói/RJ (Lº 1069, fls 069/070) rerratificada pela escritura de 28/09/2012, lavrada em notas do mesmo ofício (Lº 1071, fls. 050/051) registradas em 16/10/2012. **MEMORIAL:** registrado sob nº 221321 (FM), R-6 em 06/12/2012, o Empreendimento se Enquadra no Programa Minha Casa Minha Vida. Inscrito no **FRE** sob o nº 3.203621-2 (**MP**), **CL** nº 01388-8 ds. Rio de Janeiro, RJ, 03 de novembro de 2016. O OFICIAL

AV-1-244415 - HIPOTECA: O imóvel objeto da presente encontra-se hipotecado neste Ofício a CAIXA ECONOMICA FEDERAL, conforme Instrumento de 10/05/2013, registrado sob o nº 221321/R-10 (FM) em 13/03/2014, sendo o empréstimo no valor de R\$39.941 526,11 (incluindo outras unidades) sob garantia hipotecária de 1º grau do imóvel objeto da presente, e a dívida será paga no prazo de 24 meses, a contar do dia 1º (primeiro) do mês subsequente ao término da obra definido no Cronograma Físico-Financeiro do Empreendimento, **Juros:** na fase da construção serão devidos na data do 1º desembolso; juros mensais à taxa nominal de 8,00% ao ano e taxa efetiva de 8,3001% ao ano, acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de renumeração básica aplicadas nas contas vinculadas do FGTS na data de aniversário do presente contrato Para fins do artigo 1484 do Código Civil, foi dado aos imóveis o valor fixado de R\$66 580 000,00. ds. Rio de Janeiro, RJ, 03 de novembro de 2016. O OFICIAL

AV-2-2444415-ALTERAÇÃO DO MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO: Nos termos do requerimento de 16/06/2016, prenotado sob nº 756543 em 24/08/2016, acompanhado dos demais documentos necessários a prática do ato, hoje arquivados, a incorporadora IMPÉRIO DO OCIDENTE INCORPORADORA LTDA, qualificada na matrícula, cujo Memorial encontra-se registrado sob nº 221321/R-6 em 06/12/2012 e tendo em vista a alteração do projeto com decréscimo de área no total de 28,96m², conforme Licença nº 03/0050/2015A que retifica a Licença de nº 03/0050/2015 e por conta da diminuição do módulo construtivo solicitou a alteração do referido memorial quanto a área total estipulada anteriormente de 25.082,93m² para 25.053,97m², sendo este valor representado pelo total das áreas cobertas (total de habitação, acrescido de edícula, guarita e castelo d'água) não tendo ocorrido alteração nas áreas privativas, nas frações ideais e na disposição das vagas de garagem e, que com base na licença nº 03/0006/2016 houve modificação da numeração concedida ao edifício para o nº 484 pela Estrada do Barro Vermelho Custo Global da Construção: R\$37.913.020,16 sendo o preço por m² da construção de R\$1.442,79/m² ds Rio de Janeiro, RJ, 03 de novembro de 2016. O OFICIAL

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/K34CQ-CNHL-D-VNXKF-DYPEB>

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/K34CQ-CNHL-D-VNXKF-DYPEB>

AV-3-244415- CONSTRUÇÃO. Nos termos do requerimento de 27/07/2016, prenotado sob o nº 756551 de 24/08/2016, acompanhado da Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo nº 03/0074/2016, datada de 16/06/2016, hoje arquivados, fica averbado que pelo Processo nº 02/270142/2011, foi requerida e concedida licença de construção de grupamento sem cronograma, concedida com os favores da Lei Comp 97/09, de uso e atividade residencial, em terreno afastado das divisas, com área total de 25.053,97m², com 401 vagas externas para veículos descobertas. O prédio tomou o nº 484 pela Estrada do Barro Vermelho nele figurando o aptº 607 do Bloco 04, tendo sido seu habite-se concedido em 16/06/2016. **Informações Complementares:** FICA PROIBIDO A CAPTAÇÃO E USO DE ÁGUA SUBTERRÂNEA, PARA QUAISQUER FINS, NESTE LOCAL E EM SEU ENTORNO. ÁREA SOB MONITORAMENTO PARA REABILITAÇÃO CONFORME RESOLUÇÃO CONAMA Nº 420/2009. Base de Cálculo: R\$34 575.480,76 (incluindo outras unidades). ds. Rio de Janeiro, RJ, 03 de novembro de 2016 O OFICIAL. *[Assinatura]*

