



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
39853

Ficha  
1

12º REGISTRO DE IMÓVEIS  
RIO DE JANEIRO - RJ  
LMRO 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 157776.2.0039853-45

**IMÓVEL:** Apartamento 203, do bloco 02, da Rua Comandante Eduardo de Almeida Magalhães, nº215 (antiga Rua Projetada A), Bangu, na Freguesia de Campo Grande, que corresponde à fração ideal de 0,0010399 do terreno designado por lote 01, da quadra 02, do PAL 43.937(modificativo do PAL 42.793), com área de 14.413,10m². O empreendimento possui 96 vagas de estacionamento de veículos, localizadas nas áreas livres, não sendo vinculadas às unidades. -x-x

**PROPRIETÁRIA:** COOPERATIVA HABITACIONAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO COHARIO, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 32.155.186/0001-44. -x-x

**REGISTRO ANTERIOR:** Adquirido o terreno por compra feita a Concrab Empreendimentos Imobiliários Ltda, conforme instrumento particular de 26/12/1991, registrado no 4º Registro de Imóveis, sob o R-1 da matrícula 119.100, em 27/03/1992, o apartamento por construção própria averbada sob o AV-8 da citada matrícula, em 05/09/1996, com habite-se concedido em 20/08/1996, e as frações sob o AV-9 da citada matrícula, em 05/09/1996, rerratificado sob o AV-3 da matrícula 175.399, em 25/10/2018, e a modificação de PAL averbada sob o AV-8 da matrícula 10.499, em 02/04/1996, retificado sob o AV-4 da matrícula 175.368, em 07/08/2019. Com abertura da matrícula 175.368, 4º R.I, para esta unidade. Matrícula aberta aos 23/03/2020, por HSL.

**AV - 1 - M - 39853 - HIPOTECA:** Consta registrado no 4º Registro de Imóveis, no R-2 da matrícula 119.100, em 27/03/1992, e averbado sob o AV-1 da matrícula 175.368 em 20/10/2005, que pelo instrumento particular de 26/12/1991, o imóvel desta matrícula foi **HIPOTECADO** a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, com sede em Brasília-DF, e filial nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº00.360.305/0001-04. Em 23/03/2020, por HSL.

**AV - 2 - M - 39853 - CESSÃO DE CRÉDITO:** Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, no AV-2 da matrícula 175.368, em 20/10/2005, que pelo instrumento particular de 29/06/2001, aditado pela escritura de 01/06/2004, do 1º Ofício de Notas de Brasília/DF, Livro 2489-E, fls.001, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, **CEDEU** seus direitos creditórios sobre a hipoteca do AV-1 desta matrícula, a **EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA**, com sede em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº04.527.335/0001-13, referente ao imóvel desta matrícula, pelo valor de **Cr\$26.613.556.439,94** (incluído outros imóveis). Em 23/03/2020, por HSL.

**AV - 3 - M - 39853 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Consta registrada no 4º Registro de Imóveis, no Livro 3-A, sob o nº1.483, fls.122v, em 09/06/1997, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Em 23/03/2020, por HSL.

**AV - 4 - M - 39853 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA:** Prenotação nº46121, aos 02/03/2020. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do AV-1 e AV-2, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 06/02/2020, que hoje se arquiva. Averbação concluída aos 23/03/2020, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDHW 55343 IRX.

**R - 5 - M - 39853 - INTEGRALIZAÇÃO AO CAPITAL:** Prenotação nº 46121, aos 02/03/2020. Pelo requerimento de 17/02/2020, e contrato de constituição de sociedade de 01/09/2015, registrado na JUCERJA sob o nº33210041550, em 08/09/2015, a proprietária **INTEGRALIZOU** o **imóvel** desta matrícula, pelo valor de **RS26.002,36**, ao **capital social de PÁDUA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA - SPE**, com sede na Praia de Botafogo, nº501, bloco 02, Sala 240/A, Botafogo, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 23.229.426/0001-17. Certificado declaratório de isenção nº2091327. (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Registro concluído aos 23/03/2020, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDHW 55344 UXY.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/URQ2V-U9YH4-Y4YSR-PTUMU>

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

MATRÍCULA  
39853

FICHA  
1-v

CNM: 157776.2.0039853-45

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/URQ2V-U9YH4-Y4YSR-PTUMU>

**AV - 6 - M - 39853 - INSCRIÇÃO E CL:** Prenotação nº **46121**, aos **02/03/2020**. De acordo com o mesmo título objeto do R-5 e demais documentos acostados, inclusive certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica, o imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro sob o nº 2.997.387-2, e CL (Código de Logradouro) nº 19.861-4. Averbação concluída aos 23/03/2020, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nº EDHW 55345 JWK.

