Valide aqui
este documento

CNM: 089722.2.0261870-73

OITAVO
SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

MSN

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: 261870	Nº: 01	Lº: 4BG FLS : 57 Nº: 188528

IMÓVEL: RUA LUIS COUTINHO CAVALCANTI, Nº 57 – APTº 504 DO BLOCO 04 (EM CONSTRUÇÃO) e sua correspondente fração ideal de 0,00322 do respectivo terreno, designado por lote 01 do PA 46.143, onde figura o prédio nº 22.773 pela Avenida Brasil, suplementar pelo nº 55 pela Rua Luis Coutinho Cavalcanti, medindo o terreno em sua totalidade 80,00m de frente, pela Avenida Brasil, 130,00m de fundos, 83,50m do lado direito e 133,50m do lado esquerdo em 03 segmentos, o primeiro com 23,50m aprofundando o terreno, no sentido da frente para os fundos, o segundo com 50,00m, alargando o terreno do ponto anterior em sentido ao alinhamento da Rua Luiz Coutinho Cavalcanti e o terceiro com 60,00m, fazendo testada para a Rua Luiz Coutinho Cavalcanti, confrontando do lado direito com a Gleba 13-A, de propriedade de Sulzer Freire do Brasil S/A ou sucessores, nos fundos com terras de Maria Amália Cavalcanti e com o lote 09 do PAL 30.722 que faz frente para a Rua Luiz Coutinho Cavalcanti, do lado esquerdo no primeiro e segundo segmento com o prédio nº 22.815, com frente para a Avenida Brasil, de propriedade do Posto de Gasolina Santarém Ltda, ou sucessores, e no 3º segmento fazendo testada para a Rua Luiz Coutinho Cavalcanti; **área privativa total de 41,19m², área de uso comum 37,07m² e área real total 78,26m².** **PROPRIETÁRIA:** ITAQUARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 19.330.033/0001-28, com sede nesta cidade. **TÍTULO AQUISITIVO:** Matrícula nº 258151/R-3 (8º RI). **FORMA DE AQUISIÇÃO:** Havido por compra a Auto Adesivos Paraná S/A, conforme escritura de 20/09/2022, lavrada em notas do 9º Tabelionato de Belo Horizonte/MG (Lº 2873, fls. 03) registrada em 17/10/2022. **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:** Registrado sob o nº 258151 (FM) R-5 em 04/11/2022 **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 70% (setenta por cento) das unidades autônomas do empreendimento. Inscrito no **FRE** sob o nº 3371337-1 **(MP), CL** 08704-9. dst. Rio de Janeiro, RJ, 16 de novembro de 2022. O OFICIAL.

AV-1-261870 - CONSIGNAÇÃO: A presente matrícula foi aberta "ex-officio" nos termos do artigo 463 do Prov.12/2009, Parágrafo 1º do Código de Normas da Egrégia Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. dst Rio de Janeiro, RJ, 16 de novembro de 2022. O OFICIAL.

AV-2-261870- ARROLAMENTO: Consta averbado no **4º RI** sob o nº AV-5/167055 (FM) em 28/01/2021 e reportado na AV-1/258151 nesta Serventia em 01/02/2022 o arrolamento do lote 1 do PA. 46143 nos termos do parágrafo 5º do art. 64 da Lei 9.532, de 10/12/1997 e do artigo 4º da IN/SRF nº 26 de 06/03/2001, em razão do contido no processo nº 16682.721209/2015-11. dst. Rio de Janeiro, RJ, 16 de novembro de 2022. O OFICIAL.

AV-3-261870 - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO: O empreendimento objeto da incorporação foi declarado Patrimônio de Afetação, conforme requerimento de 19/09/2022, averbado em 04/11/2022 sob o nº AV-6/258151, destinando-se única e exclusivamente à consecução da incorporação do empreendimento e apartados dos bens do patrimônio geral da incorporadora. dst Rio de Janeiro, RJ, 16 de novembro de 2022. O OFICIAL.

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/2UC2D-7QE8B-7NTKG-ACLGV

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

AV-4-261870 – LICENÇA AMBIENTAL: Nos termos do requerimento de 07/12/2022 (e-protocolo nº AC002122544), prenotado sob nº 872803 em 12/12/2022, acompanhado da Licença Ambiental Municipal LMS-H Nº 000390/2022, emitida pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação em 01/12/2022, nos autos do Processo nº EIS-PRO-2022/00918, hoje arquivados, fica averbada a referida Licença Ambiental cuja validade se encerra em 01/12/2026, em cumprimento à restrição constante no Memorial de Incorporação, registrado sob o ato R-5/258151 em 04/11/2022. rdm. Rio de Janeiro, RJ, 24 de janeiro de 2023. O OFICIAL.

