



Valide aqui
este documento



OITAVO

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

CNM 089722 2.0270913-07

OFICIAL. Dr. ARNALDO COLOCCI NETTO

CQ

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

MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO - RJ - BRASIL

MATRICULA	FICHA	INDICADOR REAL
Nº: 270913	Nº: 01	Lº: 4-BG FLS: 260 Nº: 197204

IMÓVEL: RUA EMBAÚ, Nº 2000 - APTº 109 do BLOCO 02 (EM CONSTRUÇÃO) e sua correspondente fração ideal de 0,003850 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 - 270913 - 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 - 270913 - 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 - 270913 - 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/2W5SQ-AV8JB-F9MZ4-Q65WA>

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 99970 ZWN). rdm. Rio de Janeiro, RJ, 29/02/2024. O OFICIAL.

AV - 4 - M - 270913 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA. Nos termos do Instrumento Particular nº 8.7877.1955137-8 de 16/04/2024 (SFH), acompanhado do Termo Aditivo de 21/05/2024, hoje arquivados, 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 901206 de 27/05/2024). (Selo de fiscalização eletrônica nº EEVJ 55317 NXE). csp. Rio de Janeiro, RJ, 03/12/2024. O OFICIAL.

R - 5 - M - 270913 - 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 GILMAR MÂNCIO MARQUES, brasileiro, servidor publico municipal, CI/DETRAN/RJ nº 30.126.863-7 de 22/03/2017, CPF nº 173.043.417-77 e seu cônjuge KETLIN DE OLIVEIRA MÂNCIO, CNH/DETRAN/RJ nº 297859050 de 30/06/2023, CPF nº 217.618.197-20, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes nesta cidade, pelo valor de R\$229.300,00 (base de cálculo). Imposto de transmissão isento pela guia nº 2686989 emitida em 03/05/2024. (Prenotação nº 901206 de 27/05/2024). (Selo de fiscalização eletrônica nº EEVJ 55318 BHH). csp. Rio de Janeiro, RJ, 03/12/2024. O OFICIAL.

R - 6 - M - 270913 - 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/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, em garantia da dívida de R\$183.440,00, a ser paga em 420 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 17/05/2024, no valor de R\$1.381,17, à taxa nominal de 8,1600%a.a., efetiva de 8,4722%a.a. Para fins do disposto no Inciso VI, do artigo 24 da Lei 9514/97, foi dado ao imóvel o valor de R\$229.300,00. Demais cláusulas e condições são as constantes do instrumento. (Prenotação nº 901206 de 27/05/2024). (Selo de fiscalização eletrônica nº EEVJ 55319 KGZ). csp. Rio de Janeiro, RJ, 03/12/2024. O OFICIAL.

AV - 7 - M - 270913 - 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 o nº 3 488.255-5, e CL nº 04798-5. (Prenotação nº 901206 de 27/05/2024). (Selo de fiscalização eletrônica nº EEVJ 55320 GBA). csp. Rio de Janeiro, RJ, 03/12/2024. O OFICIAL.

AV - 8 - M - 270913 - 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 570449/2025 - Caixa Econômica Federal de 27/02/2025, acompanhado de outro de 01/04/2025, hoje arquivados, esta requereu nos termos dos parágrafos 1º ao 4º do Art. 26 da Lei 9.514/97, a Intimação do devedor fiduciante GILMAR MÂNCIO MARQUES, CPF nº 173.043.417-77 e KETLIN DE OLIVEIRA MÂNCIO, CPF nº 217.618.197-20, via edital publicado sob os nºs 1635/2025, 1636/2025 e 1637/2025 de 18, 20 e 23 de junho de 2025, respectivamente, para purga da mora objeto desta matrícula. Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R\$183.400,00 (Prenotação nº 917043 de 06/03/2025). (Selo de fiscalização eletrônica nº EEZR 57429 PRV). ds. Rio de Janeiro, RJ, 08/09/2025. O OFICIAL.

AV - 9 - M - 270913 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo Ofício nº 570449/2025 - Caixa Econômica Federal 1 de 23/10/2025, acompanhado do requerimento de 23/10/2025, 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



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

270.913

Ficha

02

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 2878032 em 10/10/2025; Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R\$ 233.795,84 ITBI). **(Prenotação nº 929907 de 27/10/2025). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFAS 94342 PAC).** dst. Rio de Janeiro, RJ, 13/11/2025. **Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646. - - -**

AV - 10 - M - 270913 - CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Em decorrência da Consolidação de Propriedade objeto do ato AV-9/270913, fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do ato R-6/270913. 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\$ 183.440,00. **(Prenotação nº 929907 de 27/10/2025). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFAS 94343 ESA).** dst. Rio de Janeiro, RJ, 13/11/2025. **Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646. - - - - -**

AV - 11 - M - 270913 - QUALIFICAÇÃO REGISTRAL OBJETIVA: Pelo mesmo documento que deu origem ao ato AV-9, 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 **Parque Columbia** 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 929907 de 27/10/2025). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFAS 94344 XXY).** dst. Rio de Janeiro, RJ, 13/11/2025. **Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646. - - - - -**

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2W5SQ-AV8JB-F9MZ4-Q65WA>



CERTIFICADO que a presente cópia é reprodução autêntica dos atos da Ficha Matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei 6.015/1973, dela constando as ações reais e pessoais reipersecutórias, bem como os eventuais ônus e responsabilidades que recaiam sobre o imóvel, atuais proprietários ou detentores de direitos relativos ao mesmo, e prenotações realizadas até o dia 11/11/2025. Certidão expedida às **12:44h**. CQ. Dou fé. Rio de Janeiro, RJ, 13/11/2025. 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 94345 AOB



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/2W5SQ-AV8JB-F9MZ4-Q65WA>