



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

MCF

| MATRICULA | FICHA | INDICADOR REAL |
|------------|-------|----------------------------|
| Nº: 255889 | Nº: 1 | Lº: 4BF FLS.: 6 Nº: 182099 |

IMÓVEL: ESTRADA DA ÁGUA GRANDE, Nº 4103 – APTº 805 (EM CONSTRUÇÃO) e sua correspondente fração ideal de 0,004307 do respectivo terreno, designado por lote 01 do PAL 49424 de 3ª Categoria, com direito ao uso indistinto de uma vaga de garagem descoberta localizada no térreo, medindo o terreno em sua totalidade: 100,57m de frente para a Avenida Meriti; 165,15m de fundos; confrontando com o lote 1 do PAL 48.868 da Estrada da Água Grande; 128,79m à direita em quatro segmentos de: 39,64m, mais 12,57m em curva subordinada a um raio externo de 8,00m, mais 56,58m, ambos confrontando com o lote 2 do PAL 48 995 da Avenida Meriti, mais 20,00m, este último segmento fazendo testada suplementar para a Estrada da Água Grande; 67,64m à esquerda; confrontando com o lote 2 do PAL 48 868 da Av. Meriti. **PROPRIETÁRIA:** LIVING BOTUCATU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 11.365.709/0001-07, com sede em São Paulo/SP **TÍTULO AQUISITIVO:** FMs 19935/R-17 e 106406-A/R-6 (8º RI). **FORMA DE AQUISIÇÃO:** Havido por compra a Votorantim Cimentos S/A, conforme escritura de 28/11/2014, lavrada em notas do 4º Ofício de Justiça de Niterói/RJ (Lº 1139, fls. 128/130), aditada por outra de 16/01/2015, lavrada nas mesmas notas (Lº 1141, fls. 164), registrada em 19/02/2015. **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:** Registrado sob o nº 255312 (FM) R-2 em 18/09/2020. **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 30% (trinta por cento) das unidades autônomas do empreendimento Inscrito no ERE sob o nº 3358648-8 (MP), CL 01064-5. mao. Rio de Janeiro, RJ, 06 de janeiro de 2021. O OFICIAL.

AV-1-255889 – PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO: O empreendimento objeto da incorporação foi declarado Patrimônio de Afetação conforme requerimento de 06/07/2020, averbado em 18/09/2020 sob o nº AV-3/255312, destinando-se única e exclusivamente à consecução da incorporação do empreendimento e apartados dos bens do patrimônio geral da incorporadora. mao. Rio de Janeiro, RJ, 06 de janeiro de 2021. O OFICIAL.

AV-2-255889 - HIPOTECA. O imóvel objeto da presente encontra-se hipotecado neste Ofício, à Caixa Econômica Federal, conforme Instrumento Particular nº 1.7877.0075517-4 de 14/10/2020, registrado na FM-255312/R-4 em 09/12/2020, sendo o empréstimo no valor de R\$28.043.425,00 (incluindo outras unidades), a dívida terá prazo de carência de 12 meses. Prazo de amortização de 36 meses contados do dia correspondente ao término do prazo de carência, com regime de acréscimo aplicado sobre a taxa de juros original pactuadas e descritas na cláusula 3ª 1º parágrafo. No caso de dilatação do prazo de construção, autorizada pela Caixa Econômica Federal, o prazo de amortização da dívida será reduzido proporcionalmente, no sentido de manter-se o prazo máximo (construção + carência + amortização) em 84 meses. Para fins do artigo 1484 do Código Civil, foi dado em garantia a fração ideal (incluindo outras unidades), no valor fixado de R\$57.966.000,00. mao. Rio de Janeiro, RJ, 06 de janeiro de 2021. O OFICIAL.

AV-3-255889 – DESLIGAMENTO DA GARANTIA HIPOTECÁRIA REPORTADA NO ATO AV-2 Nos termos do Instrumento Particular nº 1.7877 0075636-7 de 28/10/2020 (SFH), prenotado sob nº 834349 em 14/12/2020, hoje arquivado, fica averbado que a credora Caixa Econômica Federal-CEF autorizou o desligamento da referida garantia hipotecária que gravava o imóvel objeto da presente mao. Rio de Janeiro, RJ, 06 de janeiro de 2021. O OFICIAL.

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4P576-8PFES-RKD32-CDD2Y>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



onr



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4P576-8PFES-RKD32-CDD2Y>

R-5-255889 - TÍTULO: COMPRA E VENDA. **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular nº 7877.0075636-7 de 28/10/2020 (SFH), prenotado sob nº 834349 em 14/12/2020, hoje arquivado. **VALOR:** R\$30 084,40; sendo o valor da aquisição da unidade habitacional de R\$240.000,00 (base de cálculo), satisfeitos da seguinte forma: a) R\$22.593,59 através dos recursos próprios; b) R\$1.406,41 recursos da conta vinculada do FGTS dos compradores; c) R\$216.000,00 financiamento concedido pela credora. **TRANSMISSÃO:** Certidão da Guia do ITBI nº 2353180 paga em 17/11/2020. **VENDEDORA:** LIVING BOTUCATU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, qualificada na matrícula. **COMPRADORES:** FERNANDA BITTENCOURT SILVA, brasileira, enfermeira, CI/DETRAN/RJ nº 215351073 de 04/08/2016, CPF nº 060.886 307-60, e seu cônjuge PEDRO GUILHERME PEREIRA DA SILVA, brasileiro, militar, CI/DETRAN/RJ nº 267184398 de 03/05/2014, CPF nº 157.194 417-60, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes nesta cidade. Rio de Janeiro, RJ, 06 de janeiro de 2021. O OFICIAL.

R-5-255889 - TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. **FORMA DO TÍTULO:** O mesmo do ato R-4. **VALOR:** R\$216.000,00 a ser pago através do TR SAC - Sistema de Amortização Constante em 420 parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$1.921,67, vencendo-se a 1ª em 25/11/2020, tendo os devedores optado pela taxa de juros nominal reduzida de 7.3474% ao ano e taxa efetiva reduzida de 7.5999% ao ano, sendo que estas taxas serão canceladas nas hipóteses previstas no contrato retornando as taxas de juros (Balcão) de 7.7208% ao ano (taxa nominal) e 8,00% ao ano (taxa efetiva). Índice de atualização de Saldo Devedor: TR. Para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, foi dado ao imóvel o valor de R\$240.000,00; base de cálculo: R\$240 000,00 (R-4/255889) **DEVEDORES/FIDUCIANTES:** FERNANDA BITTENCOURT SILVA e seu cônjuge PEDRO GUILHERME PEREIRA DA SILVA, qualificados no ato R-4. **CREDORA/FIDUCIÁRIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF. Rio de Janeiro, RJ, 06 de janeiro de 2021. O OFICIAL.

AV-6-255889 - ALTERAÇÃO DO MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO: Nos termos do requerimento de 29/08/2022, prenotado sob nº 867248 em 30/08/2022, acompanhado da Certidão de licença de obras nº 23/0428/2021 da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação; Subsecretaria de Controle e Licenciamento Urbanístico, emitida em 14/12/2021, hoje arquivados, a incorporadora LIVING BOTUCATU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, qualificada na matrícula, solicitou a alteração do Memorial de Incorporação, registrado no ato R-2/255312 em 18/09/2020, quanto a numeração de porta do empreendimento em referência, sendo que o correto é: **tomará o nº 1725 pela Estrada da Água Grande**, permanecendo inalterados os demais atos praticados no citado registro. Rio de Janeiro, RJ, 17 de outubro de 2022. O OFICIAL.

AV - 7 - M - 255889 - CONSTRUÇÃO: Nos termos do requerimento de 14/02/2023, acompanhado da Certidão de Habite-se nº 23/0045/2023 expedida pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação datada de 09/02/2023, hoje arquivados, fica averbado que pelo processo nº 06/700959/2020 foi requerida e concedida e licença para a construção de prédio residencial multifamiliar, concedida com os favores da Lei Comp. 97/09, em terreno não afastado das divisas. O prédio tomou o nº 1725 pela Estrada da Água Grande nele figurando o aptº 805, cujo habite-se foi concedido em 08/02/2023. Base de Cálculo: R\$29.074 968,15 (incluindo outras unidades). (Prenotação nº 876023 de 23/02/2023). ds Rio de Janeiro, RJ, 16/03/2023. O OFICIAL.

