



Valide aqui
este documento



OITAVO

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

CNM 089722 2.0270897-55

OFICIAL: Dr. ARNALDO COLOCCI NETTO

RGS

RUA DA ALFÂNDEGA, 91 - 3º e 4º ANDAR - 20070-001 - CENTRO

MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO - RJ - BRASIL

MATRICULA

Nº: 270897

FICHA

Nº: 01

INDICADOR REAL

Lº: 4-BG FLS: 259 Nº: 197189

IMÓVEL: RUA EMBAÚ, Nº 2000 - APTº 101 do BLOCO 01 (EM CONSTRUÇÃO) e sua correspondente fração ideal de 0,003930 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 PRE sob o nº 3.018.671-2 (MP), CL nº 04798-5. rdm. Rio de Janeiro, RJ, 29/02/2024. O OFICIAL.

AV - 1 - M - 270897 - 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. rdm. Rio de Janeiro, RJ, 29/02/2024. O OFICIAL.

AV - 2 - M - 270897 - 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. rdm. Rio de Janeiro, RJ, 29/02/2024. O OFICIAL.

AV - 3 - M - 270897 - 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**

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VMD6A-HDZRX-EH578-B44AM>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr

Valide aqui
este documento

nº 895081 de 26/01/2024). (Selo de fiscalização eletrônica nº EDES 99954 LES). rdm. Rio de Janeiro, 29/02/2024. O OFICIAL.

AV - 4 - M - 270897 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA: Nos termos do Instrumento Particular nº 878771989387-2 de 15/05/2024 (SFH), hoje arquivado, fica averbado que a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF, autorizou o desligamento da referida garantia hipotecária, reportada no ato AV-2; base de cálculo R\$100.000,00. (Prenotação nº 902103 de 11/06/2024). (Selo de fiscalização eletrônica nº EESZ 38817 BMP). er. Rio de Janeiro, RJ, 27/06/2024. O OFICIAL.

R - 5 - M - 270897 - COMPRA E VENDA: Pelo mesmo instrumento que deu origem ao ato AV-4, PAVUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 40.834.342/0001-21, com sede em Belo Horizonte - MG, vendeu o imóvel desta matrícula a ROMULO BARBOSA LARANJA, brasileiro, solteiro, maior, assistente administrativo, CNH/DETRAN/RJ nº 07986526156 de 26/10/2022, CPF nº 138.734.267-30, residente em Nova Iguaçu - RJ, pelo valor de R\$230.000,00 (base de cálculo). Imposto de transmissão isento pela guia nº 2701105 emitida em 11/06/2024. Inscrito no FRE sob o nº 3.488.175-5, CL 04798-5 (Prenotação nº 902103 de 11/06/2024). (Selo de fiscalização eletrônica nº EESZ 38818 RFY). er. Rio de Janeiro, RJ, 27/06/2024. O OFICIAL.

R - 6 - M - 270897 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo mesmo instrumento que deu origem ao ato AV-4, o adquirente deu o imóvel desta matrícula em alienação fiduciária, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, em garantia da dívida de R\$184.000,00, a ser paga em 420 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 17/06/2024, no valor de R\$1.318,68, à taxa nominal de 7,6600%a.a., efetiva de 7,9347%a.a. Para fins do disposto no Inciso VI, do artigo 24 da Lei 9514/97, foi dado ao imóvel o valor de R\$230.000,00. Demais cláusulas e condições são as constantes do instrumento. (Prenotação nº 902103 de 11/06/2024). (Selo de fiscalização eletrônica nº EESZ 38819 XAZ). er. Rio de Janeiro, RJ, 27/06/2024. O OFICIAL.

AV - 7 - M - 270897 - 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 565212/2025 - Caixa Econômica Federal de 07/02/2025, acompanhado de outros de 11/03/2025 e 19/03/2025, hoje arquivados, esta requereu nos termos dos parágrafos 1º ao 4º do Art. 26 da Lei 9.514/97, a Intimação do devedor fiduciante ROMULO BARBOSA LARANJA, CPF nº 138.734.267-30, via edital publicado sob os nºs 1621/2025, 1622/2025 e 1623/2025 de 29/05/2025, 30/05/2025 e 02/06/2025, respectivamente, para purga da mora objeto desta matrícula Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R\$184.000,00. (Prenotação nº 915959 de 10/02/2025). (Selo de fiscalização eletrônica nº EEZA 34597 FLS). vlm. Rio de Janeiro, RJ, 26/08/2025 O OFICIAL.

AV - 8 - M - 270897 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Nos termos do Ofício nº 565212/2025 - Caixa Econômica Federal-1 de 30/10/2025, acompanhado do requerimento de 30/10/2025, 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 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 2877334 em 22/10/2025; Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R\$ 234.321,76 (ITBI). (Prenotação nº 930147 de 31/10/2025). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFAS 95973 INQ). ds. Rio de Janeiro, RJ, 24/11/2025. Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646. - - - - -

AV - 9 - M - 270897 - CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Em decorrência da Consolidação de Propriedade objeto do ato AV-8/270897,



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

CNM:089722.2.0270897-55

Matrícula

270.897

Ficha

02

fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do ato R-6/270897. 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 \$ 184.000,00. (Prenotação nº 930147 de 31/10/2025). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFAS 95974 FPO). ds. Rio de Janeiro, RJ, 24/11/2025. Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646. - - - - -

AV - 10 - M - 270897 - QUALIFICAÇÃO REGISTRAL OBJETIVA: Pelo Ofício nº 565212/2025 - Caixa Econômica Federal-1 de 30/10/2025, acompanhado do Talão do IPTU do exercício de 2025, hoje arquivados, fica averbado o saneamento da presente matrícula quanto aos dados do imóvel para constar o seguinte: possui área edificada de 41m², localizado no bairro de PAVUNA e cadastrado no CEP: 21535-000. 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 930147 de 31/10/2025). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFAS 95975 SOA). ds. Rio de Janeiro, RJ, 24/11/2025. Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646. - - - - -

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 18/11/2025. Certidão expedida às 12:48h. RGS. Dou fé. Rio de Janeiro, RJ, 24/11/2025. 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
EFAS 95976 YKV



Consulte a validade do selo em:

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

Emol.:	108,60
Fundperj:	5,43
FETJ:	21,72
Funperj:	5,43
Funarpen:	6,51
I.S.S:	5,83
Total:	158,56

RECIBO de certidão do 8º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro. Recebemos a quantia de **R\$ 158,56**, 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/VMD6A-HDZRX-EH578-B44AM>

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