



Valide aqui
este documento



OITAVO

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

CNM 089722 2 0270445-53

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: 270445	Nº: 01	Lº: 4-BG FLS: 247 Nº: 196846

IMÓVEL: RUA EMBAÚ, Nº 2000 - APTº 105 do BLOCO 03 (EM CONSTRUÇÃO) e sua correspondente fração ideal de 0,003927 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. mao. Rio de Janeiro, RJ, 01/02/2024. O OFICIAL.

AV - 1 - M - 270445 - 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. mao. Rio de Janeiro, RJ, 01/02/2024. O OFICIAL.

AV - 2 - M - 270445 - 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 a fração ideal (incluindo outras unidades), no valor fixado de R\$47.339.400,00. mao. Rio de Janeiro, RJ, 01/02/2024. O OFICIAL.

AV - 3 - M - 270445 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA: Nos termos do Instrumento Particular nº 8.7877.1884918-7 de 27/12/2023 (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, base de cálculo: R\$100.000,00 (Prenotação nº 894132 de 08/01/2024). (Selo de fiscalização eletrônica nº EAKQ 63550 CSL). mao. Rio de Janeiro, RJ, 01/02/2024. O OFICIAL.

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5R69C-4WK9X-B388Q-KRGM8>

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

4 - M - 270445 - COMPRA E VENDA: Instrumento Particular nº 8.7877.1884918-7 de 27/12/2023 (SFH), PAVUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 10.834.342/0001-21, com sede em Belo Horizonte - MG, vendeu o imóvel desta matrícula a **CATIA FABIANA MOREIRA**, brasileira, solteira, maior, agente administrativo, CI/DETRAN/RJ nº 11.185.501-1 de 11/11/1994, CPF nº 073.783.917-19, residente nesta cidade, pelo valor de R\$225.000,00 (base de cálculo). Imposto de transmissão emitido em 05/01/2024 pela guia nº 2648612 (isento). **(Prenotação nº 894132 de 08/01/2024). (Selo de fiscalização eletrônica nº EAKQ 63551 PAR).** mao. Rio de Janeiro, RJ, 01/02/2024. O OFICIAL.

R - 5 - M - 270445 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo mesmo instrumento que deu origem ao ato R-4, 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\$180.000,00, a ser paga em 411 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 25/01/2024, no valor de R\$1 200,21, à taxa nominal de 6,5000%a.a., efetiva de 6,6971%a.a. Para fins do disposto no Inciso VI, do artigo 24 da Lei 9514/97, foi dado ao imóvel o valor de R\$225.000,00. Demais cláusulas e condições são as constantes do instrumento. **(Prenotação nº 894132 de 08/01/2024). (Selo de fiscalização eletrônica nº EAKQ 63552 EPX).** mao Rio de Janeiro, RJ, 01/02/2024. O OFICIAL.

AV - 6 - M - 270445 - 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 nº 895081 de 26/01/2024). (Selo de fiscalização eletrônica nº EDES 99948 MBU).** rdm. Rio de Janeiro, RJ, 29/02/2024. O OFICIAL.

AV - 7 - M - 270445 - 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 606972/2025 - Caixa Econômica Federal de 08/07/2025, hoje arquivados, esta requereu nos termos dos Parágrafos 1º ao 7º do Art. 26 da Lei 9.514/97, a Intimação do devedor fiduciante CATIA FABIANA MOREIRA, CPF nº 073.783 917-19, notificado em 23/07/2025, às 11 00h, do inteiro teor daquela intimação, conforme certidão do 4º Registro de Títulos e Documentos desta cidade - RJ, expedida em 28/07/2025, onde exarou o seu "ciente". Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R\$180.000,00 **(Prenotação nº 923561 de 09/07/2025). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFAF 90897 GJB).** ál.r. Rio de Janeiro, RJ, 13/10/2025. O OFICIAL.

AV - 8 - M - 270445 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Nos termos do Ofício nº 606972/2025 - Caixa Econômica Federal-1 de 04/12/2025, acompanhado do requerimento de 04/12/2025, 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 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 2889580 em 12/11/2025; Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R\$ 229.480,70. **(Prenotação nº 932072 de 05/12/2025). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFBD 44393 NCY).** vlm. Rio de Janeiro, RJ, 30/12/2025. Assinado eletronicamente por **NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES**, Substituta, matrícula 94/1646. - - - - -

AV - 9 - M - 270445 - CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Em decorrência da Consolidação de Propriedade objeto do ato AV-8/270445,



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
270.445

Ficha
02

fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do ato R-5/270445. 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 \$ 180.000,00. **(Prenotação nº 932072 de 05/12/2025). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFBD 44394 MUG).** vlm. Rio de Janeiro, RJ, 30/12/2025. **Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646.** - - - - -

AV - 10 - M - 270445 - QUALIFICAÇÃO REGISTRAL OBJETIVA: Pelo mesmo título que deu origem ao ato AV-8/270445, 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: 21535-125**. 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 932072 de 05/12/2025). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFBD 44395 JPM).** vlm. Rio de Janeiro, RJ, 30/12/2025. **Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646.** - - - - -

O ATO ACIMA É O ULTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

CERTIFICO 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 26/12/2025. Certidão expedida às **12:25h**. CQ. Dou fé. Rio de Janeiro, RJ, 30/12/2025. 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 EFBD 44396 JGU 	
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/5R69C-4WK9X-B388Q-KRGM8>