AV-4-244415- DESLIGAMENTO DA GARANTIA HIPOTECÁRIA REPORTADA NO ATO AV-1: Nos termos do Instrumento Particular nº 15553750489 de 29/08/2016 (SFH), prenotado sob o nº 758139 em 22/09/2016, hoje arquivado, fica averbado que a credora Caixa Econômica Federal, autorizou o desligamento da referida garantia hipotecária que gravava o imóvel objeto da presente. trp Rio de Janeiro, RJ, 08 de dezembro de 2016. O OFICIAL. *[Assinatura]*

R-5-244415 - TÍTULO: COMPRA E VENDA **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular nº 15553750489 de 29/08/2016 (SFH), prenotado sob o nº 758139 em 22/09/2016, hoje arquivado **VALOR:** R\$195.300,00, base de cálculo R\$197 037,79 (ITBI). Inscrito no FRE sob o nº 3.256.954-3 (MP) CL nº 01388-8 **TRANSMISSÃO:** Guia nº 2063116 em 18/10/2016, com redução de 50% do pagamento com base na Lei nº 5065/2009 **VENDEDORA:** IMPÉRIO DO OCIDENTE INCORPORADORA LTDA, com sede nesta cidade, qualificada na matrícula. **COMPRADORES:** 1) NIVIA DO NASCIMENTO MOURA, brasileira, divorciada, militar em geral, CI/DETRAN/RJ nº 122251507 em 08/11/2013, CPF nº 096.589.387-10; e 2) MARCUS VINICIUS PEIXOTO MACHADO, brasileiro, solteiro, maior, motorista, CNH/DETRAN/RJ nº 04575012866 em 31/01/2014. CPF nº 137.594 747-80, residentes nesta cidade trp Rio de Janeiro, RJ, 08 de dezembro de 2016. O OFICIAL. *[Assinatura]*

R-6-244415 - TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. **FORMA DO TÍTULO:** O mesmo do ato R-5 **VALOR:** R\$155.851,22 a ser pago através do SAC - Sistema de Amortização Constante Novo em 420 parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$1 796,19, vencendo-se a 1ª em 01/10/2016, tendo os devedores optado pela taxa de juros nominal reduzida de 10,4815% ao ano e taxa efetiva reduzida de 11,0001% ao ano, sendo que estas taxas serão canceladas nas hipóteses previstas no contrato retornando as taxas de juros (Balcão) nominal de 10,6813% ao ano e efetiva de 11,2200% ao ano. Para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, foi dado ao imóvel o valor de R\$195.300,00; base de cálculo: R\$197.037,79 (R-5/244415) **DEVEDORES/FIDUCIANTES:** 1) NIVIA DO NASCIMENTO MOURA, e 2) MARCUS VINICIUS PEIXOTO MACHADO, qualificados no ato R-5. **CREDORA/FIDUCIÁRIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF trp Rio de Janeiro, RJ, 08 de dezembro de 2016 O OFICIAL. *[Assinatura]*

AV - 7 - M - 244415 - INTIMAÇÃO: Na qualidade de credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360 305/0001-04, com sede em Brasília - DF, através do Ofício nº 567396/2025 - Caixa Econômica Federal de 18/02/2025, acompanhado de outro de 17/03/2025, hoje arquivados, esta requereu nos termos dos Parágrafos 1º ao 7º do Art. 26 da Lei 9 514/97, a Intimação dos devedores fiduciários NIVIA DO NASCIMENTO MOURA, CPF nº 096.589 387-10 e MARCUS VINICIUS PEIXOTO MACHADO, CPF nº 137.594 747-80, notificado em 03/04/2025 às 10:50h, do inteiro teor daquela intimação, conforme certidões do 4º Registro de Títulos e Documentos desta cidade - RJ, expedidas em 10/04/2025, onde exarou o seu "ciente" Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R\$155.851,22 (Prenotação nº 916555 de 20/02/2025). (Selo de fiscalização eletrônica nº EEYO 08742 TUQ) rdm. Rio de Janeiro, RJ, 11/07/2025. O OFICIAL. *[Assinatura]*



Valide aqui
este documento



OITAVO

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

Oficial Dr. Arnaldo Colocci Netto

RUA DA ALFÂNDEGA, Nº 91 - 3º ANDAR - CEP 20.070-003 - CENTRO
RIO DE JANEIRO - RJ - BRASIL - www.8ri-rj.com.br

