



Valide aqui
este documento

FICHA Nº 01

CNM Nº 092346.2.0110629-76

MATRÍCULA Nº 110629

IMÓVEL Avenida Marechal Rondon nº 1439 Aptº 1101 L.º FLS.

1º SRI
Capital-RJ

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CIDADE DO RIO DE JANEIRO

IMÓVEL: Avenida Marechal Rondon, nº. 1439, Aptº 1101, em construção, na Freguesia do Engenho Novo, denominado "VIVAZ MARECHAL RONDON", e sua respectiva fração ideal de 0,004232 do terreno, que mede: de Frente mede 35,85m; lado direito mede 123,85m em 4 segmentos de 32,97m + 21,38m aprofundando o terreno + 48,49m alargando o terreno + 21,01m aprofundando o terreno; lado esquerdo mede 108,77m em 5 segmentos de 34,62m + 19,88m aprofundando o terreno + 35,43m alargando o terreno + 6,38m + 12,46m aprofundando o terreno e pelos fundos mede 119,81m em 7 segmentos de 29,61m + 20,12m + 10,08m + 14,31m + 14,91m + 10,09m + 20,69m, com área total do terreno de 4.361,02m²; Confrontações: Pela frente com testada para Av. Marechal Rondon: Pelo lado direito confronta com o prédio nº 1415 e com a Vila de Casas nº 1401, ambos da Av. Marechal Rondon e com o prédio nº 56 da Rua Frei Pinto e faz testada com a Rua Frei Pinto por onde o imóvel também faz frente; Pelo lado esquerdo confronta com o prédio nº 1463 e com a vila de casas nº 1475, ambos da Av. Marechal Rondon e com os prédios nº 47, 49, 51 e 55 da Rua Alice Figueiredo e aos fundos confronta com os prédios nº 22, 34, 44, 54, 64, 74 e 84 da Rua Raticliff e com os prédios nº 66 e 66-A da Rua Frei Pinto. **PROPRIETÁRIA:** LIVING ABAETÉ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na rua do Rocio nº 109, 3º andar sala 01 - Parte, Vila Olímpia, São Paulo/SP, CNPJ nº 10.970.498/0001-79. **TÍTULO ANTERIOR:** - R-14 da Matrícula (Base) nº. 44861, registrado em 03/08/2020, através de Escritura Pública de Compra e Venda de 30/06/2020 do 4º Ofício de Justiça de Niterói/RJ, Lº 1305, fls. 175/178. Consta registrado em 18/09/2020, o Memorial de Incorporação sob o R-16 da matrícula (base) nº 44861, retificada na AV-19 em 19/02/2021, a que se refere o imóvel desta matrícula, ao qual informa que está enquadrado no Programa Casa Verde e Amarela, destinado ao atendimento do público comprador com renda familiar bruta até R\$7.000,00, cabendo para o valor máximo, a venda do imóvel R\$240.000,00, no entanto, 60 das unidades do empreendimento, poderão ser comercializadas fora do Programa Casa Verde e Amarela. *****CG

AV-1-110629 - **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO:** - Consta averbada na Matrícula (Base) nº. 44861, na AV-17 em 18/08/2020, por requerimento de 14/08/2020 e demais documentos já arquivados, a constituição de Patrimônio de Afetação do imóvel objeto desta matrícula. Rio de Janeiro, 15 de agosto de 2022. *****CG

O Oficial.

VERA LÚCIA G. MACÊDO
SUBSTITUTA
MAT. 94/4.817

AV-2-110629 - **HIPOTECA:** - Consta registrado na Matrícula (base) nº. 44861 no R-20 em 23/02/2021, que a proprietária LIVING ABAETÉ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na rua do Rocio nº 109, 3º andar sala 01 - Parte, Vila Olímpia, São Paulo/SP, CNPJ nº 10.970.498/0001-79, 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, lote 3/4, inscrita no CNPJ nº.00.360.305/0001-04, para garantir a abertura de crédito no valor de R\$23.744.433,64, a ser paga na forma descrita no ato supracitado. Rio de Janeiro, 15 de agosto de 2022. *****CG

O Oficial.

VERA LÚCIA G. MACÊDO
SUBSTITUTA
MAT. 94/4.817

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LQ2R9-6QBEA-2DKR5-3LNN4>

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 092346.2.0110629-76

AV-3-110629 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA: - Nos termos do Instrumento Particular de 14/07/2022 e demais documentos hoje arquivados, foi autorizado pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, já qualificada, o desligamento do apartamento desta matrícula da hipoteca objeto da AV-2, em virtude de quitação da referida unidade. Protocolo nº 445759, Lº 1-BY, fls. 227, Talão nº 548878. Rio de Janeiro, 15 de agosto de 2022. *****CG

O Oficial.

VERA LÚCIA G. MACEDO
SUBSTITUTA
MAT. 94/4.817

R-4-110629 - COMPRA E VENDA: - Pelo mesmo Instrumento Particular que deu origem a AV-3, LIVING ABAETÉ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, vendeu o imóvel desta matrícula a **DANILO BATISTA DE OLIVEIRA**, brasileiro, cabeleireiro, CI nº 341989291 DETRAN/RJ, CPF nº 603.731.543-48, solteiro, não mantendo união estável, residente e domiciliado nesta cidade, pelo valor de R\$215.000,00. Isentos do pagamento do imposto de transmissão conforme guia nº 2485297 expedida em 13/06/2022, Base Legal Lei nº 5.065/2009. Rio de Janeiro, 15 de agosto de 2022. *****CG

O Oficial.

