



Validate this document here



OITAVO

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

JF

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:256247	Nº: 01	Lº: 4-BF FLS.: 39 Nº: 182562

IMÓVEL: ESTRADA DA ÁGUA GRANDE, Nº 4103 – APTº 505 (EM CONSTRUÇÃO) e sua correspondente fração ideal de 0,004306 do respectivo terreno, designado por lote 01 do PAL 49424 de 3ª Categoria, com direito ao uso indistinto de uma vaga de garagem descoberta localizada no térreo, medindo o terreno em sua totalidade: 100,57m de frente para a Avenida Meriti; 165,15m de fundos; confrontando com o lote 1 do PAL 48.868 da Estrada da Água Grande; 128,79m à direita em quatro segmentos de: 39,64m, mais 12,57m em curva subordinada a um raio externo de 8,00m, mais 56,58m, ambos confrontando com o lote 2 do PAL 48 995 da Avenida Meriti, mais 20,00m, este último segmento fazendo testada suplementar para a Estrada da Água Grande; 67,64m à esquerda; confrontando com o lote 2 do PAL 48.868 da Av Meriti. **PROPRIETÁRIA:** LIVING BOTUCATU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 11.365 709/0001-07, com sede em São Paulo/SP. **TÍTULO AQUISITIVO** FMs 19935/R-17 e 106406-A/R-6 (8º RJ). **FORMA DE AQUISIÇÃO:** Havido por compra a Votorantim Cimentos S/A, conforme escritura de 28/11/2014, lavrada em notas do 4º Ofício de Justiça de Niterói/RJ (Lº 1139, fls. 128/130), aditada por outra de 16/01/2015, lavrada nas mesmas notas (Lº 1141, fls. 164), registrada em 19/02/2015. **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:** Registrado sob o nº 255312 (FM) R-2 em 18/09/2020. **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 subordinado à condição de comercialização de no mínimo 30% (trinta por cento) das unidades autônomas do empreendimento. Inscrito no FRE sob o nº 3358648-8 (MP), CL 01064-5. ds. Rio de Janeiro, RJ, 23 de março de 2021. O OFICIAL.

AV-1-256247 – PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO: O empreendimento objeto da incorporação foi declarado Patrimônio de Afetação conforme requerimento de 06/07/2020, averbado em 18/09/2020 sob o nº AV-3/255312, destinando-se única e exclusivamente à consecução da incorporação do empreendimento e apartados dos bens de patrimônio geral da incorporadora. ds. Rio de Janeiro, RJ, 23 de março de 2021. O OFICIAL.

AV-2-256247 - HIPOTECA. O imóvel objeto da presente encontra-se hipotecado neste Ofício, à Caixa Econômica Federal, conforme Instrumento Particular nº 1.7877.0075517-4 de 14/10/2020, registrado na FM-255312/R-4 em 09/12/2020, sendo o empréstimo no valor de R\$28.043.425,00 (incluindo outras unidades), a dívida terá prazo de carência de 12 meses. Prazo de amortização de 36 meses contados do dia correspondente ao término do prazo de carência, com regime de acréscimo aplicado sobre a taxa de juros original pactuadas e descritas na cláusula 3ª 1º parágrafo. No caso de dilatação do prazo de construção, autorizada pela Caixa Econômica Federal, o prazo de amortização da dívida será reduzido proporcionalmente, no sentido de manter-se o prazo máximo (construção + carência + amortização) em 84 meses. Para fins do artigo 1484 do Código Civil, foi dado em garantia a fração ideal (incluindo outras unidades), no valor fixado de R\$57.966 000,00 ds Rio de Janeiro, RJ, 23 de março de 2021. O OFICIAL.

AV-3-256247 – DESLIGAMENTO DA GARANTIA HIPOTECÁRIA REPORTADA NO ATO AV-2. Nos termos do Instrumento Particular nº 178770077001-7 de 28/10/2020 (SFH), prenotado sob nº 837931 em 04/03/2021, hoje arquivado, fica averbado que a credora Caixa Econômica Federal-CEF autorizou o desligamento da referida garantia hipotecária que gravava o imóvel objeto da presente. ds. Rio de Janeiro, RJ, 23 de março de 2021. O OFICIAL.