Matrícula

244.415

Ficha

02

AV - 8 - M - 244415 - CASAMENTO: Pelo Ofício de 26/11/2025, acompanhado da cópia da Certidão de Casamento, expedida pelo 14º Registro Civil de Pessoas Naturais desta cidade - RJ (Lº B-00227, fls. 052, Termo nº 69441), matrícula nº 088625 01 55 2023 2 00227 052 0069441 44 em 24/11/2025, hoje arquivados, fica averbado que MARCUS VINICIUS PEIXOTO MACHADO e NIVIA DO NASCIMENTO MOURA, casaram-se pelo regime da comunhão parcial de bens em 26/10/2023, passando ela a usar o nome de: **NIVIA DO NASCIMENTO MOURA PEIXOTO MACHADO**. (Prenotação nº 927297 de 11/09/2025). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFBD 42414 HLI). bca. Rio de Janeiro, RJ, 19/12/2025. Assinado eletronicamente por **NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES**, Substituta, matrícula 94/1646. - - - - -

AV - 9 - M - 244415 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Nos termos do Ofício nº 567396/2025 - Caixa Econômica Federal de 10/09/2025, acompanhado do requerimento de 10/09/2025, 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 **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede em **Brasília - DF**, ficando a mesma com a obrigação de promover leilão público do imóvel dentro de 30 dias contados da data da presente averbação para a alienação do mesmo (art. 27 da Lei 9.514/97). Imposto de transmissão isento conforme guia nº 2855340 emitida em 08/08/2025; Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R\$ 208.176,11. (Prenotação nº 927297 de 11/09/2025). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFBD 42415 MZB). bca. Rio de Janeiro, RJ, 19/12/2025. Assinado eletronicamente por **NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES**, Substituta, matrícula 94/1646. - - - - -

AV - 10 - M - 244415 - CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Em decorrência da Consolidação de Propriedade objeto do ato AV-9/244415, fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do ato R-6/244415. Averbação feita com base no artigo 1488 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Parte Extrajudicial. Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R\$ 155.851,22. (Prenotação nº 927297 de 11/09/2025). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFBD 42416 EGR). bca. Rio de Janeiro, RJ, 19/12/2025. Assinado eletronicamente por **NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES**, Substituta, matrícula 94/1646. - - - - -

AV - 11 - M - 244415 - QUALIFICAÇÃO REGISTRAL OBJETIVA: Pelo Ofício nº 567396/2025 - Caixa Econômica Federal de 10/09/2025, acompanhado do requerimento de 10/09/2025, acompanhado do Talão do IPTU do exercício de 2025, hoje arquivados, fica averbado o saneamento da presente matrícula quanto aos dados do imóvel para constar o seguinte: Inscrito no **FRE** sob o nº 3.358.164-6 e **CL** nº 01388-8, possuindo área edificada de **47m²**, localizado no bairro de **ROCHA MIRANDA** e cadastrado no **CEP**: 21.540-500. Averbação efetuada com base no artigo 440-AV do Código

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/K34CQ-CNHL-D-VNXKF-DYPEB>

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



OITAVO
SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS
Oficial Dr. Arnaldo Colocci Netto
RUA DA ALFÂNDEGA, Nº 91 - 3º ANDAR - CEP 20.070-003 - CENTRO
RIO DE JANEIRO - RJ - BRASIL - www.8ri-rj.com.br

Matrícula
244.415

Ficha
02-V

Nacional de Normas, incluído pelo Provimento CNJ nº 195 de 03/06/2025. (Prenotação nº 927297 de 11/09/2025). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFBD 42417 XZC). bca. Rio de Janeiro, RJ, 19/12/2025. Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646. - - - - -

O ATO ACIMA É O ULTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica dos atos da Ficha Matrícula a que se refere, extraída nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973, dela constando as ações reais e pessoais reipersecutórias, bem como os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, atuais proprietários ou detentores de direitos relativos ao mesmo, e prenotações realizadas até o dia 17/12/2025. Certidão expedida às **16:02h**. CQ. Dou fé. Rio de Janeiro, RJ, 19/12/2025. O OFICIAL.

"Provimentos CNJ nº 47/2015, CGJ nº 89/2016 e CGJ nº 45/2017, regulamentam a emissão de certidões eletrônicas pelos serviços de Registro de Imóveis do Estado do Rio de Janeiro"

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo Eletrônico de Fiscalização
EFBD 42418 HRN

Consulte a validade do selo em:
<http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaSelo/>

Emol.:	108,60
Fundperj:	5,43
FETJ:	21,72
Funperj:	5,43
Funarpen:	6,51
I.S.S:	5,83
Total:	158,56

RECIBO de certidão do 8º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro. Recebemos a quantia de **R\$ 158,56**, pela emissão da presente certidão. Recibo emitido por quem assinou a certidão.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/K34CQ-CNHL-D-VNXKF-DYPEB>