



Valide aqui
este documento

CNM Nº 092346.2.0046273-17
MATRÍCULA Nº 46273

FICHA Nº 01

IMÓVEL: RUA SÃO FRANCISCO XAVIER, 889 L.º 2-M FLS. 03
APT.º 1105...../ N.º SUPLEMENTAR P/ AV. MAL. RONDON N.º 300 BLOCO III

1º SRI
Capital-RJ

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CIDADE DO RIO DE JANEIRO

IMÓVEL: Apt.º 1105.....do bloco 03.....do Edifício (Em Construção) à rua São Francisco Xavier n.º 889, na Freguesia do Engenho Novo, com numeração suplementar 300 pela Av. Mal. Rondon, com direito a ~~uma~~) vaga de garagem e correspondente fração ideal de 54/26.200 do terreno, lote I do P.A. n.º 39.227, com frente para a Avenida Marechal Rondon, medindo 55,90m de frente em curva interna mais 21,74m em curva interna subordinada a um raio de 56,00m mais 63,00m em curva interna, concordando com o alinhamento do P.A. n.º 9013 por onde mede 16,00m em curva interna subordinada a um raio de 46,00m mais 15,50m, sendo parte em curva externa subordinada a um raio de 228,00m mais 14,83m em curva interna subordinada a um raio de 10,00m, concordando com o alinhamento da rua São Francisco Xavier por onde mede 25,00m à direita mede 93,00m mais 50,60m configurando com a medida anterior um ângulo interno.

PROPRIETÁRIA: CALABUIG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A., com sede nesta cidade. CGC n.º 30.455.257/0001-07. **TÍTULOS ANTERIORES:** L.º 2/I, fls. 525, n.º 30.699, R 6 e R-16, registrado em 27/5/1981 e 18/8/83; L.º 2/L, fls. 184, n.º 42.329, registrado em 18/8/83. Memorial de Incorporação L.º 2/L, fls. 184, n.º 42.329-R-2, registrado em 04/07/1984. **INSCRIÇÃO N.º** C. L.

R-1/ N.º 46273 - **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** A requerimento de 05/6/84, da proprietária, foi registrado nesta data sob o n.º R-2/ 42.329, no L.º 2/L, fls. 184, o Memorial de Incorporação do prédio a que se refere o imóvel desta matrícula. O presente registro é feito na forma do parágrafo 7º do artigo 414 do Ementário da Corregedoria com redação dada pelo provimento 74/83 de 23/6/83 Rio de Janeiro, 04 de julho de 1984. * * *

R 2/N.º 46273 - **HIPOTECA:** Nos termos do Contrato Particular de 11/5/84, e Certidões de praxe, hoje arquivados, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília-DF, CGC n.º 00.360.305/0198-08, tornou-se credora da proprietária, qualificada nesta matrícula de uma dívida no valor de Cr\$ 4.083.792.930,00, correspondente a 399.000,00 UPC'S sujeita a correção monetária a ser paga em 24 meses a contar da data do título, aos juros de 10% ao ano, garantida com a hipoteca de 1.º grau, dentre outros, do imóvel desta matrícula. Rio de Janeiro, 12 de julho de 1984. * * *

R 3 46273 **PENHORA** - Certifico que o imóvel matriculado está penhorado conforme R-3/42.329, em ação de execução da 40ª V. Cível movida por Comércio Importação e Exportação Três Irmãos Ltda, contra a proprietária. Rio de Janeiro, 1.º de novembro de 1985. —

AV. 4/ 46273 **CANCELAMENTO DE PENHORA:** Nos termos do Ofício 79/L.C datado de 30.01.1987 do Juízo de Direito da 40ª Vara Cível desta comarca, assinado pelo Juiz Dr. Severiano Ignácio de Aragão, arquivado nesta data, face a extinção da ação de execução proposta por COMÉRCIO IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO TRÊS IRMÃOS LTDA., contra a proprietária, foi determinado o cancelamento da penhora objeto do ato R.3. Rio de Janeiro, 27 de fevereiro de 1987. :-: :-: :-: :-: :-: :-: :-: :-:

AV. 5/ 46273 **CANCELAMENTO DE MEMORIAL E MATRÍCULA** - Certifico à requerimento da proprietária datado de 07/10/86 com anuência da credora hipotecária, o cancelamento do Memorial de Incorporação, ficando consequentemente cancelada a presente matrícula. Rio de Janeiro, 09 de março de 1987. :-: :-: :-: :-: :-: :-: :-: :-:

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X6K3Z-U4MKQ-SYGDE-4RGFK>

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

onr



Valide aqui
este documento

CNM Nº 092346.2.0046273-17

AV. 6/ 46273 REVALIDAÇÃO DE MATRÍCULA - Certifico, que em virtude de venda feita por CALABUIG Empreendimentos Imobiliários S/A à SECOL - SOCIEDADE DE EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA., C.G.C. n.º 18.731.778/0001-36, conforme R-6 de 19/3/1987 e Memorial de Incorporação registrado nesta data sob n.º R-9 na matrícula 42329 do L.º 2-L fls. 184, fica revalidada a presente matrícula, cabendo a unidade acima a fração de 0,21673..... do respectivo terreno. Rio de Janeiro, 16 / 12 / 87.-----LGN

AV/ 7/ 46273 - HIPOTECA - O imóvel matriculado está hipotecado à Caixa Econômica Federal, conforme R-8 da citada matrícula número 42329. Rio de Janeiro, 16 / 12 / 1987

R.8/ 46273 - HIPOTECA DE 2º GRAU: Certifico, que por escritura de 08.06.1988 do 23.º Ofício de Notas, livro 5277, às fls. 63, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, concedeu a SECOL - SOCIEDADE DE EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA., um empréstimo no valor de CZ\$ 833.075.233,44, equivalentes a 6.33037 OTN'S que com os juros de 15% taxa nominal e 16,0754% taxa efetiva será pago em 24 meses, mediante garantia hipotecária de 2.º grau dentre outros do imóvel matriculado. Rio de Janeiro, 26 de julho de 1988.-----LGN

EXCLUSÃO: Fica excluída da presente matrícula a hipoteca tida como R.2, passando os demais atos a serem numerados como R.2, AV.3, AV.4 AV.5, AV.6 e R.7. Rio de Janeiro, 26 de julho de 1988.-----LGN

AV.8/46273 - ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL: Certifico a requerimento de 24-10-1989 da proprietária, a alteração de sua razão social para... QGT- EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA, conforme prova alteração.. de contrato social de 18-08-1989, registrado na Junta Comercial do/ Estado de Minas Gerais sob o nº 912142. Rio de Janeiro, 27 de outubro de 1989.-----LGN

R.9/46273 - HIPOTECA DE 3º GRAU: Nos termos de escritura de 13 de outubro de 1989, editada por outra de 26-10-1989 do 23º Ofício de.. Notas, Ls. 5425 e 5371 fls. 178 e 156, respectivamente, a proprietária deu em hipoteca de 3º grau à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, dentre outros, o imóvel matriculado em garantia de empréstimo de NCz\$..... NCz\$3.971.220,00, que com os juros de 15% ao ano (taxa nominal) e.. 16.0754% ao ano (taxa efetiva), será pago em 12 meses a contar da.. data da escritura. Rio de Janeiro, 27 de outubro de 1989.-----LGN

Av.10/46273-CONSTRUÇÃO:-Nos termos de petição, certidão da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos nº286884 e CND do IAPAS nº 941384 de 7.2.90, fica averbada a construção do aptº 1105 do Bloco 01, objeto desta matrícula, tendo o habite-se sido concedido em 31.1.90. Rio, 14/2/1990.*****

Av.11/46273-CANCELAMENTOS:- Nos termos do Contrato Particular de 30.4.90, foi autorizado o cancelamento das hipotecas citadas no Av.7, R/8 e 9. Rio, 01/08/1990.*****

