Valide aqui
este documento

OITAVO
SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

CQ

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: 270946	Nº: 01	Lº: 4-BG FLS: 261 Nº: 197237

IMÓVEL: RUA EMBAÚ, Nº 2000 - APTº 208 do BLOCO 05 (EM CONSTRUÇÃO) e sua correspondente fração ideal de 0,003478 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 o **nº** 3 018.671-2 (MP), **CL nº** 04798-5. rdm Rio de Janeiro, RJ, 29/02/2024 O OFICIAL.

AV - 1 - M - 270946 - 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 - 270946 -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, DD/MM/AAAA. O OFICIAL.

AV - 3 - M - 270946 - 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/UJ5YU-E5W4Y-MAUFM-945VK

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

nº 895081 de 26/01/2024). **(Selo de fiscalização eletrônica nºEDET 00004 IVN).** rdm. Rio de Janeiro, RJ, 29/02/2024. O OFICIAL.

AV - 4 - M - 270946 - DESLIGAMENTO DA HIPOTECA: Nos termos do Instrumento Particular nº 8.7877.2070509-0 de 01/08/2024 (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 desta matrícula; base de cálculo: R$100.000,00. **(Prenotação nº 906645 de 27/08/2024) (Selo de fiscalização eletrônica nº EEUS 84268 QVL).** bfa. Rio de Janeiro, RJ, 04/10/2024. O OFICIAL.

R - 5 - M - 270946 - COMPRA E VENDA: Pelo mesmo instrumento que deu origem ao ato AV-4 desta matrícula, 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 **JOSÉ GUILHERME DOS SANTOS GUIMARÃES**, brasileiro, solteiro, maior, microempreendedor individual, CNH/DETRAN/RJ nº 06538144110 de 04/02/2022, CPF nº 129.802.457-98, residente em Belford Roxo - RJ, pelo valor de R$215.800,00 (base de cálculo). Imposto de transmissão isento conforme guia nº 2727456 emitida em 13/08/2024. **(Prenotação nº 906645 de 27/08/2024). (Selo de fiscalização eletrônica nº EEUS 84269 GOO).** bfa. Rio de Janeiro, RJ, 04/10/2024. O OFICIAL.

R - 6 - M - 270946 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo mesmo instrumento que deu origem ao ato AV-4 desta matrícula, 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$172.640,00, a ser paga em 420 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 02/09/2024, no valor de R$1.243,33, 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$215.800,00. Demais cláusulas e condições são as constantes do instrumento. **(Prenotação nº 906645 de 27/08/2024). (Selo de fiscalização eletrônica nº EEUS 84270 KIG).** bfa. Rio de Janeiro, RJ, 04/10/2024. O OFICIAL.

AV - 7 - M - 270946 - FRE E CL: Com base nos elementos constantes do título que deu origem ao ato AV-4 desta matrícula, fica averbado que o imóvel objeto da presente matrícula encontra-se atualmente inscrito no **FRE** sob nº 3.488.431-2, **CL** 04798-5. **(Prenotação nº 906645 de 27/08/2024). (Selo de fiscalização eletrônica nº EEUS 84271 NVE).** bfa. Rio de Janeiro, RJ, 04/10/2024. O OFICIAL.

AV - 8 - M - 270946 - INTIMAÇÃO: Na qualidade de credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF, através do Ofício nº 659363/2026 - Caixa Econômica Federal - 1 de 08/01/2026, hoje arquivado, esta requereu nos termos dos Parágrafos 1º ao 7º do Art. 26 da Lei 9.514/97, a Intimação do devedor fiduciante JOSÉ GUILHERME DOS SANTOS GUIMARÃES, CPF nº 129.802.457-98, notificado em 21/02/2026 às 9:05h, do inteiro teor daquela intimação, conforme Certidão do 4º Registro de Títulos e Documentos desta cidade - RJ, expedida em 23/02/2026, onde exarou o seu "ciente". Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R$ 172.640,00. **(Prenotação nº 933719 de 09/01/2026). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFDB 17397 JDG).** ds. Rio de Janeiro, RJ, 28/05/2026. **Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646.** - - - - - - - - - - - - - - - - -

AV - 9 - M - 270946 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Nos termos do Ofício nº 659363/2026 - Caixa Econômica Federal - 1 de 14/07/2026, hoje arquivado, 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

CONTINUA NA FOLHA 2

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/UJ5YU-E5W4Y-MAUFM-945VK

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
270.946	02

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 2980151 em 07/07/2026. Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R$ 221.941,55. **(Prenotação nº 943421 de 16/07/2026). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFEA 34030 TVL).** fcb. Rio de Janeiro, RJ, 14/08/2026. **Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646.** - -

AV - 10 - M - 270946 - CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Em decorrência da Consolidação de Propriedade objeto do ato AV-9/270946, fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do ato R-6/270946. 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$ 172.640,00. **(Prenotação nº 943421 de 16/07/2026). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFEA 34031 JMA).** fcb. Rio de Janeiro, RJ, 14/08/2026. **Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646.** - -

AV - 11 - M - 270946 - QUALIFICAÇÃO REGISTRAL OBJETIVA: Pelo mesmo título que deu origem ao ato AV-9/270946, acompanhado do Talão do IPTU do exercício de 2026 e da Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel, 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 **PARQUE COLUMBIA**, cadastrado no **CEP:** 21.535-000 e no **CIB:** N64VEVV-S. 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 943421 de 16/07/2026). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFEA 34032 JLY).** fcb. Rio de Janeiro, RJ, 14/08/2026. **Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646.** -

O ATO ACIMA É O ULTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/UJ5YU-E5W4Y-MAUFM-945VK

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 1º da Lei 6.015/1973, dela constando as ações reais e pessoais reipersecutórias, bem como os eventuais ônus e dades que recaiam sobre o imóvel, atuais proprietários ou detentores de direitos relativos ao mesmo, e prenotações até o dia 12/08/2026. Certidão expedida às **10:12h**. CQ. Dou fé. Rio de Janeiro, RJ, 14/08/2026. 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
EFEA 34033 TMQ

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/UJ5YU-E5W4Y-MAUFM-945VK

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