



Valide aqui  
este documento

# OITAVO

## SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

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

VRM

MATRÍCULA	FICHA	INDICADOR REAL
Nº: 248457	Nº: 01	Lº: 4BD FLS.: 20. Nº: 174174

**IMÓVEL:** RUA BRAZ CUBAS (antiga Rua Um do PAL 46057), Nº 435 – APTº 307 DO BLOCO 04 (EM CONSTRUÇÃO) e sua correspondente fração ideal de 0,0042240 do terreno, designado por lote nº 2 do PAL 48064 de 2ª Categoria, com direito ao uso indistinto de uma vaga na garagem, medindo o terreno em sua totalidade 12,00m de frente mais 19,22m em curva subordinada a um raio externo de 12,00m mais 5,05m em curva subordinada a um raio interno de 6,00m mais 32,77m; 136,20m de fundo em 04 segmentos de 76,32m confrontando com a Área de Reserva de Arborização. 1 do PAL 46057, mais 9,61m mais 20,50m mais 29,77m, confrontando com o Residencial Green House, localizado na Rua Capitão Gouveia, nº 350, de propriedade de Rio Massa Engenharia Ltda e outros; 139,79m à direita em 02 segmentos de 41,12m mais 98,67m, confrontando com o lote nº 1 do PAL 48064, de propriedade de MNR6 Empreendimentos Imobiliários S/A; 135,46m à esquerda, confrontando com Grupamento Residencial Tom Jobim, situado na Rua Sérgio de Siqueira Macedo, lote nº 1 do PAL 43996, que recebeu o nº 2, Casas 01 a 67, de propriedade da Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro; **com área privativa real total de: 43,38m² e área real total de: 62,65m². PROPRIETÁRIA:** MNR6 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ nº 08.711.870/0001-80, com sede nesta cidade. **TÍTULO AQUISITIVO:** FM-187 028, R-6; FM-187.029, R-5 (4º RI); FM-227359, R-6 e FM-227360, R-6 (8º RI). **FORMA DE AQUISIÇÃO:** Havido por compra a Treville Empreendimentos e Participações Ltda, DPR Empreendimentos e Participações Ltda, San Geminiano Empreendimentos Imobiliários Ltda e Saint Claude Empreendimentos Imobiliários Ltda, conforme escrituras de 15/12/2008 e 09/11/2011, lavradas em notas do 6º Ofício (Lº 6641, fls 179) e do 13º Ofício desta cidade (Lº 3560, fls 119/127), registradas em 17/07/2009, 10/02/2012 e 08/11/2013. **MEMORIAL:** registrado sob o nº 227364/R-2 (FM) em 21/07/2015. O empreendimento se enquadra no Programa Minha Casa Minha Vida 2 **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 subordinados as seguintes condições **a)** de comercialização de no mínimo 60% (sessenta por cento) das unidades que constituem o empreendimento; **b)** na hipótese de não ter sido contratado financiamento suficiente à sua construção, com garantia de repasse aos adquirentes finais das unidades e, também, com prazo para amortização do financiamento, pela tomadora-incorporadora; **c)** à ocorrência de qualquer procedimento administrativo ou judicial, requerido por particulares ou pelo poder público, que impeça a execução da construção de acordo com o projeto concebido por ação ou omissão. Inscrito no FRE sob o nº 3155347-2 (MP), CL 22791-8. dst. Rio de Janeiro, RJ, 29 de novembro de 2017. O OFICIAL

AV-1-248457 - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO O empreendimento objeto da incorporação foi declarado Patrimônio de Afetação conforme requerimento de 30/07/2015, averbado em 22/09/2015 sob o nº AV-3/227364, destinando-se única e exclusivamente à consecução da incorporação do empreendimento e apartados dos bens do patrimônio geral da incorporadora dst. Rio de Janeiro, RJ, 29 de novembro de 2017. O OFICIAL

AV-2-248457 - HIPOTECA: O imóvel objeto da presente encontra-se hipotecado neste Ofício, à Caixa Econômica Federal, conforme Instrumento Particular nº 855553427997 de 02/06/2015, registrado na FM 227364/R-4 em 03/12/2015, sendo o empréstimo no valor de R\$23.412.057,09 (incluindo outras unidades) sob garantia hipotecária de 1º grau do imóvel objeto da presente, e a dívida será paga no prazo de 24 meses, a contar do dia 1º (primeiro) do mês subsequente ao término da obra definido no Cronograma Físico-Financeiro e de Desembolso do Empreendimento; **Juros:** na fase da construção serão devidos na data do 1º desembolso; juros mensais à taxa nominal de 8,0000% ao ano e taxa efetiva de 8,3001% ao ano, acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JT3Q-NK875-6KE29-CGDGU>

ONR

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento. **muneração básica aplicadas nas contas vinculadas do FGTS, na data de aniversário do presente ato. Para fins do artigo 1484 do Código Civil, foi dado aos imóveis o valor fixado de R\$35.130.000,00. dst Rio de Janeiro, RJ, 29 de novembro de 2017. O OFICIAL**

