



Valide aqui
este documento

CNM: 092346.2.0104127-85

FICHA Nº 01

MATRÍCULA Nº 104127

IMÓVEL Rua General Belford nº.374, aptº.306 do L.º FLS.
bloco 02.

1º SRI

Capital-RJ

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CIDADE DO RIO DE JANEIRO

IMÓVEL:- Aptº.306 do edifício situado na Rua General Belford nº.374, do bloco 02 (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.*****ALS

AV-1-104127 - 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, 27 de agosto de 2018.*****ALS

AV-2-104127 - 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, CNPJ 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, 27 de agosto de 2018.*****ALS

AV-3-104127 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA:- Nos termos do Instrumento Particular de 30.04.2018 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.411022 Lº.1-BQ, fls.011, talão nº. 508000. Rio de Janeiro, 27 de agosto de 2018.*****ALS

R-4-104127 - COMPRA E VENDA COM FGTS:- Pelo mesmo Instrumento Particular que deu origem a AV-3, CBR 016 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada na

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SREPY-Q4XG4-9REKR-8A2UY>

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: 092346.2.0104127-85

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SREPY-Q4XG4-9REKR-8A2UY>

matricula, vendeu o imóvel matriculado a FABIANA CALEGARI VIRTUOSO, brasileira, solteira, agente administrativo, portadora da carteira de identidade nº.120036843 expedida pela SECC/RJ em 19.01.2010 e CPF nº.079.506.417-97, residente e domiciliado na Travessa Jose Alves, nº.18, B, Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, pelo preço de R\$203.000,00, sendo R\$69.742,84, valor dos recursos próprios, R\$13.454,00 valor do desconto complemento concedido pelo FGTS e R\$119.803,16 através do financiamento. Consta que do valor de R\$203.000,00, foi pago R\$13.454,00 valor do desconto da conta vinculada do FGTS, pago pelo Agente Financeiro Interviente da operação CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, ficando a outorgado 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. Isenta do pagamento do imposto de transmissão conforme Certificado Declaratório de Isenção de ITBI, através da guia nº.2186390, emitida em 23.05.2018, com Base Legal na Lei nº.5.065/2009. Rio de Janeiro, 27 de agosto de 2018. *****ALS

R-5-104127 - **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**:- Ainda pelo mesmo Instrumento Particular que deu origem ao ato AV-3, a adquirente na qualidade de fiduciante, deu o imóvel desta matricula, em alienação fiduciária a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, em garantia de empréstimo de R\$119.803,16 que com os juros de 5,5000% a.a. e 5,6407% a.a., taxas nominal e efetiva, será pago em 360 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 05.06.2018, 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\$119.803,16. Rio de Janeiro, 27 de agosto de 2018. *****ALS

AV-6-104127 - **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 matricula, 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-7-104127 - **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-8-104127 - **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**

AV-9-104127 - **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-B, fls. 281, Talão nº 523756. Rio de Janeiro, 28 de fevereiro de 2020. *****CG

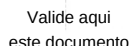
Continua na ficha 02

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



FICHA Nº 02

MATRÍCULA N° 104127

IMÓVEL **Rua General Belford nº 374 Apt.º 306 do Bloco 02**

10 SRI

Capital-RJ

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CIDADE DO RIO DE JANEIRO

AV-10-104127 - **CONSTITUIÇÃO EM MORA DA DEVEDORA FIDUCIANTE**: Protocolo nº 441177, Lº 1-BX, fls.221, talão nº 543426 de 17/02/2022. Por requerimento do credor fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificado, no Ofício nº. 237323/2022 – CASAV/BU datado de 11/02/2022, e intimações via 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos desta cidade com resultado negativo, foi a devedora: **FABIANA CALEGARI VIRTUOSO**, 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, 24 de fevereiro de 2023. //ANK

AV-11-104127 - **CONSTITUIÇÃO EM MORA DA DEVEDORA FIDUCIANTE**: Prenotação nº **456115**, aos **05/09/2023**. Por requerimento do **credor fiduciário**, já qualificado, no Ofício nº 410026/2023 – Caixa Econômica Federal - CESAV/BU, datado de 01/09/2023, 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 07/11/2024, 08/11/2024 e 11/11/2024, publicações nº.s 1486/2024, 1487/2024 e 1488/2024, respectivamente, foi a devedora: **FABIANA CALEGARI VIRTUOSO**, 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, 29/11/2024, averbado por MAO e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica nºEEVH 46343 UZK. Dr. Lélío Gabriel Heliodoro dos Santos (06/1021), o Oficial. *****

AV-12-104127 - **CANCELAMENTO DE CONSTITUIÇÃO EM MORA DA DEVEDORA (FIDUCIANTE):**
Prenotação nº 470742, aos 26/03/2025. Nos termos do Escrito Particular, datado de 11/03/2025, a requerimento do **credor fiduciário**, já qualificado, fica cancelada a constituição em mora do ato AV-10, referente ao contrato nº. 878770329327. Rio de Janeiro, RJ, 25/04/2025, averbado por MAO e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica nº EEXL 25440 SCW. Assinado eletronicamente por Lélío Gabriel Heliodoro dos Santos - Matr. 06/1021 - O Oficial. - - - - -

AV-13-104127 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Prenotação nº **468934**, aos **10/01/2025**. Nos termos do Escrito Particular de 27/12/2024 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, 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 cálculo do imposto de transmissão **R\$ 207.546,45** que foi pago através da guia nº. 2585228, em 27/06/2023 no valor de R\$ 6.226,39. Rio de Janeiro, RJ, 25/04/2025, averbado por MAO e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica nºEEXL 25441 UOD. Assinado eletronicamente por Lélío Gabriel Heliodoro dos Santos - Matr. 06/1021 - O Oficial.

AV-14-104127 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº 468934, aos 10/01/2025. Pelo mesmo Escrito Particular que deu origem a AV-13, fica cancelada a alienação fiduciária objeto do R-5, conforme art. 1.488 do Código de Normas - Parte Extrajudicial - da CGJ/RJ. Rio de Janeiro, RJ, 25/04/2025, averbado por MAO e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica nºEEXL 25442 KAR. Assinado eletronicamente por Lélío Gabriel Heliodoro dos Santos - Matr. 06/1021 - O Oficial.

CONTINUA NO VERSO



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
104.127

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO / RJ

CNM:092346.2.0104127-85

Ficha: **02-V**

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA

AV-15-104127 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº **468934**, aos **10/01/2025**. Pelo mesmo Escrito Particular que deu origem ao AV-13, fica averbada a inscrição municipal do imóvel desta matrícula sob o nº. 3.419.319-3 e C.L nº. 07248-8. Rio de Janeiro, RJ, 25/04/2025, averbado por MAO e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica nºEEXL 25443 HEB. Assinado eletronicamente por Lélío Gabriel Heliodoro dos Santos - Matr. 06/1021 - O Oficial. - - - - -

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. **25/04/2025**

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
EEXL 25444 ELS
Vinculado ao protocolo 468934
Consulte a validade do selo em:
<https://www.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

VERONICA DA RIN (Matricula: 94/17683), Em 25/04/2025 - 10:10
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/SREPY-Q4XG4-9REKR-8A2UY>