



Valida aqui
este documento



OITAVO

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

25/036362

MSN

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: 244359	Nº: 01	Lº: 4-AY FLS.: 219 Nº: 156265

25/04/2025

IMÓVEL: ESTRADA DO BARRO VERMELHO, Nº 700 APTº 1007 DO BLOCO 02 (EM CONSTRUÇÃO) e sua correspondente fração ideal de 0.0022665 do respectivo terreno, designado por lote 1 de 2ª categoria do PAL 47.993, com direito a uma vaga de garagem, medindo em sua totalidade: 75,16m de frente para a Estrada do Barro Vermelho, mais 10,42m em curva subordinada um raio interno de 5,00m, concordando com o alinhamento da Rua Pão de Açúcar por onde mede 159,45m, mais 40,00m, mais 50,00m; 32,28m de fundo onde parte faz testada para a Praça Carlos Toledo: 177,86m à direita em três segmentos de: 30,20m, mais 0,95m, mais 146,71m, confrontando pelo lado direito com o nº 600 (lote 2 do PA 47687), de propriedade de MRV Engenharia e Participações S/A e outros, pelo lado esquerdo com a Rua Pão de Açúcar e com a área destinada a escola do PAL 47993, doada ao Município do Rio de Janeiro, e pelos fundos com a Praça Carlos Toledo. **PROPRIETÁRIA:** IMPÉRIO DO OCIDENTE INCORPORADORA LTDA, CNPJ nº 13.612.853/0001-26, com sede em São Paulo/SP. **TÍTULO AQUISITIVO:** FM 221321, R-5 (8º RI) **FORMA DE AQUISIÇÃO:** Havido por compra a Montagnoli Soldas Ltda, conforme escritura de 28/08/2012, lavrada em notas do 4º Ofício de Justiça de Niterói/RJ (Lº 1069, fls 069/070) rerratificada pela escritura de 28/09/2012, lavrada em notas do mesmo ofício (Lº 1071, fls. 050/051) registradas em 16/10/2012. **MEMORIAL:** registrado sob nº 221321 (FM), R-6 em 06/12/2012, o Empreendimento se Enquadra no Programa Minha Casa Minha Vida. Inscrito no FRE sob o nº 3.203621-2 (MP), CL nº 01388-8. ds. Rio de Janeiro, RJ, 03 de novembro de 2016. O OFICIAL

AV-1-244359 - HIPOTECA O imóvel objeto da presente encontra-se hipotecado neste Ofício a CAIXA ECONOMICA FEDERAL, conforme Instrumento de 10/05/2013, registrado sob o nº 221321/R-10 (FM) em 13/03/2014, sendo o empréstimo no valor de R\$39.941.526,11 (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 do Empreendimento; **Juros:** na fase da construção serão devidos na data do 1º desembolso; juros mensais à taxa nominal de 8,00% ao ano e taxa efetiva de 8,3001% ao ano, acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de renumeração básica aplicadas nas contas vinculadas do FGTS na data de aniversário do presente contrato. Para fins do artigo 1484 do Código Civil, foi dado aos imóveis o valor fixado de R\$66 580.000,00. ds. Rio de Janeiro, RJ, 03 de novembro de 2016 O OFICIAL

AV-2-244359 - ALTERAÇÃO DO MEMORIAL DE INCORPOERAÇÃO. Nos termos do requerimento de 16/06/2016, prenotado sob nº 756543 em 24/08/2016, acompanhado dos demais documentos necessários a prática do ato, hoje arquivados, a incorporadora IMPÉRIO DO OCIDENTE INCORPORADORA LTDA, qualificada na matrícula, cujo Memorial encontra-se registrado sob nº 221321/R-6 em 06/12/2012 e tendo em vista a alteração do projeto com decréscimo de área no total de 28,96m², conforme Licença nº 03/0050/2015A que retifica a Licença de nº 03/0050/2015 e por conta da diminuição do módulo construtivo solicitou a alteração do referido memorial quanto a área total estipulada anteriormente de 25.082,93m² para 25.053,97m², sendo este valor representado pelo total das áreas cobertas (total de habitação, acrescido de edícula, guarita e castelo d'água), não tendo ocorrido alteração nas áreas privativas, nas frações ideais e na disposição das vagas de garagem e, que com base na licença nº 03/0006/2016 houve modificação da numeração concedida ao edifício para o nº 484 pela Estrada do Barro Vermelho Custo Global da Construção R\$37.913.020,16 sendo o preço por m² da construção de R\$1.442,79/m² ds. Rio de Janeiro, RJ, 03 de novembro de 2016. O OFICIAL.

