



Valide aqui
este documento



OITAVO

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

MCF

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: 262325	Nº: 01	Lº: 4BG FLS : 15 Nº: 187351

03/12/2024

IMÓVEL: AVENIDA MONSENHOR FELIX, Nº 1134 – APTº 611 DO BLOCO 01 (EM CONSTRUÇÃO) e sua correspondente fração ideal de 0,005695 do respectivo terreno, medindo em sua totalidade 26,51m de frente, em segmento de reta, com testada para a Avenida Monsenhor Felix; lado direito medindo: 142,62m, em segmento de reta, aprofundando o terreno, confrontando com o imóvel nº 1.148, da Avenida Monsenhor Felix, de propriedade do Banco Itaú S/A; aos fundos medindo 22,03m, em segmento de reta, confrontando com o Cemitério de Irajá, e com lado esquerdo medindo: 125,62m, em segmento de reta, encurtando o terreno, confrontando com o imóvel nº 1 120, da Avenida Monsenhor Félix, de propriedade da Igreja Internacional da Graça de Deus. Área total do terreno. 2.933,23m². **PROPRIETÁRIA:** V9 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 35 062.247/0001-17 com sede nesta cidade. **TÍTULO AQUISITIVO:** Matrícula nº 252231, R-3 (FM) (8º RI). **FORMA DE AQUISIÇÃO:** Havido por compra a Jonas Oliveira Penedo; Carlos Roberto de Oliveira e R & J Administração de Bens Próprios Ltda, conforme escritura de 28/09/2021, lavrada em notas do 15º Ofício desta cidade (Lº SB-983, fls 194/196) registrada em 07/12/2021. **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:** Registrado sob o nº 252231 (FM) - R-4 em 31/05/2022. **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 60% (sessenta por cento) das unidades autônomas de todo o grupamento projetado e ou não consiga por qualquer motivo, financiamento destinado a construção do referido empreendimento, poderá ela desistir do empreendimento. Inscrito no FRE sob o nº 0329648-0 (MP), CL 03155-9. rdm. Rio de Janeiro, RJ, 26 de dezembro de 2022. O OFICIAL

AV-1-262325 - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO O empreendimento objeto da incorporação foi declarado Patrimônio de Afetação conforme requerimento de 09/06/2022, averbado em 05/07/2022 sob nº AV-5/252231, destinando-se única e exclusivamente à consecução da incorporação do empreendimento e apartados dos bens do patrimônio geral da incorporadora. rdm Rio de Janeiro, RJ, 26 de dezembro de 2022. O OFICIAL

AV-2-262325 - HIPOTECA O imóvel objeto da presente encontra-se hipotecado neste Ofício, à Caixa Econômica Federal, conforme Instrumento Particular nº 1.7877.0183023-4 de 30/06/2022, registrado sob o nº 252231/R-6 (FM) em 11/08/2022, sendo o empréstimo no valor de R\$23.745.446,00 (incluindo outras unidades) a dívida terá prazo de amortização até 36 meses, contados do dia correspondente ao término da obra, com regime de acréscimo aplicado sobre a taxa de juros original pactuada de 2% a a caso a liquidação do saldo devedor se dê entre o 13º (décimo terceiro) e 24º (vigésimo quarto) mês do prazo de amortização; e de 3% a.a. caso a liquidação do saldo devedor se dê entre o 25º (vigésimo quinto) e 36 (trigésimo sexto) mês do prazo de amortização. Durante a fase da construção serão devidos, a partir da data do primeiro desembolso, juros mensais à taxa nominal de 11 1700%, correspondente à taxa efetiva de 11.7600% ao ano, acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de renumeração básica aplicada aos depósitos de poupança vigente no mesmo dias correspondente ao da escritura deste contrato; sendo que por livre negociação entre as partes é concedido um redutor às referidas taxas, passando a ser de 9,6239% a.a. (nominal e de 10,0600% a a. (efetiva), que serão canceladas na hipótese de inadimplência, retornando as taxas anteriormente mencionadas Para fins do artigo 1484 do Código Civil, foi dado a fração ideal (incluindo outras unidades) e valor fixado de R\$37.910.000,00. rdm. Rio de Janeiro, RJ, 26 de dezembro de 2022. O OFICIAL

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SMZQ3-WHALM-5JL7W-GK4HB>

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



Valide aqui

este documento

7-3-262325 - DESLIGAMENTO DA GARANTIA HIPOTECÁRIA REPORTADA NO ATO AV-2.