**R - 7 - M - 39853 - COMPRA E VENDA:** Prenotação nº **48942**, aos **24/07/2020**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 10/07/2020, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380/64, a proprietária **VENDEU** o **imóvel** objeto desta matrícula, pelo preço de **RS\$115.000,00**, a **CLAUDIA REGINA TEIXEIRA LOBO**, brasileira, viúva, pensionista, inscrita no RG sob o nº 05.430.592-5, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 777.804.267-34, residente e domiciliada na Estrada do Taquaral, nº 100, quadra 2, bloco 2, apto. 203, Bangu, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$31.000,00 recursos próprios; R\$0,00 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$84.000,00 com recursos do financiamento concedido pela instituição financeira, o qual é garantido pela alienação fiduciária. As demais condições e obrigações ajustadas constam do instrumento. Base de cálculo do imposto de transmissão: **RS\$115.000,00**, certificado declaratório de isenção nº 2326978 (Lei nº 2.277/1994, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº 3.335/2001). Registro concluído aos 10/08/2020, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nº EDKS 05568 ZJY.

**R - 8 - M - 39853 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº **48942**, aos **24/07/2020**. Pelo mesmo instrumento referido no R-7, o imóvel objeto desta matrícula foi **ALIENADO FIDUCIARIAMENTE**, na forma da Lei nº 9.514/97, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 e 4, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, em garantia de dívida de **RS\$84.000,00**, a ser paga em 249 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização SAC, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 8,1600% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 8,4722% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$1.073,63, com vencimento para 11/08/2020. Origem dos Recursos: FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$115.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 10/08/2020, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nº EDKS 05569 WQW.

**AV - 9 - M - 39853 - INTIMAÇÃO:** Prenotação nº **89793**, aos **28/11/2023**. Pelo requerimento de 24/11/2023, formulado pelo credor, e conforme documentos hoje arquivados, foi solicitada ao Registro de Imóveis a consolidação da propriedade e feita pelo Registro de Títulos e Documentos a intimação pessoal da devedora **CLAUDIA REGINA TEIXEIRA LOBO**, já qualificada, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicados editais em 21/12/2023, 22/12/2023 e 26/12/2023, na forma do art. 26, §4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 16/01/2024, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nº EDVB 58335 YSB.

**AV - 10 - M - 39853 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Prenotação nº **94006**, aos **12/03/2024**. Pelo requerimento de 01/03/2024, hoje arquivado, e verificado o cumprimento do art. 26, §7º, da Lei 9514/97, **CONSOLIDA-SE A PROPRIEDADE** do imóvel desta matrícula em nome da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, ficando a mesma com a obrigação de promover leilão público do imóvel dentro de 30 dias contados da data do registro (art. 27 da Lei 9514 de 20/11/1997). Valor declarado do imóvel: **RS\$119.095,57**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **RS\$119.095,57**, certificado declaratório de isenção nº 2664342 (Lei nº 2.277/94, art.8, par. único I, com



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
39853

FICHA  
2

12º REGISTRO DE IMÓVEIS  
RIO DE JANEIRO - RJ  
LMRO 2 - REGISTRO GERAL  
CNM: 157776.2.0039853-45

redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 19/03/2024, por Bráulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 70500 LZE.

**AV - 11 - M - 39853 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº94006, aos 12/03/2024. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-10. Averbação concluída aos 19/03/2024, por Bráulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 70501 RSY.

**CERTIFICO** que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei nº 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. Rio de Janeiro, 19/03/2024

**Assinada digitalmente pela escrevente Tainara Pontes Gomes Rodrigues matr. 94-19407**

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma registreimoveis.org.br, sem intermediários e sem custos adicionais.

Emolumentos: **R\$ 98,00**  
Fundrat.....: **R\$ 1,96**  
Lei 3217.....: **R\$ 19,60**  
Fundperj.....: **R\$ 4,90**  
Funperj.....: **R\$ 4,90**  
Funarpen.....: **R\$ 5,88**  
Selo Eletrônico: **R\$ 2,59**  
ISS.....: **R\$ 5,26**  
Total.....: **R\$ 143,09**

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico

**EDVB 70502 WVB**



Consulte a validade do selo em:  
<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>  
GAS -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/URQ2V-U9YH4-Y4YSR-PTUMU>



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

**saec**  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado