



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
38996

Ficha  
1

12º REGISTRO DE IMÓVEIS  
RIO DE JANEIRO - RJ  
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 157776.2.0038996-94

**IMÓVEL:** Apartamento 104, do bloco 01, da Estrada do Taquaral nº100, Bangu, na Freguesia de Campo Grande, que corresponde a fração ideal de 0,0010399 do terreno designado por lote 01, da quadra 01, do PAL 43.937 (modificativo do PAL 42.793), com área de 30.082,55m<sup>2</sup>. O empreendimento possui 156 vagas de estacionamento de veículos localizadas nas áreas livres, vinculadas ao condomínio. -x-x

**PROPRIETÁRIA:** COOPERATIVA HABITACIONAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO COHARIO, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 32.155.186/0001-44. -x-x

**REGISTRO ANTERIOR:** Adquirido por compra feita a Concrab Empreendimentos Imobiliários Ltda, conforme instrumento particular de 26/12/1991, registrado no 4º Registro de Imóveis, sob o R-1 da matrícula 119.090, em 27/03/1992, o apartamento por construção própria averbada sob o AV-8 da citada matrícula em 05/09/1996, tendo sido o habite-se concedido em 20/08/1996, as frações averbadas sob o AV-9 da citada matrícula, em 05/09/1996, e a modificação de PAL averbado sob o AV-8 da matrícula 10.499, em 02/04/1996, retificado sob o AV-4 da matrícula 175.211, em 29/11/2019. Com abertura da matrícula 175.211, 4º R.I, para esta unidade. Matrícula aberta aos 24/01/2020, por HSL.

**AV - 1 - M - 38996 - HIPOTECA:** Consta registrado no 4º Registro de Imóveis, no R-2 da matrícula 119.090, em 27/03/1992, e averbado sob o AV-1 da matrícula 175.211, em 20/10/2005, que pelo instrumento particular de 26/12/1991, o imóvel desta matrícula foi **HIPOTECADO** a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, com sede em Brasília-DF, e filial nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº00.360.305/0001-04. Em 24/01/2020, por HSL.

**AV - 2 - M - 38996 - CESSÃO DE CRÉDITO:** Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, no AV-2 da matrícula 175.211, em 20/10/2005, que pelo instrumento particular de 29/06/2001, aditado pela escritura de 01/06/2004, do 1º Ofício de Notas de Brasília/DF, Livro 2489-E, fls.001, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, **CEDEU** seus direitos creditórios sobre a hipoteca do AV-1, a **EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA**, com sede em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº04.527.335/0001-13, referente ao imóvel desta matrícula, pelo valor de **Cr\$26.613.556.439,94** (incluído outros imóveis). Em 24/01/2020, por HSL.

**AV - 3 - M - 38996 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Consta registrada no 4º Registro de Imóveis, no Livro 3-A, sob o nº1.483, fls.122v, em 09/06/1997, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Em 24/01/2020, por HSL.

**AV - 4 - M - 38996 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA:** Prenotação nº**44198**, aos **11/12/2019**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do AV-1 e AV-2, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 03/12/2019, que hoje se arquivava. Averbação concluída aos 24/01/2020, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDHA 34731 PVC.

**R - 5 - M - 38996 - INTEGRALIZAÇÃO AO CAPITAL:** Prenotação nº **44198**, aos **11/12/2019**. Pelo requerimento de 28/11/2019, e contrato de constituição de sociedade de 01/09/2015, registrado na JUCERJA sob o nº33210041550, em 08/09/2015, e arquivado na prenotação 15.203, a proprietária **INTEGRALIZOU** o imóvel desta matrícula, pelo valor de **R\$26.002,36**, ao **capital social de PÁDUA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA - SPE**, com sede na Praia de Botafogo, nº501, bloco 02, Sala 240/A, Botafogo, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 23.229.426/0001-17. Certificado declaratório de isenção nº2090206 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Registro concluído aos 24/01/2020, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDHA 34732 KNT.

**AV - 6 - M - 38996 - INSCRIÇÃO E CL:** Prenotação nº**44198**, aos **11/12/2019**. De acordo com o mesmo título objeto do R-5 e demais documentos acostados, inclusive certidão de Situação Fiscal e

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8L6DR-87C2W-XZY8V-K6KB6>



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
38996

FICHA  
1-v

CNM: 157776.2.0038996-94

Enfiteútica, o imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro sob o nº2.996.062-2, e CL (Código de Logradouro) nº04.037-8. Averbção concluída aos 24/01/2020, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDHA 34733 OEI.

**R - 7 - M - 38996 - COMPRA E VENDA:** Prenotação nº46177, aos **04/03/2020**. Pela escritura pública de compra e venda lavrada em 18/02/2020, pelo 24º Ofício de Notas desta cidade, Livro 7890, fls.002/005, a proprietária **VENDEU** o **imóvel** objeto desta matrícula pelo preço de **R\$30.000,00** a **MPM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII**, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº100, 5º andar, conjunto 51 e 52, Itaim Bibi, São Paulo/ SP, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 27.539.729/0001-97. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$109.183,66**, certificado declaratório de isenção nº 2297826 (Lei nº 2.277/1994, art.8, par. único, I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Registro concluído aos 13/03/2020, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDKD 48704 QJI.

**R - 8 - M - 38996 - COMPRA E VENDA:** Prenotação nº49849, aos **20/08/2020**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 03/08/2020, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380/64, o proprietário **VENDEU** o **imóvel** objeto desta matrícula, pelo preço de **R\$110.900,00**, a **LEONARDO MARTINS MATHILES JUVENCIO**, brasileiro, solteiro, vendedor de comércio varejista e atacadista, inscrito no RG sob o nº 25.474.882-5, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 151.837.167-14, residente e domiciliado na Avenida Marechal Floriano, nº168, Centro, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$22.180,00 recursos próprios; R\$0,00 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$88.720,00 com recursos do financiamento concedido pela instituição financeira, o qual é garantido pela alienação fiduciária. As demais condições e obrigações ajustadas constam do instrumento. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$110.900,00**, guia nº2330275. Registro concluído aos 18/09/2020, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºEDMA 68415 BYP.

**R - 9 - M - 38996 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº49849, aos **20/08/2020**. Pelo mesmo instrumento referido no R-8, o imóvel objeto desta matrícula foi **ALIENADO FIDUCIARIAMENTE**, na forma da Lei nº 9.514/97, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 e 4, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, em garantia de dívida de **R\$88.720,00**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização SAC, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 6,0000% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 6,1678% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$709,42, com vencimento para 03/09/2020. Origem dos Recursos: FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$110.900,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 18/09/2020, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nº EDMA 68416 VKC.

**AV - 10 - M - 38996 - INTIMAÇÃO:** Prenotação nº **117363**, aos **21/07/2025**. Pelo requerimento de 18/07/2025, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação do devedor **LEONARDO MARTINS MATHILES JUVENCIO**, já qualificado, realizada pelo Registro de Títulos e Documentos desta cidade, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicados editais em 07/08/2025, 08/08/2025 e 11/08/2025, na forma do art. 26, §4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Após a adoção dos procedimentos estabelecidos na citada lei, com os respectivos documentos comprobatórios arquivados na serventia, transcorreu o prazo para pagamento **sem a purgação da mora**. Averbção concluída aos 09/09/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZF 36623 MFB.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8L6DR-87C2W-XZY8V-K6KB6>



Valide aqui este documento

MATRÍCULA  
38996

FICHA  
2

12º REGISTRO DE IMÓVEIS  
RIO DE JANEIRO - RJ  
LMVRO 2 - REGISTRO GERAL  
CNM: 157776.2.0038996-94

**AV - 11 - M - 38996 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Prenotação nº122446, aos 29/10/2025. Pelo requerimento de 28/10/2025, hoje arquivado, e verificado o cumprimento do art. 26, §7º, da Lei 9514/97, **CONSOLIDA-SE A PROPRIEDADE** do imóvel desta matrícula em nome da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, ficando a mesma com a obrigação de promover leilão público do imóvel dentro de 60 dias contados da data do registro (art. 27 da Lei 9514 de 20/11/1997). Valor declarado do imóvel: **RS\$117.101,02**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **RS\$117.101,02**, certificado declaratório de isenção nº2871251 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 05/11/2025, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAH 46721 EEB.

**AV - 12 - M - 38996 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº122446, aos 29/10/2025. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-11. Averbação concluída aos 05/11/2025, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAH 46722 QDV.

**CERTIFICO** que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei nº 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. Rio de Janeiro, **05/11/2025**

**A presente certidão foi assinada eletronicamente.**

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma [registrodeimoveis.org.br](http://registrodeimoveis.org.br), sem intermediários e sem custos adicionais.

Emolumentos: **RS\$ 108,60**  
Fundgrat.....: **RS\$ 2,17**  
Lei 3217..... : **RS\$ 21,72**  
Fundperj.....: **RS\$ 5,43**  
Funperj.....: **RS\$ 5,43**  
Funarpen.....: **RS\$ 6,51**  
Selo Eletrônico: **RS\$ 2,87**  
ISS.....: **RS\$ 5,83**  
Total.....: **RS\$ 158,56**

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EFAH 46723 VRK**



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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8L6DR-87C2W-XZY8V-K6KB6>