R - 5 - M - 261870 - HIPOTECA: Pelo Instrumento Particular nº 8 7877.1589645-1 de 29/12/2022, a proprietária, já qualificada, deu em primeira e especial hipoteca o imóvel desta matrícula a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, em garantia do pagamento da dívida no valor de R$26.529.055,70 (base de cálculo/incluindo outras unidades) a ser paga através do SAC, no prazo de amortização de 24 meses acrescido do prazo de construção/legalização de 36 meses e limitando a 60 meses. Taxa nominal: 8,0000% ao ano e Taxa efetiva de 8,3000% ao ano Para fins do artigo 1484 do Código Civil foi dada em garantia as frações ideais correspondentes aos futuros apt°s que integram o empreendimento, no valor de R$65.060.000,00 Sendo as demais cláusulas e condições as constantes do título. **(Prenotação nº 876153 de 28/02/2023)**. rdm. Rio de Janeiro, RJ, 10/04/2023. O OFICIAL.

AV - 6 - M - 261870 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Foi hoje registrada na Ficha Auxiliar nº 4626, a Convenção de condomínio do imóvel desta matrícula **(Prenotação nº 877216 de 20/03/2023)**. bfa. Rio de Janeiro, RJ, 20/04/2023. O OFICIAL.

AV - 7 - M - 261870 - CANCELAMENTO DE ARROLAMENTO: Nos termos do requerimento de 20/03/2023, hoje arquivado, fica averbado por solicitação da proprietária e incorporadora, o cancelamento do arrolamento objeto do ato AV-2, na forma do Art 13 da Instrução Normativa RFB nº 2091/22. **(Prenotação nº 877300 de 21/03/2023)**. bfa. Rio de Janeiro, RJ, 20/04/2023 O OFICIAL.

AV - 8 - M - 261870 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA: Nos termos do Instrumento Particular nº 8 7877.2033914-0 de 02/07/2024 (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 cancelamento da alienação fiduciária objeto do ato R-5 desta matrícula. Base de cálculo: R$88.430,19 **(Prenotação nº 904748 de 25/07/2024). (Selo de fiscalização eletrônica nº EEUD 34319 WOM)**. vlm. Rio de Janeiro, RJ, 14/08/2024. O OFICIAL.

R - 9 - M - 261870 - COMPRA E VENDA: Pelo mesmo instrumento que deu origem ao ato AV-8 desta matrícula, ITAQUARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 19.330.033/0001-28, com sede em Belo Horizonte - MG, vendeu o imóvel desta matrícula a **ELIANE DA COSTA VENANCIO DOS SANTOS,** brasileira, viúva, proprietário de microempresa, CI/DETRAN/RJ nº ,286667530 de, 12/11/2011, CPF nº 081.457.677-09, residentes nesta cidade, pelo valor de R$21.068,54 (fração do terreno), sendo o valor da aquisição da unidade habitacional de R$225.400,00 (base de cálculo). Imposto de transmissão pela guia nº 2716781 emitida em 19/07/2024 (isento). **(Prenotação nº 904748 de 25/07/2024). (Selo de fiscalização eletrônica nº EEUD 34320 HLT)**. vlm Rio de Janeiro, RJ, 14/08/2024 O OFICIAL.

R - 10 - M - 261870 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Pelo mesmo instrumento que deu origem ao ato AV-8 desta matrícula, a 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$180.320,00, a ser paga em 378 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 03/08/2024, no valor de R$1.370,95, 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$225 400,00. Demais cláusulas e condições são as constantes do

CONTINUA NA FICHA 02

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/2UC2D-7QE8B-7NTKG-ACLGV

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

OITAVO
SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

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: 261870	Nº: 02	Lº: 4BG FLS : 57 Nº: 188528

instrumento. **(Prenotação nº 904748 de 25/07/2024). (Selo de fiscalização eletrônica nº EEUD 34321 IPJ).** vlm. Rio de Janeiro, RJ, 14/08/2024. O OFICIAL.