VERA LÚCIA G. MACEDO
SUBSTITUTA
MAT. 94/4.817

R-5-110629 - 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, lote 3/4, inscrita no CNPJ nº. 00.360.305/0001-04, em garantia de uma dívida no valor de R\$172.000,00, regendo o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Na forma do art. 22 da Lei 9.514/97, foi atribuído ao imóvel para efeitos do artigo 24, inciso VI, da referida lei, o valor de R\$215.000,00 para leilão público. Rio de Janeiro, 15 de agosto de 2022. *****CG

O Oficial.

VERA LÚCIA G. MACEDO
SUBSTITUTA
MAT. 94/4.817

AV-6-110629 - ALTERAÇÃO DE MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO - Consta averbado na Matrícula Base nº. 44861 na AV-56 em 10/10/2023, nos termos do requerimento de 03/07/2023 e demais documentos, hoje arquivados, a alteração do memorial de incorporação objeto do ato R-16, retificado pelo ato AV-19 da matrícula base, ficando alteradas as alíneas "D", "E", "G", "H", e "J" no artigo 32 da Lei 4591/64. Assim parcial e especificamente alterado e aditado o referido Memorial de Incorporação, já registrado nessa Serventia Imobiliária, fica ele, quanto a tudo o mais, expressamente ratificado, aplicando-se, subsidiariamente, suas normas ao aqui estabelecido e passando este e aquele instrumento a fazer parte integrante e complementar um do outro, para que, juntos, produzam seus efeitos legais. Rio de Janeiro, 10/10/2023. ****FSF

AV-7-110629 - HABITE-SE - Protocolo nº. 457389, Lº. 1-CB, fls. 102, talão nº. 563690 de 24/10/2023. Nos termos dos requerimentos de 18/10/2023, instruído por Certidão de Habite-se da Secretaria Municipal de Urbanismo nº 23/0321/2023 de 18/10/2023, 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 18/10/2023. A presente averbação é reprodução da AV-57 da Matrícula (base) nº 44861 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, 22/12/2023. *****CG/ARV

AV-8-110629 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - Protocolo nº. 457534, Lº. 1-CB, fls. 112, talão nº. 563872 de 30/10/2023. Fica averbado a remissão ao registro realizado nesta data no Lº 3/D -Auxiliar, às fls. 106/7, sob o nº 5.462, da Convenção de Condomínio do prédio nº 1439,

Continua na Ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LQ2R9-6QBEA-2DKR5-3LNN4>

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

CHAM N°:

02

CNM:

092346.2.0110629-76

MATRÍCULA:

110629

IMÓVEL: Av. Marechal Rondon nº 1439 Aptº 1101

1º SRI
Capital-RJ

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CIDADE DO RIO DE JANEIRO

sito a Av. Marechal Rondon, conforme Instrumento Particular de 23/10/2023. Rio de Janeiro, 22/12/2023. *****CG/ARV

AV-9-110629 - **CONSTITUIÇÃO EM MORA DO(S) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)**: Prenotação nº **467710**, aos **22/11/2024**. Por requerimento do **credor fiduciário**, já qualificado, no Ofício nº. 542182/2024 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, datado de 18/11/2024, retificado por outro de 22/01/2025, 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 02/06/2024, 03/06/2025 e 04/06/2025, publicações nº.s 1623/2025, 1624/2025 e 1625/2025, respectivamente, foi o devedor: **DANILO BATISTA DE OLIVEIRA**, já qualificado, intimado a pagar(em) os débitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária e não tendo o mesmo purgado a mora no prazo legal, é aqui certificado esse fato para os devidos efeitos legais. Rio de Janeiro, RJ, 03/07/2025, averbado por TSR e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica nºEEYN 30747 IGZ. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto. - - - - -

AV-10-110629 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**: Prenotação nº **476558**, aos **24/10/2025**. Nos termos do Escrito Particular de 19/09/2025 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, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com fulcro nos § 7º e 11º 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 cálculo do imposto de transmissão: **R\$ 224.926,86**, que foi pago pela guia nº 2850398, no valor de **R\$ 6.747,81** em 05/08/2025. Rio de Janeiro, RJ, 18/12/2025, averbado por MAO e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica nº EFBE 36005 XEZ. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto. - - - - -

AV-11-110629 - **QUITAÇÃO**: Prenotação nº **476558**, aos **24/10/2025**. Pelo mesmo Escrito Particular que deu origem a AV-10, fica cancelada a alienação fiduciária, contrato nº. 878771435188, objeto do R-5, conforme art. 1.488 do Código de Normas - Parte Extrajudicial - da CGJ/RJ. Rio de Janeiro, RJ, 18/12/2025, averbado por MAO e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica nºEFBE 36006 SYS. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto. - - - - -

AV-12-110629 - **INSCRIÇÃO, CL E CEP**: Prenotação nº **476558**, aos **24/10/2025**. Pelo mesmo Escrito Particular que deu origem ao AV-10, fica averbada a inscrição municipal do imóvel desta matrícula sob o nº. 3.478.591-5 e C.L nº. 06818-9, bem como fica averbado o Código de Endereçamento Postal (CEP) sob o nº **20950-201**, de acordo com o comprovante extraído do sítio eletrônico dos Correios. Rio de Janeiro, RJ, 18/12/2025, averbado por MAO e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica nºEFBE 36007 XUQ. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto. - - - - -

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/LQ2R9-6QBEA-2DKR5-3LNN4>

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



CNM: 092346.2.0110629-76

Valide aqui
este documento

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. 18/12/2025

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
EFBE 36008 WNA
Vinculado ao protocolo 476558
Consulte a validade do selo em:
<https://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

ADRIANA DA SILVA BARBOSA (Matricula: 94/4819), Em 18/12/2025 - 15:06h
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/LQ2R9-6QBEA-2DKR5-3LNN4>