CONTINUA NO VERSO



Validate this document here

R-5-256247 - **TÍTULO:** COMPRA E VENDA. **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular nº 178770077001-7 de 28/10/2020 (SFH), prenotado sob nº 837931 em 04/03/2021, hoje arquivado **VALOR:** R\$30.077,41 (fração do terreno), sendo o valor da aquisição da unidade habitacional de R\$240.000,00 (base de cálculo), satisfeitos da seguinte forma: a) R\$20.323,78 através de recursos próprios; b) R\$3.676,22 recursos da conta vinculada do FGTS da compradora, c) R\$216.000,00 financiamento concedido pela credora. **TRANSMISSÃO:** Certidão da Guia nº 2373477 paga em 01/03/2021 (redução de 50% com base na Lei 5065/2009). **VENDEDORA:** LIVING BOTUCATU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta cidade, qualificada na matrícula. **COMPRADORA:** SUELEN LOUBACK DE ALMEIDA, brasileira, solteira, maior, secretária, CI/DETRAN/RJ nº 312368590 de 11/04/2019, CPF nº 102.398.796-19, residente em Duque de Caxias/RJ. ds. Rio de Janeiro, RJ, 23 de março de 2021. O OFICIAL

R-5-256247 - **TÍTULO:** ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA **FORMA DO TÍTULO:** O mesmo do ato R-4 **VALOR:** R\$216.000,00 a ser pago através do TR - SAC Sistema de Amortização Constante em 420 parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$1.847,69, vencendo-se a 1ª em 25/11/2020, tendo a devedora optado pela taxa de juros nominal reduzida de 7,0197% ao ano e taxa efetiva reduzida de 7,2500% ao ano, sendo que estas taxas serão canceladas nas hipóteses previstas no contrato retornando as taxas de juros (Balcão) nominal de 7,7208% ao ano e efetiva de 8,00% ao ano. Índice de atualização do Saldo Devedor: TR. Para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, foi dado ao imóvel o valor de R\$240.000,00; base de cálculo R\$240.000,00 (R-4/256247). **DEVEDORA/FIDUCIANTE:** SUELEN LOUBACK DE ALMEIDA, qualificada no ato R-4 **CREDORA/FIDUCIÁRIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF. ds. Rio de Janeiro, RJ, 23 de março de 2021. O OFICIAL

AV-6-256247 - **ALTERAÇÃO DO MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:** Nos termos do requerimento de 29/08/2022, prenotado sob nº 867248 em 30/08/2022, acompanhado da Certidão de licença de obras nº 23/0428/2021 da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação; Subsecretaria de Controle e Licenciamento Urbanístico, emitida em 14/12/2021, hoje arquivados, a incorporadora LIVING BOTUCATU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, qualificada na matrícula, solicitou a alteração do Memorial de Incorporação, registrado no ato R-2/255312 em 18/09/2020, quanto a numeração de porta do empreendimento em referência, sendo que o correto é: **tomará o nº 1725 pela Estrada da Água Grande**, permanecendo inalterados os demais atos praticados no citado registro. ds. Rio de Janeiro, RJ, 17 de outubro de 2022. O OFICIAL.

AV - 7 - M - 256247 - CONSTRUÇÃO: Nos termos do requerimento de 14/02/2023, acompanhado da Certidão de Habite-se nº 23/0045/2023 expedida pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação datada de 09/02/2023, hoje arquivados, fica averbado que pelo processo nº 06/700959/2020 foi requerida e concedida a licença para a construção de prédio residencial multifamiliar, concedida com os favores da Lei Comp. 97/09, em terreno não afastado das divisas. O prédio tomou o nº 1725 pela Estrada da Água Grande nele figurando o aptº 505, cujo habite-se foi concedido em 08/02/2023. Base de Cálculo. R\$29.074.968,15 (incluindo outras unidades). **(Prenotação nº 876023 de 23/02/2023).** ds. Rio de Janeiro, RJ, 16/03/2023. O OFICIAL.