R/12-46273-COMPRA E VENDA:- Pelo mesmo Contrato, Q.G.T.-Empreendimentos e Construções Ltda, CGC 18.731.778/0002-17, vendeu a PAULO RENATO LOPES SIMÕES, publicitário e sua mulher MARCIA ESPOSITO, recreacionista brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, CPF nºs. 528.047.397-91 e 670.140.977-68, o imóvel matriculado por CR\$2.742.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº21564070 em 30.4.90. Rio, 01/08/1990.*****

R/13-46273-HIPOTECA:-Pelo mesmo Contrato, os adquirentes qualificados no R/12, deram o imóvel matriculado em 1ª hipoteca à Caixa Econômica

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X6K3Z-U4MKQ-SYGDE-4RGFK>

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

CNM Nº 092346.2.0046273-17
MATRÍCULA Nº 46273

FICHA Nº 02

IMÓVEL Rua São Francisco Xavier, n.º 889, Apt.º L.º 2-M FLS. 03
1105 do bloco 03

1º SRI
Capital-RJ

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CIDADE DO RIO DE JANEIRO

Econômica Federal, CGC n.º00360305/0001-04, para garantir uma dívida de CR\$2.193.600,00, que com os juros de 10,5000% ao ano, taxa efetiva de 11,0203% será paga em 240 prestações mensais, vencendo-se a 1ª a 30 dias da data do Contrato. Rio, 01/08/1990.*****

Av-14/46273 - **CANC. DE HIPOTECA** - Nos termos do Instrumento Particular de 18/08/1999, hoje arquivado, fica cancelada a hipoteca objeto do R-13, em virtude de autorização dada pela credora. Protocolo n.º 264458, L.º 1-AI, fls. 140, talão n.º 348444. Rio de Janeiro, 09 de março de 2004.//CVG

R-15/46273 - **COMPRA E VENDA** - Nos termos da escritura de 21/05/1999, do 17º Ofício de Justiça de Niterói-RJ., L.º1973, fls.140, os proprietários qualificados no R-12, venderam o imóvel desta matrícula a Heloisa Helena Barboza de Souza Lima, professora, casada pelo regime da comunhão de bens com Carlos Eustáquio Souza Lima, brasileira, inscrita no CPF sob o n.º238.782.667-15, pelo valor de R\$50.000,00. O imposto de transmissão foi pago em 30/10/2003, pela guia n.º914675, no valor de R\$2.711,56. Protocolo n.º264459, L.º1-AI, fls.140, talão n.º348445. Rio de Janeiro, 01 de abril de 2004.-----MVG.

R-16/46273 - **COMPRA E VENDA** - Por Instrumento Particular de 14/08/2006, os proprietários qualificados no R-15, venderam o imóvel desta matrícula a Anderson Cabral de Souza Fernandes, brasileiro, divorciado, corretor de imóveis, inscrito no CPF sob o n.º026.000.367-09, que declara sob as penas da Lei, não manter união estável com ninguém, pelo valor de R\$72.000,00. O imposto de transmissão foi pago em 11/08/2006, pela guia n.º1121975, no valor de R\$1.440,00. Protocolo n.º288595, L.º1-AN, fls.249, talão n.º373730. Rio de Janeiro, 25 de setembro de 2006.-----MVG.

R-17/46273 - **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Pelo mesmo título que deu origem ao R-16, o adquirente na qualidade de fiduciante, deu o imóvel matriculado em alienação fiduciária a Caixa Econômica Federal, CNPJ/MF sob o n.º00.360.305/0001-04, em garantia de empréstimo de R\$64.800,00, que com juros de 8,1600% e 8,4722% ao ano, taxas nominal e efetiva, será pago em 240 meses, vencendo-se a 1ª prestação em 14/09/2006, tudo na forma do art.22 da Lei 9.514/97, sendo atribuído ao imóvel para efeitos do art.24, inciso VI, o valor de R\$72.000,00. Rio de Janeiro, 25 de setembro de 2006.-----MVG.

Av.18/46273 - **CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Nos termos do Instrumento Particular de 21.11.2008 hoje arquivado, a Credora autorizou o cancelamento da propriedade fiduciária objeto do R.17. Protocolo n.º 315457, L.º 1-AT, fls. 240, talão n.º 402099. Rio de Janeiro, 15 de dezembro de 2008.*****AL

R.19/46273 - **COMPRA E VENDA C/FGTS** - Pelo mesmo Instrumento que deu origem a Av.18, o proprietário acima qualificado, vendeu o imóvel desta matrícula a LEONARDO BERTI CHAVES, brasileiro, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, agente administrativo, CPF n.º 081.935.707-31 e s/m KELLY REGINA DA SILVA CHAVES, brasileira, do lar, CPF n.º 075.244.857-94, pelo preço de R\$76.000,00, sendo R\$13.030,88 por recursos próprios; R\$10.969,12 através do FGTS e R\$51.000,00 do financia-

Selo Nº 06432/14

Selo Nº 0785/15

Selo Nº 1246/16

Selo Nº 1717/17

Selo Nº 2645/18

Selo Nº 2646/18

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

onr



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X6K3Z-U4MKQ-SYGD-4RGFK>

CNM Nº 092346.2.0046273-17

financiamento. O imposto de transmissão foi pago em 18.11.2008, através da guia nº 1326819, no valor de R\$1.520,00. Rio de Janeiro, 15 de dezembro de 2008. *****AL

R.20/46273 - **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**:- Ainda pelo mesmo Instrumento os adquirentes na qualidade de fiduciários, deram o imóvel desta matrícula em alienação fiduciária à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, em garantia de empréstimo de R\$51.000,00, que com os juros de 8,1600% e 8,4722% ao ano, taxas nominal e efetiva, será pago em 240 meses, vencendo-se o primeiro encargo em 21.12.2008, tudo na forma do artigo 22 da Lei 9.514/97, sendo atribuído ao imóvel para efeitos do artigo 24, inciso VI, o valor de R\$75.000,00. Rio de Janeiro, 15 de dezembro de 2008. *****AL

Av.21/46273 - **INSCRIÇÃO E CL**:- Ainda pelo mesmo Instrumento, consta que o imóvel desta matrícula está inscrito no cadastro municipal sob o nº 1.912.023-7, e CL. nº 06818-9. Rio de Janeiro, 15 de dezembro de 2008. *****AL

AV-22-46273 - **CONSTITUIÇÃO EM MORA DOS DEVEDORES (FIDUCIANTES)** - Protocolo nº. 444490, Lº. 1-BY, fls. 142, talão nº. 547216 de 15/06/2022. Por requerimento do credor fiduciário CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificado, no Ofício nº. 280613/2022 - Caixa Econômica Federal - CESAV/BU, datado de 16/08/2022, intimações com resultado negativo via Registro de Títulos e Documentos e, conseqüentemente, intimações pelos editais eletrônicos do Registro de Imóveis do Brasil de 15/05/2013, 16/05/2023 e 17/05/2023, publicações nº.s. 1111/2023, 1112/2023, 1113/2023, respectivamente, foram os devedores: LEONARDO BERTI CHAVES e KELLY REGINA DA SILVA CHAVES, já qualificados, intimados a pagarem os débitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária e não tendo os mesmos purgado a mora no prazo legal, é aqui certificado esse fato para os devidos efeitos legais. Rio de Janeiro, 27 de junho de 2023. ////ANK

AV-23-46273 - **CANCELAMENTO DE CONSTITUIÇÃO EM MORA DOS DEVEDORES (FIDUCIANTES)** - Protocolo nº. 459126, Lº. 1-CB, Fls. 218, Talão nº. 565998 de 28/12/2023. Nos termos do Ofício da GIGAD - Gestão da Adimplência - RJ, datado de 12/12/2023, da credora fiduciária fica cancelado a AV-22, tendo em vista que os devedores purgaram a mora com relação às parcelas em atraso que ensejaram a constituição em mora. Rio de Janeiro, 26/01/2024. //ISB/SOE.

