



Valide aqui este documento



# OITAVO

## SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

RGS

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: 264310	Nº: 01	Lº: 4-BG FLS: 110 Nº: 190023

**IMÓVEL:** RUA EMBAÚ, Nº 2000 - APTº 412 do BLOCO 5 (EM CONSTRUÇÃO) e sua correspondente fração ideal de 0,003496 do respectivo terreno, designado por lote 01 do PAL 49593, de 3ª categoria, medindo em sua totalidade: 76,30m de frente para a Rua Embaú, mais 15,48m em curva subordinada a um raio interno de 8,00m; à direita 108,00m; à esquerda 116,90m em 03 segmentos de 73,90m, 25,00 e 18,00m; 114,49m de fundos em 03 segmentos de: 80,00m, mais 9,49m e 25,00m; confrontando à direita com a Rua General Etchegoyen; à esquerda com os lotes-01, 03, 04, 05, 06 e 07 da quadra 08 do PAL 21378 e com a Rua Benjamin Costallat, no segmento de 18,00m; e nos fundos com os lotes 05 e 13 do PAL 24754 e com o lote 10 da quadra 8 do PAL 21378. **PROPRIETÁRIA:** PAVUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 40.834.342/0001-21, com sede nesta cidade. **TÍTULO AQUISITIVO:** FMS - 132945; 132965 e 132975/R-7 e R-8 (8º RI). **FORMA DE AQUISIÇÃO:** Havido por compra a Sylvania Knebel; casada com José Luis Vieira de Souza e Petra Knebel, conforme escritura de 10/09/2021, lavrada no Cartório de Notas de Igarapé/MG (Lº 372-N, fls. 046-F), acompanhada das escrituras de aditamento de 15/09/2021 (Lº 372-N, fls. 118-F) e de 28/10/2021 (Lº 375-N, fls. 177-F), lavradas nas mesmas notas, registrada em 02/12/2021. **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:** Registrado sob o nº 257853, R-2 (FM) em 17/12/2021, retificado sob o AV-7/257853, em 24/11/2022. **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 50% (cinquenta por cento) das unidades autônomas que compõe o empreendimento. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Registrada sob o R-4618 (FM) e averbada sob o AV-9/257853 em 10/04/2023. Inscrito no FRE sob os nºs 0.494.489-8, CL 04798-5 (prédio nº 2000 - lote 1 do PA 28395); 0486887-3 (lote 08 quadra 08 do PA 21378) e nº 0486888-1 (lote 09 quadra 08 do PA 21378), CL 10661-7. cq. Rio de Janeiro, RJ, 27/04/2023. O OFICIAL.

**AV - 1 - M - 264310 - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO:** O empreendimento objeto da incorporação foi declarado Patrimônio de Afetação conforme requerimento de 23/11/2021, averbado em 17/12/2021 sob o nº AV-3/257853, destinando-se única e exclusivamente à consecução da incorporação do empreendimento e apartados dos bens do patrimônio geral da incorporadora. cq. Rio de Janeiro, RJ, 27/04/2023. O OFICIAL.

**AV - 2 - M - 264310 - HIPOTECA:** O imóvel objeto da presente encontra-se hipotecado neste Ofício, à Caixa Econômica Federal, conforme Instrumento Particular nº 8.7877.1396820-0 de 28/04/2022, registrado na FM-257853/R-5 em 13/06/2022, sendo o empréstimo no valor de R\$28.000.000,00 (incluindo outras unidades), a ser pago através do Sistema de Amortização Constante - SAC, a dívida será paga no prazo de 24 meses, a contar do 1º (primeiro) dia do mês subsequente a liberação da última parcela prevista no Cronograma Físico-Financeiro, aos juros com taxa nominal de 8,0000% ao ano e taxa efetiva de 8,3000% ao ano. Para fins do artigo 1484 do Código Civil, foi dado em garantia à fração ideal (incluindo outras unidades), no valor fixado de R\$47.339.400,00. cq. Rio de Janeiro, RJ, 27/04/2023. O OFICIAL.

**AV - 3 - M - 264310 - DESLIGAMENTO DA HIPOTECA:** Nos termos do Instrumento Particular nº 8.7877.1576740-6 de 21/12/2022 (SFH), hoje arquivado, fica averbado que a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF, autorizou o desligamento da referida garantia hipotecária, reportada no ato AV-2; base de cálculo: R\$100.000,00 (Prenotação nº 877791 de 29/03/2023). cq. Rio de Janeiro, RJ, 27/04/2023. O OFICIAL.

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HPGWB-4BB2P-E88G3-3UY9W>

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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento - **4 - M - 264310 - COMPRA E VENDA:** Pelo mesmo instrumento que deu origem ao ato AV-3, a **AVUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 40.834.342/0001-21, com sede em Belo Horizonte - MG, vendeu o imóvel desta matrícula a **ANA JOICE BEZERRA DO NASCIMENTO**, brasileira, solteira, administradora, maior, CI/DETRAN/RJ nº 316393685 de 19/12/2018, CPF nº 189.385.257-16, residente nesta cidade, pelo valor de 19.228,00: (fração do terreno), sendo o valor da aquisição da unidade habitacional de R\$178.900,00 (base de cálculo). Imposto de transmissão isento conforme guia nº 2557627 emitida em 23/03/2023. (Prenotação nº 877791 de 29/03/2023). cq. Rio de Janeiro, RJ, 27/04/2023. O OFICIAL.