AV - 8 - M - 256247 - INTIMAÇÃO: Na qualidade de credora fiduciária a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF, através do Ofício nº 426839/2023 - Caixa Econômica Federal - CESAV/BU de 06/11/2023, acompanhado de outro de 06/12/2023, hoje arquivados, esta requereu nos termos dos parágrafos 1º ao 4º do Art. 26 da Lei 9.514/97, a Intimação do devedor fiduciante **SUELEN LOUBACK DE ALMEIDA**, CPF nº 102.398.796-19, via edital publicado sob os nºs 1364/2024, 1365/2024 e 1366/2024 de 20, 21 e 22 de maio de 2024, respectivamente, para purga da mora objeto desta matrícula Base de cálculo: R\$216.000,00. **(Prenotação nº 890832 de 09/11/2023).** **(Selo de fiscalização eletrônica nº EESZ 39762 PXT).** vlm. Rio de Janeiro, RJ, 02/07/2024 O OFICIAL.



Validate this document here



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

CNM:089722.2.0256247-64

Matrícula

256.247

Ficha

02

AV - 9 - M - 256247 - INTIMAÇÃO: Na qualidade de credora fiduciária a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF, através do Ofício nº 545943/2024 - Caixa Econômica Federal de 27/11/2024, acompanhado de outros de 16/01/2025 e 20/05/2025, hoje arquivados, esta requereu nos termos dos parágrafos 1º ao 4º do Art. 26 da Lei 9.514/97, a Intimação do devedor fiduciante **SUELEN LOUBACK DE ALMEIDA, CPF nº 102.398.796-19**, via edital publicado sob os nºs 1690/2025, 1691/2025 e 1692/2025 de 04, 05 e 08 de novembro de 2025, respectivamente, para purga da mora objeto desta matrícula. Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R\$ 216.000,00. **(Prenotação nº 912444 de 02/12/2024). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFAS 96818 OXI).** alr. Rio de Janeiro, RJ, 26/11/2025. **Assinado eletronicamente por Pedro Augusto Fernandes Colocci, Substituto, matrícula 94/4137.** - - - - -

AV - 10 - M - 256247 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Nos termos do Ofício nº 545943/2024 - Caixa Econômica Federal - 1 de 23/01/2026, acompanhado do requerimento de 23/01/2026, 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 **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 pago pela guia nº 2762215 em 13/11/2024; Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R\$ 249.626,63. **(Prenotação nº 933913 de 14/01/2026). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFBK 77805 GPL).** fcb. Rio de Janeiro, RJ, 19/02/2026. **Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646.** - - - - -

AV - 11 - M - 256247 - CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Em decorrência da Consolidação de Propriedade objeto do ato AV-10/256247, fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do ato R-5/256247. 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\$ 216.000,00. **(Prenotação nº 933913 de 14/01/2026). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFBK 77806 SAW).** fcb. Rio de Janeiro, RJ, 19/02/2026. **Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646.** - -

AV - 12 - M - 256247 - QUALIFICAÇÃO REGISTRAL OBJETIVA: Pelo mesmo título que deu origem ao ato AV-10/256247, 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 3.463.172-1 e **CL** nº 01064-5, possuindo área edificada de **43m²**, localizado no bairro de **VISTA ALEGRE** e cadastrado no **CEP:** 21.230-354. Averbação efetuada

CONTINUA NO VERSO

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z4TEX-QMGRF-CD9SH-JG8PP>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Validate this document here



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
256.247

Ficha
02-V

com base no artigo 440-AV do Código Nacional de Normas, incluído pelo Provimento CNJ nº 195 de 03/06/2025. **(Prenotação nº 933913 de 14/01/2026).** **(Selo de fiscalização eletrônica nº EFBK 77807 TFV).** fcb. Rio de Janeiro, RJ, 19/02/2026. **Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646. - -**

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO 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 prelações realizadas até o dia 12/02/2026. Certidão expedida às **13:26h**. JF. Dou fé. Rio de Janeiro, RJ, 19/02/2026. 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
EFBK 77808 UIW



Consulte a validade do selo em:

<http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaSelo/>

Emol.:	124,08
Fundperj:	6,20
FETJ:	24,81
Funperj:	6,20
Funarpen:	7,44
I.S.S:	6,66
Total:	181,14

RECIBO de certidão do 8º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro. Recebemos a quantia de **R\$ 181,14**, pela emissão da presente certidão. Recibo emitido por quem assinou a certidão.

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z4TEX-QMGREF-CD9SH-JG8PP>

CNM: 089722.2.0256247-64

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