



Valide aqui
este documento



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

MSN

MATRICULA
Nº: 263615

FICHA
Nº: 01

INDICADOR REAL
Lº: 4-BG FLS: 107 Nº: 189944

IMÓVEL: RUA EMBAÚ, Nº 2000, APTº 309 DO BLOCO 03 (EM CONSTRUÇÃO) e sua correspondente fração ideal de 0,003489 do respectivo terreno, designado por lote 01 do PAL 49593, 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 Sylvia 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) em 10/04/2023 e averbada sob o AV/9/257853 em 10/04/2023. Inscrito no FRE sob o nº 3018671-2 (MP), CL 04798-5. cas. Rio de Janeiro, RJ, 24/04/2023. O OFICIAL.

AV - 1 - M - 263615 - 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 nº AV-3/257853, 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, 24/04/2023. O OFICIAL.

AV - 2 - M - 263615 - 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 a fração ideal (incluindo outras unidades), no valor fixado de R\$47.339.400,00. vlm. Rio de Janeiro, RJ, 24/04/2023. O OFICIAL.

AV - 3 - M - 263615 - DESLIGAMENTO: Nos termos do Instrumento Particular nº 8.7877.1621362-5 de 14/02/2023, 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 nº877601 de 24/03/2023).** vlm. Rio de Janeiro, RJ, 24/04/2023. O OFICIAL.

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ATQAO-NL8CX-HSR2W-PUW7D>

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ATQAO-NL8CX-HSR2W-PUW7D>

R - 4 - M - 263615 - COMPRA E VENDA: Pelo mesmo instrumento que deu origem ao AV-3, FAVUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 40.834.342/0001-21, com sede em Belo Horizonte - MG, vendeu o imóvel desta matrícula a 1) **WALLACE CRYSTIAN FREITAS ARAUJO**, brasileiro, solteiro, militar, CI/DETRAN/RJ nº 07356107230 de 15/01/2021, CPF nº 171.484.367-02, residente nesta cidade; 2) **THALYA LORRAYNE DE SOUZA**, brasileira, solteira, maior, administradora, CI/DETRAN/RJ nº 294219639 de 03/12/2015, CPF nº 170.408.307-95, residente nesta cidade, conviventes em união estável entre si, pelo valor de: R\$19.189,50 (fração do terreno), sendo o valor da aquisição da unidade habitacional de R\$195.000,00 (base de cálculo). Imposto de transmissão pago pela guia nº 2557659 emitida em 23/03/2023 (isento). **(Prenotação nº877601 de 24/03/2023)**. vlm. Rio de Janeiro, RJ, 24/04/2023. O OFICIAL.

R - 5 - M - 263615 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo mesmo instrumento que deu origem ao ato R-4, os adquirentes deram 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\$156.000,00, a ser paga em 420 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 14/03/2023, no valor de R\$1.117,74, à taxa nominal de 7,6600%a.a., efetiva de 7,9347%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 nº877601 de 24/03/2023)**. vlm. Rio de Janeiro, RJ, 24/04/2023. O OFICIAL.

AV - 6 - M - 263615 - 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 nºEDES 99624 MVU)**. rdm. Rio de Janeiro, RJ, 29/02/2024. O OFICIAL.

AV - 7 - M - 263615 - 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 633753/2025 - Caixa Econômica Federal - 1 de 06/10/2025, acompanhado de outro de 11/11/2025, hoje arquivados, esta requereu nos termos dos parágrafos 1º ao 4º do Art. 26 da Lei 9.514/97, a Intimação dos devedores fiduciários WALLACE CRYSTIAN FREITAS ARAUJO, CPF nº 171.484.367-02 e THALYA LORRAYNE DE SOUZA, CPF nº 170.408.307-95, via edital publicado sob os nºs 1794/2026, 1795/2026 e 1796/2026 de 02, 03 e 04 de fevereiro de 2026, respectivamente, para purga da mora objeto desta matrícula. Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R\$ 156.000,00. **(Prenotação nº 928741 de 07/10/2025)**. **(Selo de fiscalização eletrônica nº EFCH 93158 BXR)**. rdm. Rio de Janeiro, RJ, 11/05/2026. Assinado eletronicamente por **NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES**, Substituta, matrícula 94/1646. - - - - -

AV - 8 - M - 263615 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Nos termos do Ofício nº 633753/2025 - Caixa Econômica Federal - 1 de 01/07/2026, acompanhado do requerimento de 01/07/2026, 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.br

Matrícula
263.615

Ficha
02

(art. 27 da Lei 9.514/97). Imposto de transmissão pago pela guia nº 2967192 em 24/06/2026. Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R\$ 204.522,44. **(Prenotação nº 942595 de 06/07/2026). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFEA 30084 SLA).** rdm. Rio de Janeiro, RJ, 03/08/2026. **Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646.** - - - - -

AV - 9 - M - 263615 - CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Em decorrência da Consolidação de Propriedade objeto do ato AV-8/263615, fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do ato R-5/263615. 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\$ 156.000,00. **(Prenotação nº 942595 de 06/07/2026). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFEA 30085 CUQ).** rdm. Rio de Janeiro, RJ, 03/08/2026. **Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646.** - -

AV - 10 - M - 263615 - QUALIFICAÇÃO REGISTRAL OBJETIVA: Pelo mesmo título que deu origem ao ato AV-8/263615, acompanhado da certidão de pagamento do ITBI, hoje arquivados, fica averbado o saneamento da presente matrícula quanto aos dados do imóvel para constar o seguinte: Inscrito no **FRE** sob o nº 3.488.317-3 e **CL** nº 04798-5, possuindo área edificada de **41m²**, localizado no bairro de **PARQUE COLUMBIA** e cadastrado no **CEP:** 21.535-125 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 942595 de 06/07/2026). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFEA 30086 NKV).** rdm. Rio de Janeiro, RJ, 03/08/2026. **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/ATQAO-NL8CX-HSR2W-PUW7D>

CNM: 089722.2.0263615-76

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



incapacidade
utilizadas
Valide aqui
este documento

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 responsabilidades que recaiam sobre o imóvel, atuais proprietários ou detentores de direitos relativos ao mesmo, e prenotações até o dia 29/07/2026. Certidão expedida às 11:44h. MSN. Dou fé. Rio de Janeiro, RJ, 03/08/2026. 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 30087 HXK



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

Recebemos a quantia de **R\$ 193,54**, pela emissão da presente certidão. Recebido emitido por quem assinou a certidão.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ATQAQ-NL8CXCX-HSR2W-PUW7D>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br