AV-24-46273 - **CONSTITUIÇÃO EM MORA DO(S) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)**: Prenotação nº 458290, aos 30/11/2023. Por requerimento do credor fiduciário, já qualificado, no Ofício nº. 432143/2023 datado de 24/11/2023, retificado em 13/03/2024, intimações com resultados negativos via Ofício de Registro de Títulos e Documentos e, conseqüentemente, intimações pelos editais eletrônicos do Registro de Imóveis do Brasil de 28/11/2024, 29/11/2024 e 02/12/2024, publicações nº.s 1499/2024, 1500/2024 e 1501/2024, respectivamente, foram os devedores: LEONARDO BERTI CHAVES e KELLY REGINA DA SILVA CHAVES, já qualificados, intimados a pagarem os débitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária e não tendo os mesmos purgado a mora no prazo legal, é aqui certificado esse fato para os devidos efeitos legais. Rio de Janeiro, RJ, 08/01/2025, averbado por RGF e conferido por ARV. Selo de fiscalização eletrônica nºEEVY 37002 QUG. Dr. Lélío Gabriel Heliodoro dos Santos (06/1021), o Oficial. *****

AV-25-46273 - **CONSOLIDAÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**: Prenotação nº 470408, aos 13/03/2025. Nos termos do Escrito Particular de 06/01/2025 e demais documentos, fica averbada a consolidação de propriedade do imóvel objeto desta matrícula em favor do(a) credor(a) CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Asa Sul, Brasília - DF, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com fulcro nos § 7º do



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
46.273

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO / RJ

CNM:092346.2.0046273-17

Ficha: 03

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA

Art. 26 da Lei 9514/97, ficando obrigado(a) o(a) fiduciário(a) a promover o **LEILÃO PÚBLICO** no prazo de 60 dias a partir da data desta averbação, conforme Art. 27 da Lei 9.514/97, obedecendo ao valor atribuído no registro da alienação fiduciária. Base de calculo do imposto de transmissão **R\$ 174.761,10** que foi pago através da guia n°. 2617623, em 28/09/2023 no valor de R\$ 5.242,83. Rio de Janeiro, RJ, 22/04/2025, averbado por TSR e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica n°EEXL 24914 LTL. Assinado eletronicamente por Lélío Gabriel Heliodoro dos Santos - Matr. 06/1021 - O Oficial. - - - - -

AV-26-46273 - **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**: Prenotação n° **470408**, aos **13/03/2025**. Pelo mesmo Escrito Particular que deu origem a AV-25, fica cancelada a alienação fiduciária, contrato n°. 823877001592, objeto do R-20, conforme art. 1.488 do Código de Normas - Parte Extrajudicial - da CGJ/RJ. Rio de Janeiro, RJ, 22/04/2025, averbado por TSR e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica n°EEXL 24915 BUT. Assinado eletronicamente por Lélío Gabriel Heliodoro dos Santos - Matr. 06/1021 - O Oficial. - - - - -

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula a que se refere extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo. 22/04/2025

Emolumentos.: R\$ 108,60
Selo.....R\$ 2,87
Ressag.....R\$ 2,17
Lei3217.....R\$ 21,72
Fundperj.....R\$ 5,43
Funperj.....R\$ 5,43
Funarpen.....R\$ 6,51
ISS.....R\$ 5,83
Total.....R\$ 158,56



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEXL 24916 QWY
Vinculado ao protocolo 470408
Consulte a validade do selo em:
<https://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

ADRIANA DA SILVA BARBOSA (Matricula: 94/4819), Em 22/04/2025 - 12:06
Rua Arquias Cordeiro, 486, Méier - Rio de Janeiro/RJ - Cep: 20.770-000

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X6K3Z-U4MKQ-SYGD-4RGFK>