



Valide aqui este documento



# OITAVO

## SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

RGS

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: 263640	Nº: 01	Lº: 4-BG FLS: 89 Nº: 189427

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NKNX3-EDFYF-3L9P8-CBKN7>

**IMÓVEL:** RUA EMBAÚ; Nº 2000 - APTº 504 do BLOCO 2 (EM CONSTRUÇÃO) e sua correspondente fração ideal de 0,003850 do respectivo terreno, designado por lote 01 do PAL 49593, de 3ª categoria, medindo em sua totalidade: 76,30m de frente para a Rua Embaú, mais 15,48m em curva subordinada a um raio interno de 8,00m; à direita 108,00m; à esquerda 116,90m em 03 segmentos de 73,90m, 25,00 e 18,00m; 114,49m de fundos em 03 segmentos de: 80,00m, mais 9,49m e 25,00m; confrontando à direita com a Rua General Etchegoyen; à esquerda com os lotes 01, 03, 04, 05, 06 e 07 da quadra 08 do PAL 21378 e com a Rua Benjamin Costallat, no segmento de 18,00m; e nos fundos com os lotes 05 e 13 do PAL 24754 e com o lote 10 da quadra 8 do PAL 21378.

**PROPRIETÁRIA:** PAVUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 40.834.342/0001-21, com sede nesta cidade. **TÍTULO AQUISITIVO:** FMS - 132945; 132965 e 132975/R-7 e R-8 (8º RI). **FORMA DE AQUISIÇÃO:** Havido por compra a Sylvia Knebel, casada com José Luis Vieira de Souza e Petra Knebel, conforme escritura de 10/09/2021, lavrada no Cartório de Notas de Igarapé/MG (Lº 372-N, fls. 046-F), acompanhada das escrituras de aditamento de 15/09/2021 (Lº 372-N, fls. 118-F) e de 28/10/2021 (Lº 375-N, fls. 177-F), lavradas nas mesmas notas, registrada em 02/12/2021. **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:** Registrado sob o nº 257853, R-2 (FM) em 17/12/2021, retificado sob o AV-7/257853, em 24/11/2022. **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 50% (cinquenta por cento) das unidades autônomas que compõe o empreendimento. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Registrada sob o R-4618 (FM) e averbada sob o AV-9/257853 em 10/04/2023. Inscrito no FRE sob os nºs 0.494.489-8, CL 04798-5 (prédio nº 2000 - lote 1 do PA 28395); 0486887-3 (lote 08 quadra 08 do PA 21378) e nº 0486888-1 (lote 09 quadra 08 do PA 21378), CL 10661-7. cas. Rio de Janeiro, RJ, 25/04/2023. O OFICIAL.

**AV - 1 - M - 263640 - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO:** O empreendimento objeto da incorporação foi declarado Patrimônio de Afetação conforme requerimento de 23/11/2021, averbado em 17/12/2021 sob o nº AV-3/257853, destinando-se única e exclusivamente à consecução da incorporação do empreendimento e apartados dos bens do patrimônio geral da incorporadora. cas. Rio de Janeiro, RJ, 25/04/2023. O OFICIAL.

**AV - 2 - M - 263640 - HIPOTECA:** O imóvel objeto da presente encontra-se hipotecado neste Ofício, à Caixa Econômica Federal, conforme Instrumento Particular nº 8.7877.1396820-0 de 28/04/2022, registrado na FM-257853/R-5 em 13/06/2022, sendo o empréstimo no valor de R\$28.000.000,00 (incluindo outras unidades), a ser pago através do Sistema de Amortização Constante - SAC, a dívida será paga no prazo de 24 meses, a contar do 1º (primeiro) dia do mês subsequente a liberação da última parcela prevista no Cronograma Físico-Financeiro, aos juros com taxa nominal de 8,0000% ao ano e taxa efetiva de 8,3000% ao ano. Para fins do artigo 1484 do Código Civil, foi dado em garantia à fração ideal (incluindo outras unidades), no valor fixado de R\$47.339.400,00. cas. Rio de Janeiro, RJ, 25/04/2023. O OFICIAL.

**AV - 3 - M - 263640 - DESLIGAMENTO DA HIPOTECA:** Nos termos do Instrumento Particular nº 8.7877.1502803-4 de 16/09/2022, fica averbado, hoje arquivado, que a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF autorizou o

continua no verso



Valide aqui este documento

desligamento da referida garantia hipotecária, reportada no ato AV-2 ; base de cálculo: R\$100.000,00. (Prenotação nº 877562 de 24/03/2023). cas . Rio de Janeiro, RJ, 25/04/2023. O OFICIAL.

**R - 4 - M - 263640 - COMPRA E VENDA:** Pelo mesmo instrumento que deu origem ao AV-3 , PAVUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 40.834.342/0001-21, com sede em Belo Horizonte - MG, vendeu o imóvel desta matrícula a **SERGIO AUGUSTO JERONYMO DA SILVA**, brasileiro, solteiro, motorista, CNH/DETRAN/RJ nº 04937365675 de 10/04/2019, CPF nº 115.920.977-40, residente nesta cidade, pelo valor de: R\$19.189,50 (fração do terreno), sendo o valor da aquisição da unidade habitacional de R\$195.000,00 (base de cálculo), (tendo sido utilizado recursos da conta vinculada do FGTS, no valor de R\$260,04). Imposto de transmissão guia nº 2557586 (isenta) emitida em 23/03/2023. (Prenotação nº 877562 de 24/03/2023). cas. Rio de Janeiro, RJ, 25/04/2023. O OFICIAL.