AV-3-248457 - DESLIGAMENTO DA GARANTIA HIPOTECÁRIA REPORTADA NO ATO AV-2. Nos termos do Instrumento Particular nº 855553904470 de 13/09/2017 (SFH), prenotado sob nº 780441 em 13/11/2017, hoje arquivado, fica averbado que a credora Caixa Econômica Federal autorizou o desligamento da referida garantia hipotecária que gravava o imóvel objeto da presente. dst. Rio de Janeiro, RJ, 29 de novembro de 2017. O OFICIAL

R-4-248457 - **TÍTULO:** COMPRA E VENDA. **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular nº 855553904470 de 13/09/2017 (SFH), prenotado sob nº 780441 em 13/11/2017, hoje arquivado. **VALOR:** R\$7.900,83 (fração do terreno) sendo o valor da aquisição da unidade habitacional de R\$166.400,00 (base de cálculo), satisfeitos da seguinte forma. a) R\$112.124,42 valor do financiamento concedido pela credora, b) R\$42.482,58 valor dos recursos próprios, c) R\$11.793,00 valor desconto complemento concedido pelo FGTS **TRANSMISSÃO:** Guia nº 2139690 emitida em 09/10/2017, isenta de pagamento com base na Lei nº 5 065/2009. **VENDEDORA:** MNR6 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, qualificada na matrícula. **COMPRADORES:** 1) LUCAS RAFAEL DEMETRIO, brasileiro, solteiro, maior, vendedor com varej e atacad, CNH/DETRAN-RJ nº 06328375217 de 04/05/2016, CPF nº 167.138.177-77, residente em São João de Meriti/RJ; 2) WAGNER RAFAEL DA SILVA, brasileiro, solteiro, maior, operador de logística, CI/DETRAN-RJ nº 21 761 854-5 de 14/01/2016, CPF nº 144 402.897-97, residente em São João de Meriti/RJ dst. Rio de Janeiro, RJ, 29 de novembro de 2017 O OFICIAL

R-5-248457 - **TÍTULO:** ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA **FORMA DO TÍTULO:** O mesmo do ato R-4 **VALOR:** R\$112.124,42 a ser pago em 360 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$625,26, vencendo-se a 1ª em 13/10/2017, à taxa de juros nominal de 5,0000% ao ano e taxa efetiva de 5,1163% ao ano, calculadas segundo o Sistema de Amortização TP - TABELA PRICE. Para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9514/97, foi dado ao imóvel o valor de R\$166.400,00, base de cálculo. R\$166.400,00 (R-4/248457). **DEVEDORES/FIDUCIANTES:** 1) LUCAS RAFAEL DEMETRIO; 2) WAGNER RAFAEL DA SILVA, qualificados no ato R-4. **CREDORES/FIDUCIÁRIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00 360 305/0001-04, com sede em Brasília/DF dst. Rio de Janeiro, RJ, 29 de novembro de 2017 O OFICIAL

AV-6-248457 - RETIFICAÇÃO DO MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO: Nos termos do requerimento de 24/04/2017, prenotado sob nº 768743 em 27/04/2017, acompanhado da Licença de Obras nº 06/0027/2017 de 15/03/2017 e dos demais documentos necessários a prática do ato, hoje arquivados, a MNR6 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, qualificada na matrícula, promoveu a retificação do Memorial objeto do ato R-2/227364 (FM) com a consequente alteração na Minuta de Convenção de Condomínio por conta do aumento do módulo construtivo, representado pela inclusão da casa de bombas, constituída de recalque CB e CBI, passando a área total anteriormente estipulada de 11 708,57m<sup>2</sup> para 11 717,48m<sup>2</sup>, valor este representado pelo total de áreas cobertas, resultando em alterações na distribuição das áreas de uso comum, área real total e área de construção, assim sendo o imóvel objeto da presente **passa a ter área real total de 64,4m<sup>2</sup>**, permanecendo inalteradas a área privativa real total, constante da presente matrícula, a fração ideal e a disposição das vagas de garagem das unidades autônomas com o advento da reaprovação do projeto apresentado. Com as alterações havidas o custo global da construção passou a ser de R\$19 085.742,52 e o preço do m<sup>2</sup> da construção passou a R\$1.564,69. dst. Rio de Janeiro, RJ, 26 de janeiro de 2018. O OFICIAL

CONTINUA NA FICHA 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JT3Q-NK875-6KE29-CGDGU>

Documentos assinados digitalmente  
www.registradores.onr.org.br

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



CNM 089722 2 0248457-57

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

MATRÍCULA	FICHA	INDICADOR REAL
Nº: 248457	Nº: 02	Lº: 4BD FLS.: 20 Nº: 174174

29/11/2022

**AV-7-248457 - CONSTRUÇÃO.** Nos termos do requerimento de 20/10/2017, prenotado sob nº 779978 em 01/11/2017, acompanhado da Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo nº 06/0223/2017, datada de 28/09/2017, hoje arquivados, fica averbado que pelo processo nº 02/200792/2013, foi requerida e concedida licença de construção de Grupamento Residencial Multifamiliar sem cronograma, concedida com os favores da Lei Comp. 97/09, em terreno afastado das divisas, com 11.717,48m². O prédio tomou o nº 435 pela Rua Braz Cubas, antes Rua Um do PAL 46057, nele figurando o aptº 307 do bloco 04 cujo habite-se foi concedido em 30/06/2017. Base de Cálculo: R\$16.761 620,79. dst. Rio de Janeiro, RJ, 26 de janeiro de 2018. O OFICIAL.

