



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
51745

Ficha  
1

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

CNM: 157776.2.0051745-65

**IMÓVEL:** Apartamento 301, do bloco 01, da Rua Osvaldo Orico nº63 (Acadêmico) (antiga Rua Projetada B), Bangu, na Freguesia de Campo Grande, que corresponde à fração ideal de 0,0011254, do terreno designado por lote 01, da quadra 03 do PAL 42.793, com área de 12.600,00m<sup>2</sup>. O empreendimento possui 72 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 sob o R-1 da matrícula 119.110, em 27/03/1992, o apartamento por construção própria averbada sob o AV-5 da citada matrícula, em 05/09/1996, tendo sido o habite-se concedido em 20/08/1996, e as frações averbadas sob o AV-6 da citada matrícula, em 05/09/1996. Com abertura da matrícula 175.490, 4º RI, para esta unidade. Matrícula aberta aos 14/10/2021, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993.

**AV - 1 - M - 51745 - HIPOTECA:** Consta registrado no 4º Registro de Imóveis, no R-2 da matrícula 119.110, em 27/03/1992, e averbado sob o AV-1 da matrícula 175.490 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 14/10/2021, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993.

**AV - 2 - M - 51745 - CESSÃO DE CRÉDITO:** Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, no AV-2 da matrícula 175.490, 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 desta matrícula, 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 14/10/2021, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993.

**AV - 3 - M - 51745 - 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 14/10/2021, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993.

**AV - 4 - M - 51745 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA:** Prenotação nº62237, aos 01/10/2021. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do AV-1 e AV-2, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 20/09/2021, que hoje se arquivou. Averbação concluída aos 14/10/2021, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 99884 CTB.

**R - 5 - M - 51745 - INTEGRALIZAÇÃO AO CAPITAL:** Prenotação nº 62237, aos 01/10/2021. Pelo requerimento de 21/09/2021, 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 **R\$ 26.002,36**, ao **capital social de PÁDUA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA - SPE**, com sede na Avenida Brigadeiro de Faria Lima, nº3144, 3º andar, Edifício Seculum Building, Jardim Paulista/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº23.229.426/0001-17. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$93.331,55**, certificado declaratório de isenção nº2424559. (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Registro concluído aos 14/10/2021, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 99885 PYG.

**AV - 6 - M - 51745 - INSCRIÇÃO E CL:** Prenotação nº62237, aos 01/10/2021. De acordo com o mesmo título objeto do R-5 e demais documentos acostados, inclusive Certidão de Elementos Cadastrais da Secretaria Municipal de Fazenda, o imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QQQ36-5BQAV-JPQEU-DY4YS>

ONR

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
51745

FICHA  
1-v

CNM: 157776.2.0051745-65

sob o nº 3.111.981-1, e CL (Código de Logradouro) nº16.535-7. Averbação concluída aos 14/10/2021, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 99886 QSR.

**R - 7 - M - 51745 - COMPRA E VENDA:** Prenotação nº**62828**, aos **21/10/2021**. Pela escritura pública de compra e venda lavrada em 11/10/2021, pelo 24º Ofício de Notas desta cidade, Livro 7995, fls.185/187, a proprietária **VENDEU** o **imóvel** objeto desta matrícula pelo preço de **RS60.000,00** a **ROBERTO AUGUSTO TEIXEIRA COELHO NETO**, empresário, inscrito no RG sob o nº24.620.604-4, SSP/SP, e no CPF/MF sob o nº311.883.078-60, casado pelo regime da separação de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **MARCELLA MARIA THOMAZ MONTEIRO DE BARROS TEIXEIRA COELHO**, advogada, inscrita no RG sob o nº30.652.712-1, SSP/SP, e no CPF/MF sob o nº338.809.028-95, residentes e domiciliados na Rua Prudente de Marais, nº690, apto 1401, Ipanema, nesta cidade. Base de cálculo do imposto de transmissão: **RS93.331,55**, certificado declaratório de isenção nº2426208 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Registro concluído aos 29/10/2021, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 02642 DFJ.

**AV - 8 - M - 51745 - PACTO ANTENUPCIAL:** Prenotação nº **62828**, aos **21/10/2021**. Foi registrado no 13º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo, no Registro Auxiliar sob o nº7546 em 15/03/2013, a escritura de pacto antenupcial de 24/03/2011, do 20º Tabelionato de Notas de São Paulo/SP, Livro 1605, fls. 133, pela qual **ROBERTO AUGUSTO TEIXEIRA COELHO NETO** e **MARCELLA MARIA THOMAZ MONTEIRO DE BARROS TEIXEIRA COELHO**, convencionaram que o regime de bens a vigorar na constância do matrimônio é o da **SEPARAÇÃO DE BENS**. Averbação concluída aos 29/10/2021, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 02643 YDS.

**R - 9 - M - 51745 - COMPRA E VENDA:** Prenotação nº **64104**, aos **08/12/2021**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 29/11/2021, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação/Programa Casa Verde e Amarela, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380/64, e do artigo 25, da Lei nº14.118/2021, **ROBERTO AUGUSTO TEIXEIRA COELHO NETO** autorizado por sua mulher **MARCELLA MARIA THOMAZ MONTEIRO DE BARROS TEIXEIRA COELHO**, já qualificados, **VENDEU** o **imóvel** objeto desta matrícula, pelo preço de **RS115.000,00**, a **JONATHAN DA SILVA CUSTODIO**, brasileiro, solteiro, vendedor, portador da CNH nº 04235124192, DETRAN/RJ, e inscrito no CPF/MF sob o nº 127.018.367-27, residente e domiciliado na Rua dos Acudes, nº.260, Bangu, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$24.339,82 recursos próprios; R\$0,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$0,00 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$90.660,18 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: **RS115.000,00**, certificado declaratório de isenção nº2443574 (Lei nº2.277/1994, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Registro concluído aos 14/12/2021, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 11835 RRH.

**R - 10 - M - 51745 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº**64104**, aos **08/12/2021**. Pelo mesmo instrumento referido no R-9, o imóvel objeto desta matrícula foi **ALIENADO FIDUCIARIAMENTE**, na forma da Lei nº9.514/97, 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 nº00.360.305/0001-04, em garantia de dívida de **RS90.660,18**, 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\$749,66, com vencimento para 05/01/2022. Origem dos Recursos: FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial:

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QQQ36-5BQAV-JPQEU-DY4YS>



Valide aqui este documento

MATRÍCULA  
51745

FICHA  
2

12º REGISTRO DE IMÓVEIS  
RIO DE JANEIRO - RJ  
LVRO 2 - REGISTRO GERAL  
CNM: 157776.2.0051745-65

R\$115.284,33. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 14/12/2021, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nº EDVA 11836 KRY.

**AV - 11 - M - 51745 - INTIMAÇÃO:** Prenotação nº91479, aos 03/01/2024. Pelo requerimento de 02/01/2024, formulado pelo credor, e conforme documentos hoje arquivados, foi solicitada ao Registro de Imóveis a consolidação da propriedade e feita pelo Registro de Títulos e Documentos a intimação pessoal do devedor **JONATHAN DA SILVA CUSTODIO**, já qualificado, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicados editais em 21/02/2024, 22/02/2024 e 23/02/2024, na forma do art. 26, §4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 18/03/2024, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 70100 PVK.

**AV - 12 - M - 51745 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Prenotação nº97172, aos 20/05/2024. Pelo requerimento de 14/05/2024, 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 30 dias contados da data do registro (art. 27 da Lei 9514 de 20/11/1997). Valor declarado do imóvel: **R\$119.455,19**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$119.455,19**, certificado declaratório de isenção nº2689295 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 27/05/2024, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVE 15194 ZAI.

**AV - 13 - M - 51745 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº97172, aos 20/05/2024. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-12. Averbação concluída aos 27/05/2024, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVE 15195 WXJ.

**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, **27/05/2024**

**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\$ 98,00**  
Fundgrat.....: **R\$ 1,96**  
Lei 3217.....: **R\$ 19,60**  
Fundperj.....: **R\$ 4,90**  
Funperj.....: **R\$ 4,90**  
Funarpen.....: **R\$ 5,88**  
Selo Eletrônico: **R\$ 2,59**  
ISS.....: **R\$ 5,26**  
Total.....: **R\$ 143,09**

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico

**EDVE 15196 GIS**



Consulte a validade do selo em:  
<http://www.3.tjrj.jus.br/sitepublico>  
GAS -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QQQ36-5BQAV-JPQEU-DY4YS>