



Valide aqui
este documento



OITAVO

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

CNM: 089722.2.0264457-72

CQ

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: 264457	Nº: 01	Lº: 4-BG FLS: 109 Nº: 189982

IMÓVEL: RUA EMBAÚ, Nº 2000 - APTº 504 do BLOCO 01 (EM CONSTRUÇÃO) e sua correspondente fração ideal de 0,003493 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 os nºs 0.494.489-8, CL 04798-5 (prédio nº 2000 - lote 1 do PA 28395); 0486887-3 (lote 08 quadra 08 do PA 21378) e nº 0486888-1 (lote 09 quadra 08 do PA 21378), CL 10661-7. cas. Rio de Janeiro, RJ, 09/05/2023. O OFICIAL.

AV - 1 - M - 264457 - 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. cas. Rio de Janeiro, RJ, 09/05/2023. O OFICIAL.

AV - 2 - M - 264457 - 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. cas. Rio de Janeiro, RJ, 09/05/2023. O OFICIAL.

AV - 3 - M - 264457 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA: Nos termos do Instrumento Particular nº 8.7877.1462784-8 de 19/08/2022 (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 877721 de 28/03/2023). cas. Rio de Janeiro, RJ, 09/05/2023. O OFICIAL.

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JFMSW-J2ZKQ-6GUY-ACKSL>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

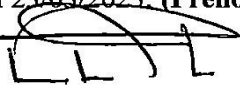
Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

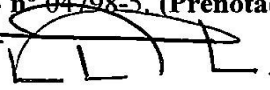


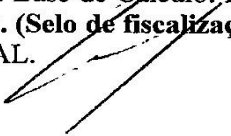
Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JFMSW-J2ZKQ-6GUY-ACKSL>

R - 4 - M - 264457 - COMPRA E VENDA: Pelo mesmo instrumento que deu origem ao AV-3, 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 **LUAN DA SILVA SENA**, brasileiro, solteiro, maior, eletricitista, CI/DETRAN/RJ nº 26.888.089-5 em 04/01/2017, CPF nº 145.960.297-84, residente nesta cidade, pelo valor de R\$19.211,50 (fração do terreno), sendo o valor da aquisição da unidade habitacional de R\$169.900,00 (base de cálculo), (tendo sido utilizado recursos da conta vinculada do FGTS no valor de R\$5.083,75). Imposto de transmissão guia nº 2557607 (isento) emitida em 23/03/2023. **(Prenotação nº 877721 de 28/03/2023)**. cas. Rio de Janeiro, RJ, 09/05/2023. O OFICIAL 

R - 5 - M - 264457 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo mesmo instrumento que deu origem ao ato AV-3, o adquirente deu o imóvel desta matrícula em alienação fiduciária, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, em garantia da dívida de R\$134.440,00, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 20/09/2022, no valor de R\$811,72, à taxa nominal de 5,5000%a.a., efetiva de 5,6407%a.a. Para fins do disposto no Inciso VI, do artigo 24 da Lei 9514/97, foi dado ao imóvel o valor de R\$168.050,00. Demais cláusulas e condições são as constantes do instrumento. **(Prenotação nº 877721 de 28/03/2023)**. cas. Rio de Janeiro, RJ, 09/05/2023. O OFICIAL 

AV - 6 - M - 264457 - FRE E CL: Com base nos elementos constantes do título que deu origem ao ato AV-3, fica averbado que o imóvel objeto da presente encontra-se inscrito no FRE sob o nº 3.018.671-2 (MP), CL nº 04798-5. **(Prenotação nº 877721 de 28/03/2023)**. cas. Rio de Janeiro, RJ, 09/05/2023. O OFICIAL 

AV - 7 - M - 264457 - 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 99849 AVG). rdm. Rio de Janeiro, RJ, 29/02/2024. O OFICIAL 

AV - 8 - M - 264457 - 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 602350/2025 - Caixa Econômica Federal de 20/06/2025, acompanhado de outro 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 LUAN DA SILVA SENA, CPF nº 145.960.297-84, via edital publicado sob os nºs 1696/2025, 1697/2025 e 1698/2025 de 12, 15 e 16 de setembro de 2025, respectivamente, para purga da mora objeto desta matrícula. Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R\$ 134.440,00. **(Prenotação nº 922753 de 24/06/2025)**. (Selo de fiscalização eletrônica nº EFAT 00946 TAE). bca. Rio de Janeiro, RJ, 05/12/2025. Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646. - - - - -

AV - 9 - M - 264457 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Nos termos do Ofício nº 602350/2025 - Caixa Econômica Federal - 1 de 13/02/2026, acompanhado do requerimento de 13/02/2026, 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 30 dias



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
264.457

Ficha
02

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 2911789 em 12/01/2026; Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R\$ 176.830,10. **(Prenotação nº 935319 de 19/02/2026). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFBX 33461 ODE).** csp. Rio de Janeiro, RJ, 19/03/2026. **Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646.** - - - - -

AV - 10 - M - 264457 - CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Em decorrência da Consolidação de Propriedade objeto do ato AV-9/264457, fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do ato R-5/264457. 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\$ 134.440,00. **(Prenotação nº 935319 de 19/02/2026). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFBX 33462 YUQ).** csp. Rio de Janeiro, RJ, 19/03/2026. **Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646.** - -

AV - 11 - M - 264457 - QUALIFICAÇÃO REGISTRAL OBJETIVA: Pelo mesmo título que deu origem ao ato AV-9/264457, 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 3.488.194-6 e **CL** 04798-5, possuindo 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 935319 de 19/02/2026). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFBX 33463 CQZ).** csp. Rio de Janeiro, RJ, 19/03/2026. **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/JFMSW-J2ZKQ-6GUY-ACKSL>

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

que a presente cópia é reprodução autêntica dos atos da Ficha Matrícula a que se refere, extraída nos termos do 1º da Lei 6.015/1973, dela constando as ações reais e pessoais reipersecutórias, bem como os eventuais ônus e demais ônus que recaiam sobre o imóvel, atuais proprietários ou detentores de direitos relativos ao mesmo, e prenotações até o dia 17/03/2026. Certidão expedida às **10:05h**. CQ. Dou fé. Rio de Janeiro, RJ, 19/03/2026. 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 33464 KHI



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

CIBO de certidão do 8º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro. Recebemos a quantia de **R\$ 181,14**, pela emissão da presente certidão. CIBO emitido por quem assinou a certidão.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JFMSW-J2ZKQ-6GUY-ACKSL>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

