



Valide aqui
este documento

CNM: 092346.2.0104209-33

FICHA Nº 01

MATRÍCULA Nº 104209

IMÓVEL Rua General Belford, nº.374, Aptº.403 do
Bloco 01

L.º FLS.

1º SRI

Capital-RJ

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CIDADE DO RIO DE JANEIRO

IMÓVEL:- Aptº.403 do edifício situado na Rua General Belford nº.374 do bloco 01 (em construção), na Freguesia do Engenho Novo, e sua respectiva fração ideal de 0,00422, do terreno que mede 55,19m de frente; Lado Direito 163,44m em dez segmentos de 49,41m + 26,38m + 0,27m alargando o terreno + 6,43m aprofundando o terreno + 7,62m + 2,38m estreitando o terreno + 15,70m estreitando o terreno + 20,33m aprofundando o terreno + 15,78m + 19,14m, pela Rua Almirante Ari Parreiras por onde o imóvel também faz testada; Lado Esquerdo 108,10m em três segmentos de 26,82m + 62,20m + 19,08m; Fundos 132,84m em dez segmentos de 12,95m + 5,69m concordando com o alinhamento com a Rua Almirante Ari Parreiras + 9,03m + 15,96m + 2,37m alargando o terreno + 9,16m aprofundando o terreno + 17,96m aprofundando o terreno em curva subordinada a um raio externo de 44,25m + 22,93m + 20,12m alargando o terreno + 16,67m. Área Total do Terreno: 6.460,46m². Confrontando pela frente com a Rua General Belford; pelo Lado Direito com o prédio de nº.422 da Rua General Belford e, com o prédio de nº.422-fundos da Rua General Belford, com as casas de vila do nº.475 da Rua Almirante Ari Parreiras e com o nº.457 da Rua Almirante Ari Parreiras; pelo Lado Esquerdo com as casas de vila do nº.356 da Rua General Belford e pelos Fundos confronta com a Rua Almirante Ari Parreiras e com o prédio de nº.411 da Rua Almirante Ari Parreiras e com o prédio de nº.419 da Rua Almirante Ari Parreiras.

PROPRIETÁRIA:- CBR 016 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, situada na Avenida Engenheiro Roberto Zuccolo, nº.555, Sala 1001 - parte - 1º andar, na cidade de São Paulo/SP, inscrita no CNPJ nº.18.546.436/0001-46. **TÍTULOS ANTERIORES:-** R-7-75538, R-2-99132, R-2-99133, R-2-99134 e R-2-99135, registrados em 21.02.2017 e 22.02.2017 e Matrícula Base 102253.//LGO

AV-1-104209 - **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO:-** Consta averbada na Matrícula (base) nº 102253, ato AV-2 em 27/04/2017, por requerimento de 14/02/2017 e demais documentos já arquivados, a constituição de Patrimônio de Afetação do imóvel objeto desta matrícula. Rio de Janeiro, 18 de setembro de 2018.//LGO

AV-2-104209 - **HIPOTECA:-** Consta registrado na Matrícula (base) nº 102253, ato R-8 em 08.01.2018, que a proprietária CBR 016 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, acima qualificada, deu o apartamento objeto desta matrícula juntamente com outras unidades, em hipoteca de 1º Grau a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, para garantir a abertura de crédito no valor de R\$31.185.363,09. Concordam as partes, que o valor dos imóveis hipotecados para fins do artigo 1484 do Código Civil, ficam fixados em R\$54.168.000,00, a ser paga na forma descrita no ato supracitado. Rio de Janeiro, 18 de setembro de 2018.//LGO

AV-3-104209 - **DESLIGAMENTO DE HIPOTECA:-** Nos termos do Instrumento Particular de 11/04/2018 e demais documentos hoje arquivados, foi autorizado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, o desligamento do apartamento desta matrícula da hipoteca objeto da AV-2, em virtude de quitação da referida unidade. Protocolo nº 411469, Lº 1-BQ, fls. 041, Talão nº 508557. Rio de Janeiro, 18 de setembro de 2018.//LGO

R-4-104209 - **COMPRA E VENDA COM FGTS:-** Pelo mesmo Instrumento Particular que deu origem a AV-3, CBR 016 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada na abertura da matrícula, vendeu o imóvel matriculado a JOICE GONÇALVES DA SILVA, brasileira,

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9F5F5DB-8C7PF-8XZ5S-7GTDG>

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: 092346.2.0104209-33

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9F5F5DB-8C7PF-8XZ5S-7GTDG>

solteira, maior, agente administrativo, CNH nº 06038454805 expedida pelo DETRAN/RJ em 13/05/2015 e CPF nº.104.117.747-00, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Silvio Freitas nº.254, Ca 1, Nova Era em Nova Iguaçu, pelo preço de R\$203.000,00, sendo R\$144.410,00 através do financiamento concedido pela CAIXA, R\$51.688,20 com recursos próprios e R\$5.092,80 com recursos da conta vinculada do FGTS e R\$1.809,00 valor do desconto complemento concedido pelo FGTS. Isenta do pagamento do imposto de transmissão conforme Certificado Declaratório de Isenção de ITBI, através da guia nº.2188951, emitida em 08/06/2018, com Base Legal na Lei nº 5.065/2009. Rio de Janeiro, 18 de setembro de 2018.//LGO

R-5-104209 - **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**:- Ainda pelo mesmo Instrumento Particular que deu origem a AV-3, a adquirente na qualidade de fiduciante, deu o imóvel desta matrícula, em alienação fiduciária a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, em garantia de empréstimo de R\$144.410,00, que com os juros de 6,5000% a.a. e 6,6971% a.a., taxas nominal e efetiva, será pago em 360 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 25/04/2018, tudo na forma do Art. 22 da Lei nº 9.514/97, sendo atribuído ao imóvel para efeitos do Art. 24, inciso VI, o valor de R\$203.000,00. Rio de Janeiro, 18 de setembro de 2018.//LGO

AV-6-104209 - **FGTS** - Ainda pelo mesmo instrumento Particular que deu origem a AV-3, consta que do valor de R\$203.000,00, foi pago R\$5.092,80 com recursos da conta vinculada do FGTS e R\$1.809,00, valor do desconto complemento concedido pelo FGTS, pago pelo Agente Financeiro Interveniente da operação CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, ficando a outorgada ciente de não poder negociar o imóvel pelo período de 03 anos a contar da data do instrumento, caso seja utilizado recursos do FGTS pelo novo adquirente. Rio de Janeiro, 18 de setembro de 2018.//LGO

AV-7-104209 - **HABITE-SE** - Nos termos dos requerimentos de 17/01/2020, instruído por Certidão da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Habitação de 26/11/2019, nº 80/0044/2019, hoje arquivados, fica averbada a licença para construção do apartamento objeto desta matrícula, concedida com os favores da Lei Comp. 97/09. **O Habite-se foi concedido em 26/11/2019. A presente averbação é reprodução da AV-11 da Matrícula (base) nº 102253 nos termos do Art. 237-A, § 1º, da Lei 6015/73 e Aviso CGJ 328/2011 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro publicado no D.O.E.R.J. em 10/05/2011. Protocolo nº 424068, Lº 1-B, fls. 281, Talão nº 523754. Rio de Janeiro, 28 de fevereiro de 2020.*****CG**

R-8-104209 - **INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO** - Nos termos do Instrumento Particular de 17/01/2020, hoje arquivado, a CBR 016 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Rocio nº 109, 3º andar, sala 01-parte, CNPJ/MF nº 18.546/0001-46, deu destinação condominial aos imóveis citados na AV-11 da Matrícula (base) nº 102253, na forma do Artigo 1332 do Código Civil Brasileiro (lei nº 10.406 de 10/01/2002), citando os mesmos termos do Memorial de Incorporação objeto do R-1 da Matrícula (base) nº 102253. **O presente registro é reprodução da R-12 da Matrícula (base) nº 102253 nos termos do Art. 237-A, § 1º, da Lei 6015/73 e Aviso CGJ 328/2011 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro publicado no D.O.E.R.J. em 10/05/2011. Protocolo nº 424069, Lº 1-B, fls. 281, Talão nº 523755. Rio de Janeiro, 28 de fevereiro de 2020.*****CG**

AV-9-104209 - **DISCRIMINAÇÃO DE FRAÇÕES E ÁREAS** - Pelo mesmo Instrumento que deu origem ao R-12 da Matrícula (base) nº 102253, fica averbado a discriminação de frações e áreas dos imóveis citados, cabendo a fração ideal, áreas e vagas os mesmos termos informados no Memorial de Incorporação objeto do R-1 da Matrícula (base) nº 102253. **A presente averbação é reprodução da AV-13 da Matrícula (base) nº 102253 nos termos do Art. 237-A, § 1º, da Lei 6015/73 e Aviso CGJ 328/2011 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro publicado no D.O.E.R.J. em 10/05/2011. Rio de Janeiro, 28 de fevereiro de 2020.*****CG**

Continua na Ficha nº 02



Valide aqui
este documento

CNM: 092346.2.0104209-33

FICHA Nº 02

MATRÍCULA Nº 104209

IMÓVEL Rua General Belford, nº.374, Aptº.403 do
Bloco 01

1º SRI
Capital-RJ

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CIDADE DO RIO DE JANEIRO

AV-10-104209 - **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** - Consta registrado nesta data no Lº 3/C-Auxiliar, às fls. 263/264, sob o nº 5.132, a Convenção de Condomínio do prédio nº 374, sito a Rua General Belford, conforme Instrumento Particular de 17/01/2020. Protocolo nº 424070, Lº 1-BS, fls. 281, Talão nº 523756. Rio de Janeiro, 28 de fevereiro de 2020. *****CG

AV-11-104209 - **CONSTITUIÇÃO EM MORA DO DEVEDOR (FIDUCIANTE)**:- Protocolo nº 441180, Lº 1-BX, fls. 222, Talão nº 543429 de 17/02/2022. Conforme Ofício nº.237348/2022 - **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** - CESAV/BU datado de 11/02/2022, intimações com resultados negativos via Registro de Títulos e Documentos e, consequentemente, intimações pelos editais eletrônicos do Registro de Imóveis do Brasil de 02/02/2023, 03/02/2023 e 06/02/2023, publicações nºs. 1045/2023, 1046/2023 e 1047/2023, respectivamente, foi a devedora JOICE GONÇALVES DA SILVA, já qualificada no R-4, CPF nº.104.117.747-00, intimada a pagar os débitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária e não tendo a mesma purgado a mora no prazo legal, é aqui certificada esse fato para dos devidos efeitos legais. Rio de Janeiro, 23 de março de 2023. *****CG

AV-12-104209 - **CANCELAMENTO DE CONSTITUIÇÃO EM MORA DO DEVEDOR FIDUCIANTE**: Prenotação nº 466110, aos 24/09/2024. Nos termos do Escrito Particular, datado de 19/12/2023, da credora fiduciária, fica cancelada a AV-11 tendo em vista que a devedora purgou a mora, em relação as parcelas em atraso que ensejaram a constituição em mora. Rio de Janeiro, RJ, 16/10/2024, averbado por ASB e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica nº EEUT 62036 JYH. Dr. Lélío Gabriel Heliodoro dos Santos (06/1021), o Oficial. *****

AV-13-104209 - **CONSTITUIÇÃO EM MORA DO(S) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)**: Prenotação nº 457235, aos 19/10/2023. Por requerimento do credor fiduciário, já qualificado, no Ofício nº. 422241/2023 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CESAV/BU datado de 18/10/2023, retificado em 16/11/2023 intimações com resultados negativos via Ofício de Registro de Títulos e Documentos e, consequentemente, intimações pelos editais eletrônicos do Registro de Imóveis do Brasil de 30/01/2025, 31/01/2025 e 03/02/2025, publicações nºs 1542/2025, 1543/2025 e 1544/2025, respectivamente, foi a devedora: JOICE GONÇALVES DA SILVA, CPF sob o nº 104.117.747-00, já qualificada, intimada a pagar os débitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária e não tendo a mesma purgado a mora no prazo legal, é aqui certificado esse fato para os devidos efeitos legais. Rio de Janeiro, RJ, 21/03/2025, averbado por RGF e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica nºEEXA 30139 JKM. Assinado eletronicamente por Lélío Gabriel Heliodoro dos Santos - Matr. 06/1021 - O Oficial. - - - - -

AV-14-104209 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**: Prenotação nº 471704, aos 07/05/2025. Nos termos do Escrito Particular de 04/04/2025 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 na 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 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\$ 210.946,00 que foi pago através da guia nº. 2574014, em 24/05/2023 no valor de R\$6.328,38. Rio de Janeiro, RJ, 23/05/2025, averbado

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9F5F5DB-8C7PF-8XZ5S-7GTDG>

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

MATRÍCULA
104.209

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO / RJ

CNM:092346.2.0104209-33

Ficha: 02-V

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA

por RGF e conferido por ARV. Selo de fiscalização eletrônica nºEEYB 54990 THK. Assinado digitalmente por ANDRÉ VINICIUS AZEVEDO DE FARIA - Matr. 94/11499 - Responsável pelo Expediente. - - - - -

AV-15-104209 - **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº 471704, aos 07/05/2025. Pelo mesmo Escrito Particular que deu origem a AV-14, fica cancelada a alienação fiduciária, contrato nº. 878770312870, objeto do R-5, conforme art. 1.488 do Código de Normas - Parte Extrajudicial - da CGJ/RJ. Rio de Janeiro, RJ, 23/05/2025, averbado por RGF e conferido por ARV. Selo de fiscalização eletrônica nºEEYB 54991 YVJ. Assinado digitalmente por ANDRÉ VINICIUS AZEVEDO DE FARIA - Matr. 94/11499 - Responsável pelo Expediente. - - - - -

AV-16-104209 - **INSCRIÇÃO E CL:** Prenotação nº 471704, aos 07/05/2025. Pelo mesmo Escrito Particular que deu origem ao AV-14, fica averbada a inscrição municipal do imóvel desta matrícula sob o nº. 3.419.158-5 e C.L nº. 0.7248-8. Rio de Janeiro, RJ, 23/05/2025, averbado por RGF e conferido por ARV. Selo de fiscalização eletrônica nºEEYB 54992 IGM. Assinado digitalmente por ANDRÉ VINICIUS AZEVEDO DE FARIA - Matr. 94/11499 - Responsável pelo Expediente. - - -

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. 23/05/2025

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 Eletrônica
EEYB 54993 LKG
Vinculado ao protocolo 471704
Consulte a validade do selo em:
<https://www.4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

ADRIANA DA SILVA BARBOSA (Matricula: 94/4819), Em 23/05/2025 - 16:52h
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/9F5F5DB-8C7PF-8XZ5S-7GTDG>