



Valide aqui
este documento



OITAVO

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

CNM: 089722.2.0254849-87

CQ

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: 254849	Nº: 01	Lº: 4BD FLS.: 270 Nº: 177658

IMÓVEL: RUA BAEPINA, Nº 96 – APTº 202 DO BLOCO 02 (EM CONSTRUÇÃO) e sua correspondente fração ideal de 0,00475 do respectivo terreno, designado por lote 1 do PA. 49.097 de 3ª categoria, com direito a uma vaga de garagem de uso de forma indeterminada, medindo o terreno em sua totalidade: 64,25m de frente para a Rua Baepina; 64,00m de fundo por onde faz testada para a Travessa Piracaba; 61,46m à direita em três segmentos de 31,70m, mais 18,66m, mais 11,10m; 60,00m à esquerda em três segmentos de 10,10m, mais 29,20m, mais 20,70m, confrontando à direita o 1º segmento com prédio nº 144 da Rua Baepina de Jorge José Costa, em parte do 1º segmento e nos 2º e 3º segmentos com o lote 27 do PAL 1875 da Travessa Piracaba de José Pedro Paulino Neto; à esquerda o 1º segmento e parte do 2º segmento com o prédio nº 72/apts 101 e 102 da Rua Baepina de Luiz Ferreira Pamplona e no restante do 2º segmento e 3º segmentos, com o prédio nº 47 e 47-fundos da Travessa Piracaba de Luiz Ferreira Pamplona; e nos fundos com a Travessa Piracaba. **PROPRIETÁRIA:** CONSTRUTORA NOVOLAR LTDA, CNPJ nº 03.633.447/0001-96, com sede em Belo Horizonte/MG. **TÍTULO AQUISITIVO:** FM-192765/R-6 e FM-192766/R-6 (8º RI). **FORMA DE AQUISIÇÃO:** Havido por compra a José Alberto da Silva Cruz e sua mulher Regina Célia de Barros Cruz, conforme escritura de 28/10/2015, lavrada em notas do 24º Ofício desta cidade (Lº 7422, fls. 049), registrada em 01/03/2016. **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:** Registrado sob o nº 249760, R-3 em 18/05/2018, enquadrado no Programa Minha Casa Minha Vida 3. **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, subordinados à condição de alienação de no mínimo 60% das unidades que constituem o empreendimento. Inscrito no FRT sob o nº 3.358209-9 (MP), CL 0.1925-7. mao. Rio de Janeiro, RJ, 26 de junho de 2020. O OFICIAL.

AV-1-254849 - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO: O empreendimento objeto da incorporação foi declarado Patrimônio de Afetação conforme requerimento de 07/12/2017, averbado em 18/05/2018 sob nº AV-4/249760, 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, 26 de junho de 2020. O OFICIAL.

AV-2-254849 - HIPOTECA: O imóvel objeto da presente encontra-se hipotecado neste Ofício, à Caixa Econômica Federal, conforme Instrumento Particular nº 8.7877.0416193-5 de 09/08/2018, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, registrado sob o nº 249760/R-5 (FM) em 11/01/2019, sendo o empréstimo no valor de R\$34.953.530,21 (incluindo outras unidades) sendo 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, acrescido do prazo de construção/legalização de 36 meses e limitado a 60 meses. **Juros:** 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 a fração do imóvel objeto da presente (incluindo outras unidades) o valor fixado de R\$49.995.758,00. mao. Rio de Janeiro, RJ, 26 de junho de 2020. O OFICIAL.

AV-3-254849 – DESLIGAMENTO DA GARANTIA HIPOTECÁRIA REPORTADA NO ATO AV-2. Nos termos do Instrumento Particular nº 8.7877.0673374-0 de 25/10/2019 (SFH), prenotado sob nº 825558 em 12/05/2020, hoje arquivado, fica averbado que a credora Caixa Econômica Federal, autorizou o desligamento da referida garantia hipotecária que gravava o imóvel objeto da presente. mao. Rio de Janeiro, RJ, 26 de junho de 2020. O OFICIAL.

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NNQUN-PQAC-JCJQX-TCQSZ>

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





Valide aqui este documento: **R-4-254849 - TÍTULO: COMPRA E VENDA. FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular nº 5.773.0673374-0 de 25/10/2019 (SFH), prenotado sob nº 825558 em 12/05/2020, hoje arquivado.

VALOR: R\$27.838,69; sendo o valor da aquisição da unidade habitacional de R\$228.872,00 (base de cálculo) satisfeitos da seguinte forma: a) R\$38.648,36 através de recursos próprios; b) R\$21.573,57 recursos da conta vinculada do FGTS; c) R\$2.585,00 desconto complemento concedido pelo FGTS; d) R\$ 166.065,07 financiamento concedido pela credora. **TRANSMISSÃO:** Certidão da Guia nº 2292230 emitida em 14/11/2019, isenta com base na Lei 5065/2009. **VENDEDORA:** CONSTRUTORA NOVOLAR LTDA, qualificada na matrícula. **COMPRADORES:** 1) REGINA CELIA DA SILVA OLIVEIRA, brasileira, solteira, maior, agente administrativo, CI/DETRAN/RJ nº 080803737 de 23/11/2011, CPF nº 995.773.057-68, residente nesta cidade; 2) MARCIO DA SILVA OLIVEIRA, brasileiro, solteiro, maior, vendedor, CI/IFP/RJ nº 110462686 de 30/09/1994, CPF nº 072.490.187-60, residente nesta cidade. mao. Rio de Janeiro, RJ, 26 de junho de 2020. O OFICIAL

R-5-254849 - TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. FORMA DO TÍTULO: O mesmo do ato R-4. **VALOR:** R\$166.065,07, a ser pago em 346 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$1.136,55, vencendo-se a 1ª em 22/11/2019, à taxa de juros nominal de 6,5000% ao ano e taxa efetiva de 6,6971% ao ano, calculadas segundo o Sistema de Amortização PRICE. Para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9514/97, foi dado ao imóvel o valor de R\$228.872,00; base de cálculo: R\$228.872,00 (R-4/254849). **DEVEDORES/FIDUCIANTES:** 1) REGINA CELIA DA SILVA OLIVEIRA; 2) MARCIO DA SILVA OLIVEIRA, qualificados no ato R-4. **CREDORA/FIDUCIÁRIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF. mao. Rio de Janeiro, RJ, 26 de junho de 2020. O OFICIAL.

