



Valide aqui
este documento



OTAVO

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

JF

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: 255540	Nº: 01	Lº: 4BD FLS.: 274 Nº: 177722

IMÓVEL: RUA BAEPINA, Nº 96 – APTº 1002 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 coberta ou descoberta de uso indeterminado, 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 FRE sob o nº 3.358209-9 (MP), CL 0.1925-7. mao Rio de Janeiro, RJ, 02 de outubro de 2020. O OFICIAL

AV-1-255540 - 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, 02 de outubro de 2020. O OFICIAL.

AV-2-255540 - 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) e a dívida será paga no prazo de 24 meses, a contar do 1º (primeiro) dia do mês subsequente ao término da obra definido no Cronograma Físico-Financeiro, acrescido do prazo de construção/legalização de 36 meses é 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, 02 de outubro de 2020. O OFICIAL

AV-3-255540 – DESLIGAMENTO DA GARANTIA HIPOTECÁRIA REPORTADA NO ATO AV-2. Nos termos do Instrumento Particular nº 1.7877.0064081-4 de 29/07/2020 (SFH), prenotado sob nº 829873 em 04/09/2020, 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, 02 de outubro de 2020. O OFICIAL.

CONTINUA NO VERSO.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J5YAS-RFXZV-NCH4B-YSEE4>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Valide aqui
este documentoValide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J5YAS-RFXZV-NCH4B-YSEE4>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



R-4-255540 - TÍTULO: COMPRA E VENDA. **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular nº 1.7877.0064081-4 de 29/07/2020 (SFH), prenotado sob nº 829873 em 04/09/2020, hoje arquivado. **VALOR:** R\$27.838,69 (fração do terreno); sendo o valor da aquisição da unidade habitacional de R\$238.158,00, satisfeitos da seguinte forma: a) R\$6.353,00 através de recursos próprios; b) R\$18.519,14 recursos da conta vinculada ao FGTS dos compradores; c) R\$213.285,86 financiamento concedido pela credora; base de cálculo: R\$238.258,00 (ITBI). **TRANSMISSÃO:** Certidão da Guia nº 2334008 paga em 26/08/2020. **VENDEDORA:** CONSTRUTORA NOVOLAR LTDA, qualificada na matrícula. **COMPRADORES:** 1) RAFAELA ALVES DE BARROS, brasileira, solteira, maior, enfermeira, CI/DETRAN/RJ nº 234951606 de 02/08/2018, CPF nº 120.167.597-98, residente nesta cidade; 2) DIEGO RODRIGUES DE ABREU FERRAZ, brasileiro, solteiro, maior, administrador, CI/DETRAN/RJ nº 126630821 de 24/06/2016, CPF nº 099.419.897-37, residente nesta cidade. mao Rio de Janeiro, RJ, 02 de outubro de 2020. O OFICIAL

R-5-255540 - TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. **FORMA DO TÍTULO:** O mesmo do ato R-4. **VALOR:** R\$213.285,86 a ser pago em 414 meses, sendo 06 meses de carência, parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$2.043,28, vencendo-se a 1ª em 24/08/2020, à taxa de juros nominal de 8.1858% ano e taxa efetiva de 8.5000% ao ano, calculadas segundo o TR SAC - Sistema de Amortização Constante. Índice de Atualização do Saldo Devedor: TR. Para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9514/97, foi dado ao imóvel o valor de R\$238.158,00; base de cálculo: R\$238.258,00 (R-4-255540). **DEVEDORES/FIDUCIANTES:** 1) RAFAELA ALVES DE BARROS; 2) DIEGO RODRIGUES DE ABREU FERRAZ, 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, 02 de outubro de 2020. O OFICIAL

AV-6-255540 - 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 1002 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-7-255540 - 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 - 255540 - 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 688496/2026 - Caixa Econômica Federal - 1 de 02/04/2026, hoje arquivado, esta requereu nos termos dos Parágrafos 1º ao 7º do Art. 26 da Lei 9.514/97, a Intimação do devedor fiduciante RAFAELA ALVES DE BARROS, CPF nº 120.167.597-98 e DIEGO RODRIGUES DE ABREU FERRAZ, CPF nº 099.419.897-37, tendo sido notificado em 29/04/2026 às 11:25h, do inteiro teor daquela intimação, conforme certidão do 4º Registro de Títulos e Documentos desta cidade - RJ, expedida em 06/05/2026, onde exarou o seu "ciente". Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R\$ 213.285,86. (Prenotação nº 937733 de 06/04/2026). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFDO 09406 YOM). fcb. Rio de Janeiro, RJ, 22/07/2026. Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646. - - - - -



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
255.540

Ficha
02

AV - 9 - M - 255540 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Nos termos do Ofício nº 688496/2026 - Caixa Econômica Federal - 1 de 18/08/2026, acompanhado do requerimento de 18/08/2026, 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 (art. 27 da Lei 9.514/97). Imposto de transmissão pela guia nº 2997236 emitida em 11/08/2026. Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R\$ 255.928,73. **(Prenotação nº 945467 de 20/08/2026). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFEK 13000 PLR).** vlm. Rio de Janeiro, RJ, 11/09/2026. **Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646. - -**

AV - 10 - M - 255540 - CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Em decorrência da Consolidação de Propriedade objeto do ato AV-9/255540, fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do ato R-5/255540. 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\$ 213.285,86. **(Prenotação nº 945467 de 20/08/2026). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFEK 13001 XYX).** vlm. Rio de Janeiro, RJ, 11/09/2026. **Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646. - -**

AV - 11 - M - 255540 - QUALIFICAÇÃO REGISTRAL OBJETIVA: Pelo mesmo título que deu origem ao ato AV-9/255540, acompanhado do requerimento de 18/08/2026, Talão do IPTU do exercício de 2026 e da Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel, hoje arquivados, fica averbado o saneamento da presente matrícula quanto aos dados do imóvel para constar o seguinte: Inscrito no **FRE** sob o nº 3.440.424-4 e **CL** nº 019257, possuindo área edificada de **47m²**, localizado no bairro de **IRAJA**, cadastrado no **CEP: 21371-270** e no **CIB: 2GPN1R0-J**. 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 945467 de 20/08/2026). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFEK 13002 XCD).** vlm. Rio de Janeiro, RJ, 11/09/2026. **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/J5YAS-RFXZV-NCH4B-YSEE4>

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/J5YAS-RFXZV-NCH4B-YSEE4>

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 10/09/2026. Certidão expedida às **14:45h**. JF. Dou fé. Rio de Janeiro, RJ, 11/09/2026. 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 EFEK 13003 VLA  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

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