Continua no verso



Validar aqui AV 3-244359 - CONSTRUÇÃO Nos termos do requerimento de 27/07/2016, prenotado sob o nº 756551 este documento 24/08/2016, acompanhado da Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo nº 03/0074/2016, datada

de 16/06/2016, hoje arquivados, fica averbado que pelo Processo nº 02/270142/2011, foi requerida e concedida licença de construção de grupamento sem cronograma, concedida com os favores da Lei Comp. 97/09, de uso e atividade residencial, em terreno afastado das divisas, com área total de 25.053,97m², com 401 vagas externas para veículos descobertas. O prédio tomou o nº 484 pela Estrada do Barro Vermelho nele figurando o aptº 1007 do Bloco 02, tendo sido seu habite-se concedido em 16/06/2016. **Informações Complementares:** FICA PROIBIDO A CAPTAÇÃO E USO DE ÁGUA SUBTERRÂNEA, PARA QUAISQUER FINS, NESTE LOCAL E EM SEU ENTORNO. ÁREA SOB MONITORAMENTO PARA REABILITAÇÃO CONFORME RESOLUÇÃO CONAMA Nº 420/2009. Base de Cálculo: R\$34.575.480,76 (incluindo outras unidades). ds. Rio de Janeiro, RJ, 03 de novembro de 2016. O OFICIAL

Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PJXZE-66UXW-SXS5H-CX39G>

AV-4-244359 – DESLIGAMENTO DA GARANTIA HIPOTECÁRIA REPORTADA NO ATO AV-1. Nos termos do Instrumento Particular nº 855553748455 de 29/08/2016 (SFH), prenotado sob nº 758158 em 22/09/2016, 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. esa. Rio de Janeiro, RJ, 29 de novembro de 2016 O OFICIAL

R-5-244359 - **TÍTULO:** COMPRA E VENDA **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular nº 855553748455 de 29/08/2016 (SFH), prenotado sob nº 758158 em 22/09/2016, hoje arquivado **VALOR:** R\$176.940,00; base de cálculo R\$ 197.037,79 (ITBI) **TRANSMISSÃO:** Guia nº 2063084 emitida em 21/09/2016, isenta de pagamento com base na Lei nº 5065/2009 Inscrito no **FRE** sob o nº 3256954-3 (MP), **CL** nº 01388-8. **VENDEDORA:** IMPÉRIO DO OCIDENTE INCORPORADORA LTDA, qualificada na matrícula. **COMPRADOR:** JANILSON DA SILVA RIBEIRO, brasileiro, solteiro, maior, motorista, CNH/DETRAN/RJ nº 00000722164 de 03/04/2013, CPF nº 004.706.247-95, residente nesta cidade esa Rio de Janeiro, RJ, 29 de novembro de 2016. O OFICIAL

R-6-244359 - **TÍTULO:** ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA **FORMA DO TÍTULO:** O mesmo do ato R-5. **VALOR** R\$141.552,00 a ser pago em 360 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$1.127,80, vencendo-se a 1ª em 01/10/2016, calculadas segundo o Sistema de Amortização – TP-TABELA PRICE, à taxa de juros nominal de 8,1600% ao ano e taxa efetiva de 8,4722% ao ano Para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9514/97, foi dado ao imóvel o valor de R\$176.940,00, base de cálculo: R\$197.037,79 (R-5-244359) **DEVEDOR/FIDUCIANTE:** JANILSON DA SILVA RIBEIRO, qualificada no ato R-5. **CREDORA/FIDUCIÁRIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF. esa. Rio de Janeiro, RJ, 29 de novembro de 2016 O OFICIAL

R - 7 - M - 244359 - PENHORA DO DIREITO E AÇÃO: Pela Certidão do Termo de Penhora expedida pela 3ª Vara Cível Regional de Madureira em 27/06/2023, extraído dos autos da Ação de Despesas Condominiais, Processo: 0028712-44.2018.8.19.0202, acompanhada do termo de Penhora de 27/06/2023, Tendo como Exequente CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DEZ ROCHA MIRANDA, inscrito no CNPJ sob o nº 25 177.525/0001-28 e como Executado JANILSON DA SILVA RIBEIRO, CPF nº 004.706.247-95, foi o imóvel desta matrícula penhorado para garantia da dívida de R\$56.203,36 (base de cálculo). (Prenotação nº 882817 de 05/07/2023). (Selo de fiscalização eletrônica nº EEOB 89578 RKR). vlm. Rio de Janeiro, RJ, 21/07/2023 . O OFICIAL

AV - 8 - M - 244359 - 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 558416/2025 - Caixa Econômica Federal de 21/01/2025, acompanhado de outro de 19/02/2025, hoje arquivados, esta requereu nos termos dos Parágrafos 1º ao 7º do Art. 26 da Lei 9.514/97, a Intimação do devedor fiduciante JANILSON DA SILVA RIBEIRO, CPF nº 004.706.247-95, notificado em 07/03/2025, do inteiro teor daquela intimação, conforme certidão do 2º Ofício de Justiça de Rio das Ostras/RJ, expedida em 06/03/2025, onde exarou o seu "ciente". Base de cálculo para