**AV-8-248457 - INTIMAÇÃO:** Nos termos do Ofício nº 249176/2022 de 17/03/2022-CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CESAV/BU, prenotado sob o nº 860395 em 02/05/2022, acompanhado de outro de 19/08/2022, hoje arquivados, foi solicitada a intimação dos devedores fiduciários LUCAS RAFAEL DEMETRIO; WAGNER RAFAEL DA SILVA, qualificados no ato R-4, em relação ao contrato de financiamento objeto do ato R-5/248457, para o vencimento das obrigações contratuais ali especificadas na forma do disposto no art. 26 da Lei 9.514/97 (parágrafo 1º ao 7º), tendo LUCAS RAFAEL DEMETRIO tomado ciência do conteúdo da presente em 17/10/2022 conforme certidão expedida em 17/10/2022 pelo 5º Ofício de Justiça de São João de Meriti/RJ, tendo o mesmo se recusado a receber a contra fé, bem como exarar o seu ciente rdm. Rio de Janeiro, RJ, 29 de novembro de 2022. O OFICIAL.

**AV - 9 - M - 248457 - INTIMAÇÃO:** Na qualidade de credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF, através do Ofício nº 406180/2023-Caixa Econômica Federal - CESAV/BU de 22/08/2023, acompanhado de outro de 18/09/2023, hoje arquivados, esta requereu nos termos dos parágrafos 1º ao 4º do Art. 26 da Lei 9.514/97, a Intimação do devedor fiduciante LUCAS RAFAEL DEMETRIO, CPF nº 167.138 177-77 e WAGNER RAFAEL DA SILVA, CPF nº 144.402.897-97, via edital publicado sob os nºs 1274/2023, 1275/2023 e 1276/2023 de 08, 09 e 10 de janeiro de 2024, respectivamente, para purga da mora objeto desta matrícula. Base de cálculo: R\$112.124,42. (Prenotação nº 885935 de 24/08/2023). (Selo de fiscalização eletrônica nº EDES 98708 YVH) ds. Rio de Janeiro, RJ, 27/02/224. O OFICIAL.

**AV - 10 - M - 248457 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Nos termos do Ofício nº 406180/2023-Caixa Econômica Federal - CESAV/BU de 08/04/2024, acompanhado do requerimento de 08/04/2024, 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 contados da data da presente averbação para a alienação do mesmo (art 27 da Lei 9.514/97). Imposto de Transmissão pela guia nº 2676819 (isento) emitida em 03/04/2024 ; base de cálculo: R\$170.173,25 (ITBI). (Prenotação nº 898558 de 09/04/2024). (Selo de fiscalização eletrônica nº EESZ 31371 CXZ). rdm. Rio de Janeiro, RJ, 03/06/2024. O OFICIAL.

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JT3Q-NK875-6KE29-CGDGU>

Documentos assinados digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento


**AV - 11 - M - 248457 - CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Em decorrência da consolidação de Propriedade objeto do ato AV-10 desta matrícula, fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do ato R-5 desta matrícula. 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: R\$112.124,42. (Prenotação nº 898558 de 09/04/2024). (Selo de fiscalização eletrônica nº EESZ 31372 GDO). rdm. Rio de Janeiro, RJ, 03/06/2024. O OFICIAL



**O ATO ACIMA É O ULTIMO 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 29/05/2024. Certidão expedida às 14:22h. VRM. Dou fé. Rio de Janeiro, RJ, 03/05/2024. 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 <b>EESZ 31373 NEC</b>  Consulte a validade do selo em: <a href="http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaSelo/">http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaSelo/</a>	<table border="1"> <tr><td>Emol.:</td><td>98,00</td></tr> <tr><td>Fundperj:</td><td>4,90</td></tr> <tr><td>FETJ:</td><td>19,60</td></tr> <tr><td>Funperj:</td><td>4,90</td></tr> <tr><td>Funarpen:</td><td>5,88</td></tr> <tr><td>I.S.S:</td><td>5,26</td></tr> <tr><td>Total:</td><td>143,09</td></tr> </table>	Emol.:	98,00	Fundperj:	4,90	FETJ:	19,60	Funperj:	4,90	Funarpen:	5,88	I.S.S:	5,26	Total:	143,09
Emol.:	98,00														
Fundperj:	4,90														
FETJ:	19,60														
Funperj:	4,90														
Funarpen:	5,88														
I.S.S:	5,26														
Total:	143,09														

**RECIBO** da certidão nº , do 8º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro. Recebemos a quantia de **R\$ 143,09** de , pela emissão da presente certidão, solicitada em . Recibo emitido por quem assinou a certidão.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JTJ3Q-NK875-6KE29-CGDGU>