**R - 5 - M - 264310 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Pelo mesmo instrumento que deu origem ao ato AV-3, a adquirente deu o imóvel desta matrícula em alienação fiduciária, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, em garantia da dívida de R\$124.574,25, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 23/01/2023, no valor de R\$689,98, à taxa nominal de 5.00% a.a., efetiva de 5.1161% a.a. Para fins do disposto no Inciso VI, do artigo 24 da Lei 9514/97, foi dado ao imóvel o valor de R\$195.000,00. Demais cláusulas e condições são as constantes do instrumento. (Prenotação nº 877791 de 29/03/2023). cq. Rio de Janeiro, RJ, 27/04/2023. O OFICIAL.

**AV - 6 - M - 264310 - FRE E CL:** Com base nos elementos constantes do título que deu origem ao ato AV-3, fica averbado que o imóvel objeto da presente encontra-se inscrito no FRE sob o nº 3.018.671-2 (MP), CL nº 04798-5. (Prenotação nº 877791 de 29/03/2023). cq. Rio de Janeiro, RJ, 27/04/2023. O OFICIAL.

**AV - 7 - M - 264310 - CONSTRUÇÃO:** Nos termos do requerimento de 25/01/2024, acompanhado da Certidão de Habite-se nº 06/0014/2024, expedida pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Econômico, Subsecretaria de Controle e Licenciamento Urbanístico, datada de 12/01/2024, hoje arquivados, fica averbado que pelo processo nº EIS-PRO-2021/00795, 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 11/01/2024. Base de Cálculo: R\$29.200.473,22 (incluindo outras unidades). (Prenotação nº 895081 de 26/01/2024). (Selo de fiscalização eletrônica nº EDES 99669 YIV). rdm. Rio de Janeiro, RJ, 29/02/2024. O OFICIAL.

**AV - 8 - M - 264310 - 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 606957/2025 - Caixa Econômica Federal - 1 de 08/07/2025, hoje arquivado, esta requereu nos termos dos parágrafos 1º ao 4º do Art. 26 da Lei 9.514/97, a Intimação do devedor fiduciante **ANA JOICE BEZERRA DO NASCIMENTO**, CPF nº 189.385.257-16, via edital publicado sob os nºs 1691/2025, 1692/2025 e 1693/2025 de 05, 08 e 09 de setembro, respectivamente, para purga da mora objeto desta matrícula. Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R\$ 124.574,25. (Prenotação nº 923556 de 09/07/2025). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFD 50022 WCB). dst. Rio de Janeiro, RJ, 26/01/2026. Assinado eletronicamente por Pedro Augusto Fernandes Colocci, Substituto, matrícula 94/4137. - - - - -

**AV - 9 - M - 264310 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Nos termos do Ofício nº 606957/2025 - Caixa Econômica Federal - 1 de 24/03/2026, acompanhado do requerimento de 24/03/2026, 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



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.brMatrícula  
264.310Ficha  
02

(art. 27 da Lei 9.514/97). Imposto de transmissão pago pela guia nº 2931903 em 13/03/2026. Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R\$ 204.418,63. **(Prenotação nº 937244 de 25/03/2026)**. **(Selo de fiscalização eletrônica nº EFCH 90523 STP)**. csp. Rio de Janeiro, RJ, 30/04/2026. **Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646.** - - - - -

**AV - 10 - M - 264310 - CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Em decorrência da Consolidação de Propriedade objeto do ato AV-9/264310, fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do ato R-5/264310. 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\$ 124.574,25. **(Prenotação nº 937244 de 25/03/2026)**. **(Selo de fiscalização eletrônica nº EFCH 90524 YCB)**. csp. Rio de Janeiro, RJ, 30/04/2026. **Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646.** - -

**AV - 11 - M - 264310 - QUALIFICAÇÃO REGISTRAL OBJETIVA:** Pelo mesmo título que deu origem ao ato AV-9/264310, 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 3.488.453-6 e **CL** nº 04798-5, possuindo área edificada de **41m<sup>2</sup>**, localizado no bairro de **PARQUE COLUMBIA** e cadastrado no **CEP: 21535-125**. 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 937244 de 25/03/2026)**. **(Selo de fiscalização eletrônica nº EFCH 90525 FWW)**. csp. Rio de Janeiro, RJ, 30/04/2026. **Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646.** - -

**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/HPGWB-4BB2P-E88G3-3UY9W>



VALIDAÇÃO: Este documento é uma 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 27/04/2026. Certidão expedida às **14:06h**. RGS. Dou fé. Rio de Janeiro, RJ, 30/04/2026. 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 <b>EFCH 90526 MXU</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>124,08</td></tr> <tr><td>Fundperj:</td><td>10,54</td></tr> <tr><td>FETJ:</td><td>24,81</td></tr> <tr><td>Funperj:</td><td>10,54</td></tr> <tr><td>Funarpen:</td><td>7,44</td></tr> <tr><td>I.S.S.:</td><td>6,66</td></tr> <tr><td><b>Total:</b></td><td><b>193,54</b></td></tr> </table>	Emol.:	124,08	Fundperj:	10,54	FETJ:	24,81	Funperj:	10,54	Funarpen:	7,44	I.S.S.:	6,66	<b>Total:</b>	<b>193,54</b>
Emol.:	124,08														
Fundperj:	10,54														
FETJ:	24,81														
Funperj:	10,54														
Funarpen:	7,44														
I.S.S.:	6,66														
<b>Total:</b>	<b>193,54</b>														
<p><b>RECIBO</b> de certidão do <b>8º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro</b>. Recebemos a quantia de <b>R\$ 193,54</b>, pela emissão da presente certidão. Recibo emitido por quem assinou a certidão.</p>															

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HPGWB-4BB2P-E88G3-3UY9W>