



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
41703

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0041703-24

IMÓVEL: Apartamento 112, do bloco 01, da Estrada do Taquaral nº100, Bangu, na Freguesia de Campo Grande, que corresponde a fração ideal de 0,0011254 do terreno designado por lote 01, da quadra 01, do PAL 43.937 (modificativo do PAL 42.793), com área de 30.082,55m². 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 175.216, em 08/04/2020. Com abertura da matrícula 175.216, 4º R.I, para esta unidade. Matrícula aberta aos 03/07/2020, por HSL.

AV - 1 - M - 41703 - 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 175.216, 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 03/07/2020, por HSL.

AV - 2 - M - 41703 - CESSÃO DE CRÉDITO: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, no AV-2 da matrícula 175.216, 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 03/07/2020, por HSL.

AV - 3 - M - 41703 - 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 03/07/2020, por HSL.

AV - 4 - M - 41703 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº47629, aos 10/06/2020. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do AV-1 e AV-2, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 12/05/2020, que hoje se arquivou. Averbação concluída aos 03/07/2020, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDKS 02140 UCI.

R - 5 - M - 41703 - INTEGRALIZAÇÃO AO CAPITAL: Prenotação nº 47629, aos 10/06/2020. Pelo requerimento de 02/06/2020, e contrato de constituição de sociedade de 01/09/2015, registrado na JUCERJA sob o nº33210041550, em 08/09/2015, a proprietária **INTEGRALIZOU** o **imóvel** desta matrícula, pelo valor de **RS26.002,36**, 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 nº2314444. (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Registro concluído aos 03/07/2020, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDKS 02141 IEJ.

AV - 6 - M - 41703 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº47629, aos 10/06/2020. De acordo com o mesmo título objeto do R-5 e demais documentos acostados, inclusive certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica, o imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro sob o nº2.996.070-5, e

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KFKK9-G2YZ7-K2F4Q-88737>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
41703

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0041703-24

CL (Código de Logradouro) nº04.037-8. Averbação concluída aos 03/07/2020, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDKS 02142 MCR.

R - 7 - M - 41703 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº**50170**, aos **31/08/2020**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 17/08/2020, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380/64, a proprietária **VENDEU** o **imóvel** objeto desta matrícula, pelo preço de **R\$116.000,00**, a **JOSIAS SOARES SILVESTRE**, brasileiro, solteiro, eletricitista, inscrito no RG sob o nº 29.237.675-3, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 151.253.377-73, residente e domiciliado na Travessa Dois, casa 13, Bangu, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$23.768,76 recursos próprios; R\$0,00 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$92.231,24 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\$130.723,10**, certificado declaratório de isenção nº2335376 (Lei nº2.277/1994, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Registro concluído aos 03/09/2020, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDMA 65731 QOS.

R - 8 - M - 41703 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**50170**, aos **31/08/2020**. Pelo mesmo instrumento referido no R-7, 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\$92.231,24**, 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\$737,31, com vencimento para 18/09/2020. Origem dos Recursos: FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$120.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 03/09/2020, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nº EDMA 65732 URN.

AV - 9 - M - 41703 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº**105577**, aos **25/10/2024**. Pelo requerimento de 25/10/2024, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação do devedor **JOSIAS SOARES SILVESTRE**, 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 19/11/2024, 21/11/2024 e 22/11/2024, 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**. Averbação concluída aos 27/12/2024, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 25563 GPX.

AV - 10 - M - 41703 - CANCELAMENTO DE INTIMAÇÃO: Prenotação nº**116430**, aos **30/06/2025**. Fica cancelada a intimação objeto do AV-9, desta matrícula, face autorização dada pela credora no ofício nº529622/2024, de 03/01/2025, que hoje se arquiva. Averbação concluída aos 14/08/2025, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZF 29689 HHS.

AV - 11 - M - 41703 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº**116430**, aos**30/06/2025**. Pelo requerimento de 26/06/2025, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação do devedor **JOSIAS SOARES SILVESTRE**, 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 14/07/2025, 15/07/2025 e 16/07/2025, na

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KFKK9-G2YZ7-K2F4Q-88737>



Valide aqui este documento

MATRÍCULA
41703

FICHA
2

12º REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO - RJ
LMRO 2 - REGISTRO GERAL
CNM: 157776.2.0041703-24

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**. Averbação concluída aos 14/08/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZF 29690 ZLE.

AV - 12 - M - 41703 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº120479, aos 22/09/2025. Pelo requerimento de 18/09/2025, 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: **R\$126.574,96**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$126.574,96**, certificado declaratório de isenção nº2868185 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 26/09/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZW 51933 FPD.

AV - 13 - M - 41703 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº120479, aos 22/09/2025. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-12. Averbação concluída aos 26/09/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZW 51934 LY0.

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, **26/09/2025**

A presente certidão foi assinada eletronicamente.

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma registrodeimoveis.org.br, sem intermediários e sem custos adicionais.

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

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEZW 51935 KGX



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/KFKK9-G2YZ7-K2F4Q-88737>