CONTINUA NA FICHA 2



Valida aqui
este documento



CNM 089722 2 0244359-32

OITAVO

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

25/036362

OFICIAL: Dr ARNALDO COLOCCI NETTO

RUA DA ALFÂNDEGA, 91 - 3º e 4º ANDAR - 20070-001 - CENTRO
MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO - RJ - BRASIL

MATRÍCULA

Nº: 244359

FICHA

Nº: 02

fins de cobrança de emolumentos R\$141.552,00. (Prenotação nº 915020 de 22/01/2025). (Selo de fiscalização eletrônica nº EEXK 29833 IVN) vlm Rio de Janeiro, RJ, 25/04/2025. O OFICIAL

AV - 9 - M - 244359 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Nos termos do Ofício nº 558416/2025 - Caixa Econômica Federal de 09/07/2025, acompanhado do requerimento de 09/07/2025, 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 pela guia nº 2836276 (isento) emitida em 18/06/2025; Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R\$188.067,04. (Prenotação nº 923660 de 10/07/2025). (Selo de fiscalização eletrônica nº EEZA 26996 FQB). rdm. Rio de Janeiro, RJ, 30/07/2025. O OFICIAL.

AV - 10 - M - 244359 - CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Em decorrência da Consolidação de Propriedade objeto do ato AV-9 desta matrícula, fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do ato R-6 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\$141.552,00. (Prenotação nº 923660 de 10/07/2025). (Selo de fiscalização eletrônica nº EEZA 26997 FNE). rdm. Rio de Janeiro, RJ, 30/07/2025. O OFICIAL.

AV - 11 - M - 244359 - FRE E CL: Com base nos elementos constantes do título que deu origem ao ato AV-9 desta matrícula, fica averbado que o imóvel objeto da presente matrícula encontra-se atualmente inscrito no FRE sob o nº 3.357.946-7, e CL nº 01388-8. (Prenotação nº 923660 de 10/07/2025). (Selo de fiscalização eletrônica nº EEZA 26998 RGV). rdm. Rio de Janeiro, RJ, 30/07/2025. O OFICIAL.

AV - 12 - M - 244359 - LEILÕES NEGATIVOS: Nos termos do requerimento de 24/10/2025, hoje arquivado, fica averbado por solicitação da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF, a realização do 1º e 2º leilões aos 13/10/2025 e 20/10/2025, respectivamente, sem que houvesse licitantes, resultando negativos, ficando efetivamente consolidada a propriedade plena do imóvel objeto da presente na pessoa da requerente. (Prenotação nº 930431 de 05/11/2025). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFAS 98582 RBJ). bca. Rio de Janeiro, RJ, 28/11/2025. Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646. - - - - -

AV - 13 - M - 244359 - QUITAÇÃO: Nos termos do requerimento de 24/10/2025, hoje arquivado e consonte ao disposto no parágrafo 6º artigo 27 da Lei 9.514/97, a credora fiduciária declarou quitada a dívida objeto do ato R-6/244359. Base de cálculo para fins de

CONTINUA NO VERSO



Validé aqui
este documento



CNM: 089722.2.0244359-32

OITAVO
SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS
Oficial Dr. Arnaldo Colocci Netto
RUA DA ALFÂNEDEGA, Nº 91 - 3º ANDAR - CEP 20.070-003 - CENTRO
RIO DE JANEIRO - RJ - BRASIL - www.8ri-rj.com.br

Matrícula

244.359

Ficha

02-V

Validé este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PJXZE-66UXW-SXS5H-CX39G>

cobrança de emolumentos: R\$ 141.552,00. (Prenotação nº 930431 de 05/11/2025). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFAS 98583 PNT). bca. Rio de Janeiro, RJ, 28/11/2025. Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646. - - - - -

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 17/12/2025. Certidão expedida às 12:15h. MSN. Dou fé. Rio de Janeiro, RJ, 19/12/2025. 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
EFBD 42595 MUG



Consulte a validade do selo em:
<http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaSelo/>

Emol.:	108,60
Selo:	2,87
20% FETJ:	21,72
5% FUNDPERJ	5,43
5% FUNPERJ:	5,43
4% FUNARPEN	6,51
2% PMCMV:	2,17
5% I.S.S.:	5,83
TOTAL:	158,56

RECIBO da certidão nº 25/036362, do 8º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro. Recebemos a quantia de R\$ 158,56 de FABIOLA PORTO PORTELLA, pela emissão da presente certidão, solicitada em 19/12/2025. Recibo emitido por quem assinou a certidão.