



Valide aqui
este documento



OITAVO

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

OFICIAL. Dr. ARNALDO COLOCCI NETTO

MCF

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

MATRICULA	FICHA	INDICADOR REAL
Nº: 256539	Nº: 01	Lº: 4BF FLS.: 53 Nº: 182764

IMÓVEL: ESTRADA DA ÁGUA GRANDE, Nº 4103 – APTº 1104 (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 FRT sob o nº 3358648-8 (MP), CL 01064-5. vlm. Rio de Janeiro, RJ, 18 de maio de 2021. O OFICIAL

AV-1-256539 – 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. vlm. Rio de Janeiro, RJ, 18 de maio de 2021. O OFICIAL.

AV-2-256539 - 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. vlm. Rio de Janeiro, RJ, 18 de maio de 2021. O OFICIAL.

AV-3-256539 – DESLIGAMENTO DA GARANTIA HIPOTECÁRIA REPORTADA NO ATO AV-2. Nos termos do Instrumento Particular nº 8.7877 1103363-7 de 25/03/2021 (SFH), prenotado sob nº 839731 em 16/04/2021, 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. vlm. Rio de Janeiro, RJ, 18 de maio de 2021. O OFICIAL.

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HV998-T39BQ-KK98M-6XEED>

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HV998-T39BQ-KK98M-6XEED>

R-4-256539 - TÍTULO: COMPRA E VENDA. **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular nº 8.7877.1103363-7 de 25/03/2021 (SFH), prenotado sob nº 839731 em 16/04/2021, hoje arquivado. **VALOR:** R\$30.084,40 (fração do terreno); sendo o valor da aquisição da unidade habitacional de R\$240.000,00 (base de cálculo), satisfeitos da seguinte forma: a) R\$16.881,40 pagos com recursos próprios, b) R\$31.118,60 pagos com recursos da conta vinculada do FGTS; e c) R\$192.000,00 mediante financiamento concedido pela credora. **TRANSMISSÃO:** Certidão da Guia do ITBI nº 2386935 emitida em 12/04/2021, isenta de pagamento com base na Lei nº 2.277/94, art 8, parágrafo único, I (com redação dada pela Lei 3.335/2001). **VENDEDORA:** LIVING BOTUCATU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta cidade, qualificada na matrícula. **COMPRADORES:** PAULO EDUARDO FERREIRA REIS, brasileiro, administrador, CI/DETRAN-RJ nº 10.073.873-1 em 20/09/2017, CPF nº 035.616.557-42, e seu cônjuge LUCIANA DE SOUZA SANTOS REIS, brasileira, do lar, CI/DETRAN-RJ nº 09.827.619-9 em 17/04/2018, CPF nº 035.332.957-61, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes nesta cidade vlm. Rio de Janeiro, RJ, 18 de maio de 2021. O OFICIAL

R-5-256539- TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. **FORMA DO TÍTULO:** O mesmo do ato R-4. **VALOR:** R\$192.000,00 a ser pago em 360 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$1.453,26, vencendo-se a 1ª em 05/04/2021, à taxa **Nominal:** 7,6600% ao ano e **Efetiva:** 7,9347% ao ano, calculadas segundo o Sistema de Amortização PRICE. Para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei 9.514/97, foi dado ao imóvel o valor de R\$240.000,00; base de cálculo R\$240.000,00 (R-4/256539) **DEVEDORES/FIDUCIANTES:** PAULO EDUARDO FERREIRA REIS e seu cônjuge LUCIANA DE SOUZA SANTOS REIS, qualificados no ato R-4. **CREDORA/FIDUCIÁRIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF. vlm. Rio de Janeiro, RJ, 18 de maio de 2021. O OFICIAL

AV-6-256539 - 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 dst. Rio de Janeiro, RJ, 17 de outubro de 2022. O OFICIAL.

AV - 7 - M - 256539 - 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 1104, cujo habite-se foi concedido em 08/02/2023. Base de Cálculo: R\$29.074.968,15 (incluindo outras unidades). (Prenotação nº876023 de 23/02/2023).** ds. Rio de Janeiro, RJ, 16/03/2023. O OFICIAL.

