



Valide aqui
este documento



OITAVO

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

CNM: 089722.2.0261750-45

RGS

OFICIAL Dr ARNALDO COLOCCI NETTO
RUA DA ALFÂNDEGA, 91 - 3º e 4º ANDAR - 20070-001 - CENTRO
MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO - RJ - BRASIL

MATRICULA	FICHA	INDICADOR REAL
Nº: 261750	Nº: 01	Lº: 4BG FLS : 51 Nº: 188358

IMÓVEL: RUA LUIS COUTINHO CAVALCANTI, Nº 57 – APTº 504 DO BLOCO 02 (EM CONSTRUÇÃO) e sua correspondente fração ideal de 0,00322 do respectivo terreno, designado por lote 01 do PA 46 143, onde figura o prédio nº 22.773 pela Avenida Brasil, suplementar pelo nº 55 pela Rua Luis Coutinho Cavalcanti, medindo o terreno em sua totalidade: 80,00m de frente, pela Avenida Brasil, 130,00m de fundos, 83,50m do lado direito e 133,50m do lado esquerdo em 03 segmentos, o primeiro com 23,50m aprofundando o terreno, no sentido da frente para os fundos, o segundo com 50,00m, alargando o terreno do ponto anterior em sentido ao alinhamento da Rua Luiz Coutinho Cavalcanti e o terceiro com 60,00m, fazendo testada para a Rua Luiz Coutinho Cavalcanti, confrontando do lado direito com a Gleba 13-A, de propriedade de Sulzer Freire do Brasil S/A ou sucessores, nos fundos com terras de Maria Amália Cavalcanti e com o lote 09 do PAL 30.722 que faz frente para a Rua Luiz Coutinho Cavalcanti, do lado esquerdo no primeiro e segundo segmento com o prédio nº 22.815, com frente para a Avenida Brasil, de propriedade do Posto de Gasolina Santarém Ltda, ou sucessores, e no 3º segmento fazendo testada para a Rua Luiz Coutinho Cavalcanti; **área privativa total de 41,19m², área de uso comum 37,07m² e área real total 78,26m². PROPRIETÁRIA:** ITAQUARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 19.330.033/0001-28, com sede nesta cidade. **TÍTULO AQUISITIVO:** Matrícula nº 258151/R-3 (8º RI) **FORMA DE AQUISIÇÃO:** Havido por compra a Auto Adesivos Paraná S/A, conforme escritura de 20/09/2022, lavrada em notas do 9º Tabelionato de Belo Horizonte/MG (Lº 2873, fls 03) registrada em 17/10/2022. **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:** Registrado sob o nº 258151 (FM) R-5 em 04/11/2022. **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 70% (setenta por cento) das unidades autônomas do empreendimento. Inscrito no FRE sob o nº 3371337-1 (MP), CL 08704-9. ds. Rio de Janeiro, RJ, 16 de novembro de 2022. O OFICIAL,

AV-1-261750 - CONSIGNAÇÃO: A presente matrícula foi aberta “ex-officio” nos termos do artigo 463 do Prov.12/2009, Parágrafo 1º do Código de Normas da Egrégia Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro ds Rio de Janeiro, RJ, 16 de novembro de 2022 O OFICIAL,

AV-2-261750 - ARROLAMENTO. Consta averbado no 4º RI sob o nº AV-5/167055 (FM) em 28/01/2021 e reportado na AV-1/258151 nesta Serventia em 01/02/2022 o arrolamento do lote 1 do PA. 46143 nos termos do parágrafo 5º do art. 64 da Lei 9 532, de 10/12/1997 e do artigo 4º da IN/SRF nº 26 de 06/03/2001, em razão do contido no processo nº 16682.721209/2015-11 ds Rio de Janeiro, RJ, 16 de novembro de 2022. O OFICIAL.

AV-3-261750 - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO O empreendimento objeto da incorporação foi declarado Patrimônio de Afetação, conforme requerimento de 19/09/2022, averbado em 04/11/2022 sob o nº AV-6/258151, destinando-se única e exclusivamente à consecução da incorporação do empreendimento e apartados dos bens do patrimônio geral da incorporadora. ds. Rio de Janeiro, RJ, 16 de novembro de 2022 O OFICIAL.

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3XG4C-JA9CP-PELHY-DNXBB>

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



Valide aqui
este documento

R-4-261750 - LICENÇA AMBIENTAL: Nos termos do requerimento de 07/12/2022 (e-protocolo nº AC002122544), prenotado sob nº 872803 em 12/12/2022, acompanhado da Licença Ambiental Municipal LMS-H Nº 000390/2022, emitida pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação em 01/12/2022, nos autos do Processo nº EIS-PRO-2022/00918, hoje arquivados, fica averbada a referida Licença Ambiental cuja validade se encerra em 01/12/2026, em cumprimento à restrição constante no Memorial de Incorporação, registrado sob o ato R-5/258151 em 04/11/2022 rdm. Rio de Janeiro, RJ, 24 de janeiro de 2023 O OFICIAL.

R - 5 - M - 261750 - HIPOTECA: Pelo Instrumento Particular nº 8.7877.1589645-1 de 29/12/2022, a proprietária, já qualificada, deu em primeira e especial hipoteca o imóvel desta matrícula a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00 360 305/0001-04, com sede em Brasília-DF, em garantia do pagamento da dívida no valor de R\$26.529.055,70 (base de cálculo/incluindo outras unidades) a ser paga através do SAC, no prazo de amortização de 24 meses acrescido do prazo de construção/legalização de 36 meses e limitando a 60 meses. Taxa nominal: 8,0000% ao ano e Taxa efetiva de 8,3000% ao ano. Para fins do artigo 1484 do Código Civil foi dada em garantia as frações ideais correspondentes aos futuros apt's que integram o empreendimento, no valor de R\$65 060 000,00. Sendo as demais cláusulas e condições as constantes do título (**Prenotação nº 876153 de 28/02/2023**) rdm. Rio de Janeiro, RJ, 10/04/2023 O OFICIAL.

AV - 6 - M - 261750 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Foi hoje registrada na Ficha Auxiliar nº 4626, a Convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. (**Prenotação nº 877216 de 20/03/2023**). bfa. Rio de Janeiro, RJ, 20/04/2023 O OFICIAL.

AV - 7 - M - 261750 - CANCELAMENTO DE ARROLAMENTO. Nos termos do requerimento de 20/03/2023, hoje arquivado, fica averbado por solicitação da proprietária e incorporadora, o cancelamento do arrolamento objeto do ato AV-2, na forma do Art. 13 da Instrução Normativa RFB nº 2091/22. (**Prenotação nº 877300 de 21/03/2023**) bfa. Rio de Janeiro, RJ, 20/04/2023 O OFICIAL.

AV - 8 - M - 261750 - DESLIGAMENTO DA HIPOTECA. Nos termos do Instrumento Particular nº 8.7877.1668683-3 de 11/04/2023 (SFH), 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 R-5, base de cálculo R\$ 88 430,18 (**Prenotação nº 879505 de 04/05/2023**) cq. Rio de Janeiro, RJ, 01/06/2023 O OFICIAL.

R - 9 - M - 261750 - COMPRA E VENDA Pelo mesmo instrumento que deu origem ao ato AV-8, ITAQUARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 19 330 033/0001-28, com sede em Belo Horizonte - MG, vendeu o imóvel desta matrícula a **ALESSANDRO SANTOS PEDROSA**, brasileiro, solteiro, proprietário de microempresa, CI/DETRAN/RJ nº 297788804 de 03/02/2016, CPF nº 179.931 497-97, residentes nesta cidade, pelo valor de. R\$21 068,54 (fração do terreno), sendo o valor da aquisição da unidade habitacional de R\$210 070,00 (base de cálculo). Imposto de transmissão pago pela guia nº 2567876 em 26/04/2023 (**Prenotação nº 879505 de 04/05/2023**). cq. Rio de Janeiro, RJ, 01/06/2023 O OFICIAL.

R - 10 - M - 261750 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA Pelo mesmo instrumento que deu origem ao ato AV-8, 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\$168 056,00, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 12/05/2023, no valor de R\$1 112,32, 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\$213.600,00 Demais cláusulas e condições são as constantes do instrumento (**Prenotação nº 879505 de 04/05/2023**). cq. Rio de Janeiro, RJ, 01/06/2023. O OFICIAL.



CNM: 089722.2.0261750-45

CNM 089722 2 0261750-45

Valide aqui
este documento

OITAVO

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

OFICIAL: Dr ARNALDO COLOCCI NETTO
RUA DA ALFÂNDEGA, 91 - 3º e 4º ANDAR - 20070-001 - CENTRO
MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO - RJ - BRASIL

MATRICULA
Nº: 261750

FICHA
Nº: 02

AV - 11 - M - 261750 - DEMOLIÇÃO. Pelo requerimento de 24/10/2024, acompanhado da Certidão de Aceitação nº 06/0223/2024, expedida pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Econômico, datada de 17/10/2024, hoje arquivados, fica averbado que de acordo com o Processo nº EIS-PRO-2022/00843, foi requerida e concedida licença de demolição de prédio de uso e atividade não residencial, em terreno não afastado das divisas, com área total de 7.502,00m², sito à **Avenida Brasil nº 22773** – numeração suplementar nº 55 pela Rua Luis Coutinho Cavalcanti (Industrial) **A aceitação da demolição foi concedida em 16/10/2024 (Prenotação nº 910566 de 25/10/2024). (Selo de fiscalização eletrônica nº EEVW 28687 WLW)** rdm Rio de Janeiro, RJ, 08/01/2025. O OFICIAL

AV - 12 - M - 261750 - CONSTRUÇÃO. Nos termos do requerimento de 08/01/2025, acompanhado da Certidão de Habite-se nº 06/0220/2024, expedida pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Econômico, Subsecretaria de Controle e Licenciamento Urbanístico, datada de 14/10/2024, hoje arquivados, fica averbado que pelo processo nº EIS-PRO-2021/04275, 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 11/10/2024. Base de Cálculo R\$33.499.623,08 (incluindo outras unidades). **(Prenotação nº 914515 de 09/01/2025). (Selo de fiscalização eletrônica nº EEWK 32615 EIS)** vlm. Rio de Janeiro, RJ, 30/01/2025 O OFICIAL.

AV - 13 - M - 261750 - 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 606964/2025 - Caixa Econômica Federal de 08/07/2025, hoje arquivados, esta requereu nos termos dos parágrafos 1º ao 4º do Art. 26 da Lei 9.514/97, a Intimação do devedor fiduciante ALESSANDRO SANTOS PEDROSA, CPF nº 179.931.497-97, via edital publicado sob os nºs 1709/2025, 1710/2025 e 1711/2025 de 01, 02 e 03 de outubro de 2025, respectivamente, para purga da mora objeto desta matrícula. Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R\$ 168.056,00. **(Prenotação nº 923558 de 09/07/2025). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFBF 43966 DXN).** rdm. Rio de Janeiro, RJ, 29/12/2025. Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646. - - - - -

AV - 14 - M - 261750 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Nos termos do Ofício nº 606964/2025 - Caixa Econômica Federal - 1 de 27/02/2026, acompanhado do requerimento de 27/02/2026, 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 60 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 2919985 em 05/02/2026. Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R\$ 221.956,00. **(Prenotação nº 935851 de 02/03/2026). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFBX 36728 DZS).** lpmc. Rio de Janeiro, RJ, 31/03/2026. Assinado eletronicamente por NILZA DE

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3XG4C-JA9CP-PELHY-DNXBB>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



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
261.750

Ficha
02-V

CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646. - - - - -

AV - 15 - M - 261750 - CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Em decorrência da Consolidação de Propriedade objeto do ato AV-14/261750, fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do ato R-10/261750. 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\$ 168.056,00. **(Prenotação nº 935851 de 02/03/2026). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFBX 36729 IAC).** lpmc. Rio de Janeiro, RJ, 31/03/2026. **Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646. - -**

AV - 16 - M - 261750 - QUALIFICAÇÃO REGISTRAL OBJETIVA: Pelo mesmo título que deu origem ao ato AV-14/261750, acompanhado do Talão do IPTU do exercício de 2026, hoje arquivados, fica averbado o saneamento da presente matrícula quanto aos dados do imóvel para constar o seguinte: Inscrito no **FRE** sob o nº **3.499.829-4** e **CL** nº **05814-9**, possuindo área edificada de **41m²**, localizado no bairro de **GUADALUPE** e cadastrado no **CEP: 21.675-310**. 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 935851 de 02/03/2026). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFBX 36730 AQF).** lpmc. Rio de Janeiro, RJ, 31/03/2026. **Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646. - -**

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 30/03/2026. Consta . Certidão expedida às **12:40h**. RGS. Dou fé. Rio de Janeiro, RJ, 31/03/2026. 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

EFBX 36731 BIQ



Consulte a validade do selo em:

<http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaSelo/>

Emol.:	124,08
Fundperj:	6,20
FETJ:	24,81
Funperj:	6,20
Funarpen:	7,44
I.S.S.:	6,66
Total:	181,14

RECIBO de certidão do 8º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro. Recebemos a quantia de **R\$ 181,14**, 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/3XG4C-JA9CP-PELHY-DNXBB>

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