**R - 5 - M - 263640 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Pelo mesmo instrumento que deu origem ao ato AV-3, o adquirente deu o imóvel desta matrícula em alienação fiduciária, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, em garantia da dívida de R\$134.276,00, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 17/10/2022, no valor de R\$812,72, à taxa nominal de 5,5000%a.a., efetiva de 5,6407%a.a. Para fins do disposto no Inciso VI, do artigo 24 da Lei 9514/97, foi dado ao imóvel o valor de R\$195.000,00. Demais cláusulas e condições são as constantes do instrumento. (Prenotação nº 877562 de 24/03/2023). cas. Rio de Janeiro, RJ, 25/04/2023. O OFICIAL.

**AV - 6 - M - 263640 - FRE E CL:** Com base nos elementos constantes do título que deu origem ao ato AV-3, fica averbado que o imóvel objeto da presente encontra-se inscrito no **FRE** sob o nº 3.018.671-2 (MP), **CL** nº 04798-5. (Prenotação nº 877562 de 24/03/2023). cas. Rio de Janeiro, RJ, 25/04/2023. O OFICIAL.

**AV - 7 - M - 263640 - CONSTRUÇÃO:** Nos termos do requerimento de 25/01/2024, acompanhado da Certidão de Habite-se nº 06/0014/2024, expedida pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Econômico, Subsecretaria de Controle e Licenciamento Urbanístico, datada de 12/01/2024, hoje arquivados, fica averbado que pelo processo nº EIS-PRO-2021/00795, foi requerida e concedida licença de construção de grupamento sem cronograma, residencial multifamiliar, concedida com os favores da Lei Comp. 97/09, em terreno afastado das divisas. O habite-se do imóvel objeto da presente foi concedido em 11/01/2024. Base de Cálculo: R\$29.200.473,22 (incluindo outras unidades). (Prenotação nº 895081 de 26/01/2024). (Selo de fiscalização eletrônica nº EDES 99634 SBA). rdm. Rio de Janeiro, RJ, 29/02/2024. O OFICIAL.

**AV - 8 - M - 263640 - 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 597582/2025 - Caixa Econômica Federal de 05/06/2025, hoje arquivado, esta requereu nos termos dos parágrafos 1º ao 4º do Art. 26 da Lei 9.514/97, a Intimação do devedor fiduciante **SERGIO AUGUSTO JERONYMO DA SILVA**, CPF nº 115.920.977-40, via edital publicado sob os nºs 1677/2025, 1678/2025 e 1679/2025 de 18, 19 e 20 de agosto de 2025, respectivamente, para purga da mora objeto desta matrícula. Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R\$ 134.276,00. (Prenotação nº 921973 de 06/06/2025). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFAF 97235 QWK). csp. Rio de Janeiro, RJ, 04/11/2025. Assinado eletronicamente por **NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES**, Substituta, matrícula 94/1646 . - - - - -

**AV - 9 - M - 263640 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Nos termos do Ofício nº 597582/2025 - Caixa Econômica Federal - 1 de 02/02/2025, acompanhado do requerimento de 02/02/2025, hoje arquivados, tendo sido promovida a intimação e decorrido o prazo de 15 dias sem a purgação da mora

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NKNX3-EDFYF-3L9P8-CBKN7>

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)  
 Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar  
 ridigital

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  
263.640Ficha  
02

(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 30 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 2902142 em 17/12/2025; Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R\$ 204.394,50. **(Prenotação nº 934795 de 03/02/2026). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFBX 30243 PUU)**. rdm. Rio de Janeiro, RJ, 10/03/2026. **Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646.** - - - - -

**AV - 10 - M - 263640 - CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Em decorrência da Consolidação de Propriedade objeto do ato AV-9/263640, fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do ato R-5/263640. 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\$ 134.276,00. **(Prenotação nº 934795 de 03/02/2026). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFBX 30244 BQP)**. rdm. Rio de Janeiro, RJ, 10/03/2026. **Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646.** - -

**AV - 11 - M - 263640 - QUALIFICAÇÃO REGISTRAL OBJETIVA:** Pelo mesmo título que deu origem ao ato AV-9/263640, acompanhado do Talão do IPTU do exercício de 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 3.488.234-0 e **CL** nº 04798-5, possuindo área edificada de **41m²**, localizado no bairro de **PARQUE COLUMBIA** e cadastrado no **CEP: 21.535-125**. Averbação efetuada com base no artigo 440-AV do Código Nacional de Normas, incluído pelo Provimento CNJ nº 195 de 03/06/2025. **(Prenotação nº 934795 de 03/02/2026). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFBX 30245 OXE)**. rdm. Rio de Janeiro, RJ, 10/03/2026. **Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646.** - -

**O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA**

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NKNX3-EDFYF-3L9P8-CBKN7>



**CERTIFICADO** 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 06/03/2026. Certidão expedida às **12:14h**. RGS. Dou fé. Rio de Janeiro, RJ, 10/03/2026. 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"**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NKNX3-EDFYF-3L9P8-CBKN7>

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

**EFBX 30424 WSE**



Consulte a validade do selo em:

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

Emol.:	124,08
Fundperj:	6,20
FETJ:	24,81
Funperj:	6,20
Funarpen:	7,44
I.S.S.:	6,66
Total:	181,14

**RECIBO** de certidão do 8º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro. Recebemos a quantia de **R\$ 181,14**, pela emissão da presente certidão. Recibo emitido por quem assinou a certidão.