AV - 8 - M - 256539 - 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 428713/2023-Caixa Econômica Federal - CESAV/BU de 09/11/2023, acompanhado de outros de 08/12/2023 e 08/01/2024, hoje arquivados, esta requereu nos termos dos parágrafos 1º ao 4º do Art. 26 da Lei 9.514/97, a Intimação dos devedores fiduciários 1) PAULO EDUARDO FERREIRA REIS, CPF nº 035.616.557-42; 2) LUCIANA DE SOUZA SANTOS REIS, CPF nº 035.332.957-61, via edital publicado sob os nºs 1295/2024, 1296/2024 e 1297/2024 de 06, 07 e 08 de fevereiro de 2024, respectivamente, para purga da mora objeto desta matrícula. Base de cálculo: R\$192.000,00. **(Prenotação nº 891061 de 14/11/2023).** **(Selo de fiscalização eletrônica nº EERX 06670 XGF).** mao. Rio de Janeiro, RJ, 27/03/2024. O OFICIAL.



Valide aqui
este documento



CNM 089722.2.0256539-61

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
Nº: 256539

FICHA
Nº: 02

AV - 9 - M - 256539 - 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 521834/2024-Caixa Econômica Federal - CESAV/BU de 20/09/2024, acompanhado de outro de 11/10/2024, hoje arquivados, esta requereu nos termos dos parágrafos 1º ao 4º do Art. 26 da Lei 9.514/97, a Intimação dos devedores fiduciários **PAULO EDUARDO FERREIRA REIS**, CPF nº 035 616.557-42, e **LUCIANA DE SOUZA SANTOS REIS**, CPF nº 035.332.957-61, via edital publicado sob os nºs 1519/2024, 1520/2024 e 1521/2024 de 27, 30 e 31 de dezembro de 2024, respectivamente, para purga da mora objeto desta matrícula Base de cálculo: R\$192.000,00. **(Prenotação nº 908441 de 23/09/2024) (Selo de fiscalização eletrônica nº EEWK 34401 VVF)**. rdm. Rio de Janeiro, RJ, 06/02/2025 O OFICIAL.

AV - 10 - M - 256539 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. Nos termos do Ofício nº 521834/2024-Caixa Econômica Federal de 18/03/2025, acompanhado do requerimento de 18/03/2025, 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 2716953 em 30/07/2024; base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos R\$248.974,73. **(Prenotação nº 917889 de 20/03/2025) (Selo de fiscalização eletrônica nº EEXK 27154 MWL)**. rdm. Rio de Janeiro, RJ, 11/04/2025 O OFICIAL.

AV - 11 - M - 256539 - CANCELAMENTO DE 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. 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\$192.000,00. **(Prenotação nº 917889 de 20/03/2025) (Selo de fiscalização eletrônica nº EEXK 27155 AQM)** rdm. Rio de Janeiro, RJ, 11/04/2025 O OFICIAL.

AV - 12 - M - 256539 - 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 3 463.160-6, e **CL** nº 01064-5. **(Prenotação nº 917889 de 20/03/2025) (Selo de fiscalização eletrônica nº EEXK 27156 RXR)**. rdm. Rio de Janeiro, RJ, 11/04/2025 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/HV998-T39BQ-KK98M-6XEEDB>

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HV998-T39BQ-KK98M-6XEED>

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 10/04/2025. Certidão expedida às **12:00h.mcf.** Dou fê. Rio de Janeiro, RJ, 11/04/2025. 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 EEEXK 27157 POD  Consulte a validade do selo em: http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaSelo/	<table><tr><td>Emol.:</td><td>108,60</td></tr><tr><td>Fundperj:</td><td>5,43</td></tr><tr><td>FETJ:</td><td>21,72</td></tr><tr><td>Funperj:</td><td>5,43</td></tr><tr><td>Funarpen:</td><td>6,51</td></tr><tr><td>I.S.S:</td><td>5,83</td></tr><tr><td>Total:</td><td>158,56</td></tr></table>	Emol.:	108,60	Fundperj:	5,43	FETJ:	21,72	Funperj:	5,43	Funarpen:	6,51	I.S.S:	5,83	Total:	158,56
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.