



Valide aqui este documento



# OITAVO

## SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

JF

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: 261646	Nº: 01	Lº: 4BG FLS : 47 Nº: 188254

**IMÓVEL:** RUA LUIS COUTINHO CAVALCANTI, Nº 57 – APTº 108 DO BLOCO 01 (EM CONSTRUÇÃO) e sua correspondente fração ideal de 0,00368 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 52,05m², área de uso comum 38,53m² e área real total 90,58m². 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-1-261646 - 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-2-261646 - 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-3-261646 – 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/W5PPM-XWY5C-F7DDE-6RH3C>



Valide aqui  
este documento

4-261646 – 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 - 261646 - 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 - 261646 - 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 - 261646 - 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 - 261646 - DESLIGAMENTO DA HIPOTECA:** Nos termos do Instrumento Particular nº 8.7877 1633034-6 de 08/03/2023 (SFH), hoje arquivado, fica averbado que a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360 305/0001-04, com sede em Brasília - DF autorizou o desligamento da referida garantia hipotecária, objeto do ato R-5, base de cálculo R\$88.430,18. (**Prenotação nº 879172 de 27/04/2023**). ds. Rio de Janeiro, RJ, 24/05/2023 O OFICIAL.

**R - 9 - M - 261646 - COMPRA E VENDA:** Pelo mesmo instrumento que deu origem ao 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 ANDREA LORENA CABRAL FARIAS, brasileira, solteira, maior, gerente, CI/DETRAN/RJ nº 072183528 de 21/03/2017, CPF nº 885.604 307-68, residentes nesta cidade, pelo valor de R\$24 015,78 (fração do terreno), sendo o valor da aquisição da unidade habitacional de R\$254.000,00 (base de cálculo) Imposto de transmissão emitido em 05/04/2023 pela guia nº 2561821 (isento). (**Prenotação nº 879172 de 27/04/2023**). ds. Rio de Janeiro, RJ, 24/05/2023 O OFICIAL.

**R - 10 - M - 261646 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Pelo mesmo instrumento que deu origem ao ato AV-8, a adquirente deu o imóvel desta matrícula em alienação fiduciária, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, em garantia da dívida de R\$201.598,87, a ser paga em 240 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 08/04/2023, no valor de R\$1.781,80, à taxa nominal de 7,1600%a.a., efetiva de 7,3997%a.a. Para fins do disposto no Inciso VI, do artigo 24 da Lei 9514/97, foi dado ao imóvel o valor de R\$264.000,00 Demais cláusulas e condições são as constantes do instrumento (**Prenotação nº 879172 de 27/04/2023**). ds. Rio de Janeiro, RJ, 24/05/2023 O OFICIAL.



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	FICHA	INDICADOR REAL
Nº: 261646	Nº: 02	Lº: 4BG FLS : 47 Nº: 188254

**AV - 11 - M - 261646 - 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 28583 ATZ) rdm. Rio de Janeiro, RJ, 08/01/2025. O OFICIAL**

**AV - 12 - M - 261646 - 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 32511 IMB). vlm Rio de Janeiro, RJ, 30/01/2025. O OFICIAL**

**AV - 13 - M - 261646 - 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 618721/2025 - Caixa Econômica Federal - 1 de 13/08/2025, acompanhado de outro de 01/09/2025, hoje arquivados, esta requereu nos termos dos Parágrafos 1º ao 7º do Art. 26 da Lei 9.514/97, a Intimação da devedora fiduciante **ANDREA LORENA CABRAL FARIAS, CPF nº 885.604.307-68**, notificada em 01/10/2025 às 11:55h, do inteiro teor daquela intimação, conforme certidão do 4º Registro de Títulos e Documentos desta cidade - RJ, expedida em 02/10/2025, onde exarou o seu "ciente". Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R\$ 201.598,87. **(Prenotação nº 925716 de 14/08/2025). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFBF 43962 HJT). fcb. Rio de Janeiro, RJ, 29/12/2025. Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646. - - - - -**

**AV - 14 - M - 261646 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Nos termos do Ofício nº 618721/2025 - 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 2919976 em 05/02/2026. Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R\$ 274.898,20. **(Prenotação nº 935852 de 02/03/2026).**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W5PPM-XWY5C-F7DDE-6RHC3>

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via [www.rdigital.org.br](http://www.rdigital.org.br)

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar



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  
261.646

Ficha  
02-V

(Selo de fiscalização eletrônica nº EFBX 36724 OGO). ds. Rio de Janeiro, RJ, 31/03/2026. Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646. - - - - -

**AV - 15 - M - 261646 - CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Em decorrência da Consolidação de Propriedade objeto do ato AV-14/261646, fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do ato R-10/261646. 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\$ 201.598,87. (Prenotação nº 935852 de 02/03/2026). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFBX 36725 KXT). ds. Rio de Janeiro, RJ, 31/03/2026. Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646. - -

**AV - 16 - M - 261646 - QUALIFICAÇÃO REGISTRAL OBJETIVA:** Pelo mesmo título que deu origem ao ato AV-14/261646, 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 3499785-8 e CL nº 05814-9, possuindo área edificada de 41m<sup>2</sup>, localizado no bairro de GUADALUPE e cadastrado no CEP: 21675-310. 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 935852 de 02/03/2026). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFBX 36726 EUB). ds. Rio de Janeiro, RJ, 31/03/2026. Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646. - -

### O ATO ACIMA É O ÚLTIMO 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 30/03/2026. Certidão expedida às 14:26h. JF. 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 36727 CMC



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/W5PPM-XWY5C-F7DDE-6RHC3>