AV-6-254849 - CONSTRUÇÃO. Nos termos do requerimento de 25/08/2021, prenotado sob nº 855011 em 27/01/2022, acompanhado da Certidão de Habite-se nº 06/0145/2021 da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação - Subsecretaria de Controle e Licenciamento Urbanístico, datada de 23/08/2021, hoje arquivados, fica averbado que pelo Processo nº 02/230020/2016, foi requerida e concedida licença de construção de grupamento sem cronograma, residencial multifamiliar, em terreno afastado das divisas com 15.372,27m² de área total com 212 vagas de veículos, sendo: 150 vagas cobertas e 62 vagas descobertas. O prédio tomou o nº 96 pela Rua Baepina nele figurando o aptº 202 do bloco 02, cujo habite-se foi concedido em 20/08/2021. Base de Cálculo: R\$29.682.931,03 (incluindo outras unidades). vlm. Rio de Janeiro, RJ, 03 de junho de 2022. O OFICIAL.

AV-7-254849 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: A Convenção de Condomínio relativa ao imóvel objeto da presente foi registrada hoje nesta Serventia sob o R-4562 (prenotação nº 855009 em 27/01/2022). ds. Rio de Janeiro, RJ, 28 de novembro de 2022. O OFICIAL.

AV - 8 - M - 254849 - 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 632105/2025 - Caixa Econômica Federal - 1 de 29/09/2025, hoje arquivado, esta requereu nos termos dos parágrafos 1º ao 4º do Art. 26 da Lei 9.514/97, a Intimação dos devedores fiduciários REGINA CELIA DA SILVA OLIVEIRA, CPF nº 995.773.057-68; MARCIO DA SILVA OLIVEIRA, CPF nº 072.490.187-60, via edital publicado sob os nºs 1771/2025, 1772/2025 e 1773/2025 de 30, 31 de dezembro de 2025 e 02 de janeiro de 2026, respectivamente, para purga da mora objeto desta matrícula. Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R\$ 166.065,07. (Prenotação nº 928329 de 30/09/2025). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFCH 88027 QDN). rdm. Rio de Janeiro, RJ, 17/04/2026. Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646. - - - - -

AV - 9 - M - 254849 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Nos termos do Ofício nº 632105/2025 - Caixa Econômica Federal - 1 de 05/06/2026, acompanhado do requerimento de 04/06/2026, hoje arquivados, tendo sido promovida a intimação e decorrido o prazo de 15 dias sem a



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.br

Matrícula
254.849

Ficha
02

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 (art. 27 da Lei 9.514/97). Imposto de transmissão pago pela guia nº 2958556 em 15/05/2026. Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R\$ 244.167,94. **(Prenotação nº 941166 de 10/06/2026). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFEA 29782 QPI).** lpmc. Rio de Janeiro, RJ, 31/07/2026. **Assinado eletronicamente por Pedro Augusto Fernandes Colocci, Substituto, matrícula 94/4137.** - - - - -

AV - 10 - M - 254849 - CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Em decorrência da Consolidação de Propriedade objeto do ato AV-9/254849, fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do ato R-5/254849. 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\$ 166.065,07. **(Prenotação nº 941166 de 10/06/2026). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFEA 29783 ASI).** lpmc. Rio de Janeiro, RJ, 31/07/2026. **Assinado eletronicamente por Pedro Augusto Fernandes Colocci, Substituto, matrícula 94/4137.** - -

AV - 11 - M - 254849 - QUALIFICAÇÃO REGISTRAL OBJETIVA: Pelo mesmo título que deu origem ao ato AV-9/254849, 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 3.440.416-0 e **CL** nº 01925-7, possuindo área edificada de **47m²**, localizado no bairro de **IRAJÁ** e cadastrado no **CEP: 21.371-270**. 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 941166 de 10/06/2026). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFEA 29784 MGA).** lpmc. Rio de Janeiro, RJ, 31/07/2026. **Assinado eletronicamente por Pedro Augusto Fernandes Colocci, Substituto, matrícula 94/4137.** - -

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/NNQUN-PQAC-JCJQX-TCQSZ>

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



que a presente cópia é reprodução autêntica dos atos da Ficha Matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 1º da Lei 6.015/1973, dela constando as ações reais e pessoais reipersecutórias, bem como os eventuais ônus e inc ônus e incapacidades que recaiam sobre o imóvel, atuais proprietários ou detentores de direitos relativos ao mesmo, e prenotações deste documento é o dia 28/07/2026. Certidão expedida às **16:31h**. CQ. Dou fé. Rio de Janeiro, RJ, 31/07/2026. 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

EFEA 29785 SES



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

Emol.:	124,08
Fundperj:	10,54
FETJ:	24,81
Funperj:	10,54
Funarpen:	7,44
I.S.S:	6,66
Total:	193,54

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NNQUN-PQNA-C-JCJQX-TCQSZ>

IBO de certidão do **8º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro**. Recebemos a quantia de **R\$ 193,54**, pela emissão da presente certidão. Ibo emitido por quem assinou a certidão.