Nos termos do Instrumento Particular nº 8.7877 1455561-8 de 14/07/2022 (SFH), prenotado sob nº 866856 em 22/08/2022, 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 rdm. Rio de Janeiro, RJ, 26 de dezembro de 2022. O OFICIAL.

R-4-262325 - **TÍTULO:** COMPRA E VENDA. **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular nº 8.7877 1455561-8 de 14/07/2022 (SFH), prenotado sob nº 866856 em 22/08/2022, hoje arquivado. **VALOR:** R\$34.172,84 (fração do terreno); sendo o valor da aquisição da unidade habitacional de R\$218 000,00 (base de cálculo); satisfeitos da seguinte forma: a) R\$174.400,00 financiamento concedido pela CAIXA, b) R\$25 903,01 recursos próprios; c) R\$17.696,99 recursos da conta vinculada do FGTS. **TRANSMISSÃO:** Certidão da Guia do ITBI nº 2496957 emitida em 03/08/2022, isenta de pagamento com base na Lei nº 5065/2009. **VENDEDORA:** V9 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, qualificada na matrícula. **COMPRADORES:** 1) RENAN DE OLIVEIRA GUIMARÃES, brasileiro, solteiro, maior, motorista de veículos de transporte de carga, CNH/DETRAN/RJ nº 04379461118 em 13/05/2019, CPF nº 124.694 907-58, e 2) LUCIENE SILVA DELGADO, brasileira, solteira, maior, auxiliar de escritório, CI/DETRAN/RJ nº 271290710 em 07/01/2020, CPF nº 126.376 947-00, residentes nesta cidade, mantendo união estável, conforme escritura de 04/03/2020, lavrada no 2º Ofício de Justiça de Itaguaí/RJ (Lº 289, fls. 086). rdm Rio de Janeiro, RJ, 26 de dezembro de 2022. O OFICIAL.

R-5-262325 - **TÍTULO:** ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. **FORMA DO TÍTULO:** O mesmo do ato R-4. **VALOR:** R\$174.400,00 a ser pago através do Sistema de Amortização - PRICE, em 360 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$1.234,57, vencendo-se a 1ª em 14/08/2022, a taxa de juros nominal de 7,1600% ao ano e taxa efetiva de 7,3997% ao ano. Para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, foi dado ao imóvel o valor de R\$220 000,00; base de cálculo: R\$218.000,00 (R-4/262325). **DEVEDORES/FIDUCIANTE:** 1) RENAN DE OLIVEIRA GUIMARÃES, e 2) LUCIENE SILVA DELGADO, qualificados no ato R-4. **CREDORA/FIDUCIÁRIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF. rdm Rio de Janeiro, RJ, 26 de dezembro de 2022. O OFICIAL.

AV-6-262325 - UNIÃO ESTÁVEL. Nos termos do requerimento de 29/11/2022, prenotado sob nº 872387 em 01/12/2022, hoje arquivado, acompanhado da cópia da escritura Declaratória de União Estável de 04/03/2020, lavrada no 2º Ofício de Justiça de Itaguaí/RJ (Lº 289, fls. 086), fica averbado que RENAN DE OLIVEIRA GUIMARÃES e LUCIENE SILVA DELGADO, firmaram declaração que convivem maritalmente em união estável há 05 meses, tendo sido convencionado o regime da comunhão parcial de bens. rdm Rio de Janeiro, RJ, 26 de dezembro de 2022. O OFICIAL.

AV - 7 - M - 262325 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Foi hoje registrada na Ficha Auxiliar nº 4825, a Convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. (Prenotação nº 902488 de 18/06/2024) (Selo de fiscalização eletrônica nº EEVJ 56016 SID). dst Rio de Janeiro, RJ, 03/12/2024. O OFICIAL.

AV - 8 - M - 262325 - CONSTRUÇÃO: Nos termos do requerimento de 21/12/2024, acompanhado da Certidão de Habite-se nº 06/0243/2024 expedida pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Econômico datada de 29/11/2024, hoje arquivados, fica averbado que pelo Processo nº 23/440012/2021 foi requerida e concedida a licença de construção de grupamento sem cronograma, concedida com os favores da Lei Comp. 97/09, de uso e atividade residencial multifamiliar, em terreno afastado das divisas. O habite-se do imóvel objeto da presente, foi concedido em 29/11/2024. Base de Cálculo: R\$22.377.601,63 (incluindo outras unidades). (Prenotação nº 912585 de 03/12/2024) (Selo de fiscalização eletrônica nº EEVW 26697 JZH). ds Rio de Janeiro, RJ, 30/12/2024. O OFICIAL.

AV - 9 - M - 262325 - 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 621349/2025 - Caixa

Valide aqui
este documento

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.brMatrícula
262.325Ficha
02

Econômica Federal - 1 de 26/08/2025, acompanhado de outro de 17/09/2025, hoje arquivados, esta requereu nos termos dos parágrafos 1º ao 4º do Art. 26 da Lei 9.514/97, a Intimação dos devedores fiduciários **RENAN DE OLIVEIRA GUIMARAES, CPF nº 124.694.907-58** e **LUCIENE SILVA DELGADO, CPF nº 126.376.947-00**, via edital publicado sob os nºs 1748/2025, 1749/2025 e 1750/2025 de 26, 27 e 28 de novembro de 2025, respectivamente, para purga da mora objeto desta matrícula. Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R\$ 174.400,00. (**Prenotação nº 926436 de 28/08/2025**). (**Selo de fiscalização eletrônica nº EFBK 79580 WQV**). vlm. Rio de Janeiro, RJ, 26/02/2026. **Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646.** - - - - -

AV - 10 - M - 262325 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Nos termos do Ofício nº 621349/2025 - Caixa Econômica Federal - 1 de 17/04/2026, 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 60 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 2940465 em 31/03/2026. Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R\$ 236.277,88 (ITBI). (**Prenotação nº 938652 de 22/04/2026**). (**Selo de fiscalização eletrônica nº EFDB 21693 XSI**). fcb. Rio de Janeiro, RJ, 12/06/2026. **Assinado eletronicamente por Pedro Augusto Fernandes Colocci, Substituto, matrícula 94/4137.** - - - - -

AV - 11 - M - 262325 - CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Em decorrência da Consolidação de Propriedade objeto do ato AV-10/262325, fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do ato R-5/262325. 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\$ 174.400,00. (**Prenotação nº 938652 de 22/04/2026**). (**Selo de fiscalização eletrônica nº EFDB 21694 FOL**). fcb. Rio de Janeiro, RJ, 12/06/2026. **Assinado eletronicamente por Pedro Augusto Fernandes Colocci, Substituto, matrícula 94/4137.** -

AV - 12 - M - 262325 - QUALIFICAÇÃO REGISTRAL OBJETIVA: Pelo mesmo título que deu origem ao ato AV-10/262325, acompanhado da Certidão de Elementos Cadastrais de 18/05/2026, hoje arquivados, fica averbado o saneamento da presente matrícula quanto aos dados do imóvel para constar o seguinte: Inscrito no **FRE** sob o nº 3.503.759-7 e **CL** nº 031559, possuindo área edificada de **43m²**, localizado no bairro de **IRAJÁ** e cadastrado no **CEP: 21.235-112**. Averbação efetuada com base no artigo 440-AV do Código Nacional de Normas, incluído pelo Provimento CNJ nº 195 de 03/06/2025.



Valide aqui
este documento



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
262.325

Ficha
02-V

(Prenotação nº 938652 de 22/04/2026). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFDB 21695 WUL). fcb. Rio de Janeiro, RJ, 12/06/2026. Assinado eletronicamente por Pedro Augusto Fernandes Colocci, Substituto, matrícula 94/4137. - - - - -

O ATO ACIMA É O ULTIMO 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 prenotações realizadas até o dia 10/06/2026. Certidão expedida às 15:21h. MCF. Dou fé. Rio de Janeiro, RJ, 12/06/2026. 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

EFDB 21696 JLU



Consulte a validade do selo em:

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

Emol.:	124,08
Fundperj:	10,54
FETJ:	24,81
Funperj:	10,54
Funarpen:	7,44
I.S.S:	6,66
Total:	193,54

RECIBO de certidão do 8º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro. Recebemos a quantia de **R\$ 193,54**, pela emissão da presente certidão. Recibo emitido por quem assinou a certidão.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SMZQ3-WHALM-5JL7W-GK4HB>

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