AV - 8 - M - 255889 - 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 426558/2023-Caixa Econômica Federal - CESAV/BU de 03/11/2023, acompanhado de outro de 06/12/2023, hoje arquivados, esta requereu nos termos dos Parágrafos 1º ao 7º do Art. 26 da Lei 9.514/97, a Intimação dos devedores fiduciários FERNANDA BITTENCOURT SILVA, CPF nº 060.886.307-60 e PEDRO GUILHERME PEREIRA DA SILVA, CPF nº 157.194.417-60, tendo Fernanda Bittencourt Silva, sido notificada em 18/01/2024 às 10:05h, do inteiro teor daquela intimação, conforme certidão do 4º Registro de Títulos e Documentos desta cidade, expedida em 24/01/2024, e



Valide aqui este documento



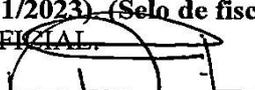
CNM 089722.2 0255889-71

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

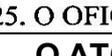
| MATRICULA | FICHA | INDICADOR REAL |
|------------|-------|----------------------------|
| Nº: 255889 | Nº: 2 | Lº: 4BF FLS.: 6 Nº: 182099 |

Pedro Guilherme Pereira da Silva, foi entregue em 29/01/2024 às 13:00h, conforme certidão do 4º Registro de Títulos e Documentos desta cidade, expedida em 29/01/2024, onde exararam os seus "cientes". Base de cálculo: R\$216.000,00. (Prenotação nº 890811 de 09/11/2023). (Selo de fiscalização eletrônica nº EDET 02937 AIY). er. Rio de Janeiro, RJ, 14/03/2024. O OFICIAL 

AV - 9 - M - 255889 - 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 507779/2024 - Caixa Econômica Federal-CESAV/BU de 12/08/2024, acompanhado de outros de 23/09/2024, 29/10/2024, 18/11/2024 e 02/01/2025, hoje arquivados, esta requereu nos termos dos Parágrafos 1º ao 7º do Art. 26 da Lei 9.514/97, a Intimação dos devedores fiduciários FERNANDA BITTENCOURT SILVA, CPF nº 060.886 307-60 e PEDRO GUILHERME PEREIRA DA SILVA, CPF nº 157.194.417-60, notificados em 07/02/2025 às 15 20h, do inteiro teor daquela intimação, conforme certidão do 4º Registro de Títulos e Documentos desta cidade - RJ, expedida em 10/03/2025, onde exarou o seu "ciente". Base de cálculo R\$216.000,00. (Prenotação nº 905908 de 13/08/2024). (Selo de fiscalização eletrônica nº EEWU 18053 USB). alr. Rio de Janeiro, RJ, 27/03/2025. O OFICIAL 

AV - 10 - M - 255889 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Nos termos do Ofício nº 507779/2024 - Caixa Econômica Federal de 07/05/2025, acompanhado do requerimento de 07/05/2025, 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 pago pela guia nº 2710662 em 10/07/2024, Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos R\$249.020,70 (Prenotação nº 920347 de 09/05/2025). (Selo de fiscalização eletrônica nº EEXZ 55111 CPE). csp. Rio de Janeiro, RJ, 30/05/2025. O OFICIAL 

AV - 11 - M - 255889 - 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 para fins de cobrança de emolumentos R\$216.000,00. (Prenotação nº 920347 de 09/05/2025) (Selo de fiscalização eletrônica nº EEXZ 55112 RCQ). csp. Rio de Janeiro, RJ, 30/05/2025. O OFICIAL 

AV - 12 - M - 255889 - FRE E CL: Com base nos elementos constantes do título que deu origem ao ato AV-10 desta matrícula, fica averbado que o imóvel objeto da presente matrícula encontra-se atualmente inscrito no FRE sob o nº 3.463.175-4 e CL nº 01064-5. (Prenotação nº 920347 de 09/05/2025). (Selo de fiscalização eletrônica nº EEXZ 55113 PRB). csp. Rio de Janeiro, RJ, 30/05/2025. O OFICIAL 

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/4P576-8PFES-RKD32-CDD2Y>

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

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 28/05/2025. Certidão expedida às **14:58h**. mcf. Dou fé. Rio de Janeiro, RJ, 30/05/2025. 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

EEZX 55114 PCF



Consulte a validade do selo em:

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

| | |
|-----------|--------|
| Emol.: | 108,60 |
| Fundperj: | 5,43 |
| FETJ: | 21,72 |
| Funperj: | 5,43 |
| Funarpen: | 6,51 |
| I.S.S: | 5,83 |
| Total: | 158,56 |

RECIBO de certidão do **8º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro**. Recebemos a quantia de **R\$ 158,56**, 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/4P576-8PFES-RKD32-CDD2Y>