AV - 11 - M - 261870 - DEMOLIÇÃO: Pelo requerimento de 24/10/2024, acompanhado da Certidão de Aceitação nº 06/0223/2024, expedida pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Econômico, datada de 17/10/2024, hoje arquivados, fica averbado que de acordo com o Processo nº EIS-PRO-2022/00843, foi requerida e concedida licença de demolição de prédio de uso e atividade não residencial, em terreno não afastado das divisas, com área total de: 7.502,00m², sito à **Avenida Brasil nº 22773** – numeração suplementar nº 55 pela Rua Luis Coutinho Cavalcanti (Industrial). **A aceitação da demolição foi concedida em 16/10/2024. (Prenotação nº 910566 de 25/10/2024). (Selo de fiscalização eletrônica nº EEVW 28807 JVZ)** rdm. Rio de Janeiro, RJ, 08/01/2025. O OFICIAL.

AV - 12 - M - 261870 - CONSTRUÇÃO: Nos termos do requerimento de 08/01/2025, acompanhado da Certidão de Habite-se nº 06/0220/2024, expedida pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Econômico, Subsecretaria de Controle e Licenciamento Urbanístico, datada de 14/10/2024, hoje arquivados, fica averbado que pelo processo nº EIS-PRO-2021/04275, 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 **11/10/2024**. Base de Cálculo: R$33.499.623,08 (incluindo outras unidades). **(Prenotação nº 914515 de 09/01/2025). (Selo de fiscalização eletrônica nº EEWK 32735 RKI)**. vlm. Rio de Janeiro, RJ, 30/01/2025. O OFICIAL.

AV - 13 - M - 261870 - 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 606975/2025 - Caixa Econômica Federal de 08/07/2025, hoje arquivados, esta requereu nos termos dos parágrafos 1º ao 4º do Art. 26 da Lei 9.514/97, a Intimação da devedora fiduciante ELIANE DA COSTA VENANCIO DOS SANTOS, CPF nº 081.457.677-09, via edital publicado sob os nºs 1691/2025, 1692/2025 e 1693/2025 de 05, 08 e 09 de setembro de 2025, respectivamente, para purga da mora objeto desta matrícula. Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R$ 180.320,00. **(Prenotação nº 923562 de 09/07/2025). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFBD 50023 CEM)**. dst. Rio de Janeiro, RJ, 26/01/2026. **Assinado eletronicamente por Pedro Augusto Fernandes Colocci, Substituto, matrícula 94/4137.** - - - - - - -

AV - 14 - M - 261870 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Nos termos do Ofício nº 606975/2025 - Caixa Econômica Federal - 1 de 15/04/2026, acompanhado do requerimento de 15/04/2026, 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 2931888 em 13/03/2026. Base de cálculo para fins de cobrança de

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/2UC2D-7QE8B-7NTKG-ACLGV

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

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	Ficha
261.870	02-V

emolumentos: R$ 230.896,77. **(Prenotação nº 938438 de 16/04/2026). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFDB 17754 JVF).** rdm. Rio de Janeiro, RJ, 29/05/2026. **Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646.** - - - - - -

AV - 15 - M - 261870 - CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Em decorrência da Consolidação de Propriedade objeto do ato AV-14/261870, fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do ato R-10/261870. 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$ 180.320,00. **(Prenotação nº 938438 de 16/04/2026). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFDB 17755 BBC).** rdm. Rio de Janeiro, RJ, 29/05/2026. **Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646.** - -

AV - 16 - M - 261870 - QUALIFICAÇÃO REGISTRAL OBJETIVA: Pelos mesmos documentos que deram origem ao ato AV-14/261870, acompanhados da Certidão de pagamento do ITBI , hoje arquivados, fica averbado o saneamento da presente matrícula quanto aos dados do imóvel para constar o seguinte: Inscrito no **FRE** sob o nº 3.499.949-0 e **CL** nº 05814-9, possuindo área edificada de **41m²**, localizado no bairro de **GUADALUPE** e cadastrado no **CEP:** 21.675-310. 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 938438 de 16/04/2026). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFDB 17756 RDG).** rdm. Rio de Janeiro, RJ, 29/05/2026. **Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646.** - - - - - - - - - - - - - - - -

O ATO ACIMA É O ULTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

Continua na folha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/2UC2D-7QE8B-7NTKG-ACLGV

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui este documento

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 27/05/2026 . Certidão expedida às **13:22h**. MSN. Dou fé. Rio de Janeiro, RJ**,** 29/05/2026**.** 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 17757 FTJ

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/2UC2D-7QE8B-7NTKG-ACLGV

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar