



Valide aqui
este documento

12º Registro de Imóveis do
Rio de Janeiro - RJ

Av. Maria Teresa, nº 260 - Plaza Office
Campo Grande - RJ - CEP.: 23.050-160
tel.: (21) 3217-2030 - www.registrodeimoveis.org.br/12rj

MATRÍCULA
57537

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0057537-52

IMÓVEL: Apartamento 204, do bloco 03, da Rua Comandante Eduardo de Almeida Magalhães, nº215 (antiga Rua Projetada A), Bangu, na Freguesia de Campo Grande, que corresponde à fração ideal de 0,0010399 do terreno designado por lote 01, da quadra 02, do PAL 43.937(modificativo do PAL 42.793), com área de 14.413,10m². O empreendimento possui 96 vagas de estacionamento de veículos, localizadas nas áreas livres, não sendo vinculadas às unidades. -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 o terreno 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 119.100, em 27/03/1992, o apartamento por construção própria averbada sob o AV-8 da citada matrícula, em 05/09/1996, com habite-se concedido em 20/08/1996, e as frações sob o AV-9 da citada matrícula, em 05/09/1996, e a modificação de PAL averbada sob o AV-8 da matrícula 10.499, em 02/04/1996, retificado sob o AV-4 da matrícula 175.387, em 07/08/2019. Com abertura da matrícula 175.387, 4º R.I, para esta unidade. Matrícula aberta aos 22/09/2022, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298.

AV - 1 - M - 57537 - HIPOTECA: Consta registrado no 4º Registro de Imóveis, no R-2 da matrícula 119.100, em 27/03/1992, e averbado sob o AV-1 da matrícula 175.387 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 22/09/2022, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298.

AV - 2 - M - 57537 - CESSÃO DE CRÉDITO: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, no AV-2 da matrícula 175.387, 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 **R\$26.613.556.439,94** (incluindo outros imóveis). Em 22/09/2022, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298.

AV - 3 - M - 57537 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, no AV-3 da matrícula 175.387 em 07/08/2019, que foi registrada no Livro 3-A, sob o nº1.483, fls.122v, em 09/06/1997, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Em 22/09/2022, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298.

AV - 4 - M - 57537 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº72409, aos 11/08/2022. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do AV-1 e AV-2, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 08/08/2022, que hoje se arquivou. Averbação concluída aos 22/09/2022, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 54184 MMJ.

AV - 5 - M - 57537 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº 72409, aos 11/08/2022. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais da Secretaria Municipal de Fazenda, o imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro sob o nº2.997.424-3, e CL (Código de Logradouro) nº19.861-4. Averbação concluída aos 22/09/2022, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 54185 VPH.

R - 6 - M - 57537 - INTEGRALIZAÇÃO AO CAPITAL: Prenotação nº 73567, aos 20/09/2022. Pelo requerimento de 23/09/2022, e contrato de constituição de sociedade de 01/09/2015, ratificado pela

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LMJFS-6ZHE9-KHK39-498M4>

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

12º Registro de Imóveis do
Rio de Janeiro - RJ

Av. Maria Teresa, nº 260 - Plaza Office
Campo Grande - RJ - CEP.: 23.050-160
tel.: (21) 3217-2030 - www.registrodeimoveis.org.br/12rj

MATRÍCULA
57537

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0057537-52

escritura de 20/04/2017, do 24º Ofício de Notas desta cidade, Livro 7593, fls. 033/075, 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, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº23.229.426/0001-17. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$101.316,88**, certificado declaratório de isenção nº2506716. (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Registro concluído aos 14/10/2022, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 58041 ZFN.

R - 7 - M - 57537 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº**76334**, aos **13/12/2022**. Pela escritura pública de compra e venda lavrada em 18/11/2022, pelo 24º Ofício de Notas desta cidade, Livro 8128, fls.021/022, a proprietária **VENDEU** o **imóvel** objeto desta matrícula pelo preço de **R\$100.000,00** a **MAURO CELSO SILVEIRA MANHA**, brasileiro, solteiro, empresário, inscrito no CPF/MF sob o nº 295.889.188-71, residente e domiciliado na Rua Jornalista Jaime Barreiros, nº71, Campo Grande, nesta cidade. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$106.382,58**, certificado declaratório de isenção nº2519889 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Registro concluído aos 11/01/2023, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 76053 ZVJ.

R - 8 - M - 57537 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº**80124**, aos **22/03/2023**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 20/03/2023, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação/Casa Verde e Amarela, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380/64, e do artigo 25 da Lei nº 14.118/2021 o **imóvel** objeto desta matrícula foi **VENDIDO** pelo preço de **R\$120.000,00**, a **MILLENE MUNIZ DA SILVA**, brasileira, solteira, promotora de eventos, inscrita no CPF/MF sob o nº 190.811.877-67, residente e domiciliada nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$24.496,41 recursos próprios; R\$0,00 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$95.503,59 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\$120.000,00**, certificado declaratório de isenção nº 2557605 (Lei nº2.277/94, art. 8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/01). Registro concluído aos 04/04/2023, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 92471 UZD.

R - 9 - M - 57537 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**80124**, aos **22/03/2023**. Pelo mesmo instrumento antes referido, 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 **R\$95.503,59**, a ser paga em 420 prestações mensais, sobre as quais incidirão juros correspondentes à taxa efetiva de 5,6408% ao ano. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 04/04/2023, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 92472 TWG.

AV - 10 - M - 57537 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **124511**, aos **08/12/2025**. Pelo requerimento de 05/12/2025, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação da devedora **MILLENE MUNIZ DA SILVA**, já qualificada, 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 26/03/2026, 27/03/2026 e 30/03/2026, 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LMJFS-6ZHE9-KHK39-498M4>



Valide aqui
este documento

12º Registro de Imóveis do
Rio de Janeiro - RJ

Av. Maria Teresa, nº 260 - Plaza Office
Campo Grande - RJ - CEP.: 23.050-160
tel.: (21) 3217-2030 - www.registrodeimoveis.org.br/12rj

MATRÍCULA
57537

FICHA
2

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

CNM: 157776.2.0057537-52

pagamento **sem a purgação da mora**. Averbação concluída aos 29/04/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCV 19877 CSA.

AV - 11 - M - 57537 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº**135512**, aos **30/06/2026**. Pelo requerimento de 25/06/2026, 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\$136.018,05**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$136.018,05**, certificado declaratório de isenção nº2957000 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 03/07/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDJ 00947 EXK.

AV - 12 - M - 57537 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **135512**, aos **30/06/2026**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-11. Averbação concluída aos 03/07/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDJ 00948 OBF.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LMJFS-6ZHE9-KHK39-498M4>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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





Valide aqui
este documento

12º Registro de Imóveis do
Rio de Janeiro - RJ

Av. Maria Teresa, nº 260 - Plaza Office
Campo Grande - RJ - CEP.: 23.050-160
tel.: (21) 3217-2030 - www.registrodeimoveis.org.br/12rj

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, prenotados até o dia anterior.

Rio de Janeiro, 03/07/2026

A presente certidão foi assinada eletronicamente p/ Sergio Avila Doria Martins - Oficial Registrador.

12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ Oficial Registrador: Dr. Sergio Avila Doria Martins	
Emolumentos: R\$ 124,08	Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral de Justiça Selo de Fiscalização Eletrônico EFDJ 00949 DEO  Consulte a validade do selo em: http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico
Fundrat.....: R\$ 2,48	
Lei 3217.....: R\$ 24,81	
Fundperj.....: R\$ 10,54	
Funperj.....: R\$ 10,54	
Funarpen.....: R\$ 7,44	
FUNPGALERJ.....: R\$ 1,24	
FUNPGT.....: R\$ 1,24	
FUNDAC.....: R\$ 1,24	
Selo Eletrônico.....: R\$ 3,27	
ISS.....: R\$ 6,66	
Total.....: R\$ 193,54	

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LMJFS-6ZHE9-KHK39-498M4>