



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
44317

Ficha
1

12º REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO - RJ
LMRO 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 157776.2.0044317-39

IMÓVEL: Apartamento 108, do bloco 02, da Rua Comandante Eduardo de Almeida Magalhães, nº215 (antiga Rua Projetada A), Bangu, na Freguesia de Campo Grande, que corresponde à **fração ideal de 0,0010399** do terreno designado por lote 01, da quadra 02, do PAL 43.937(modificativo do PAL 42.793), com área de 14.413,10m². O empreendimento possui 96 vagas de estacionamento de veículos, localizadas nas áreas livres, não sendo vinculadas às unidades. -x-x

PROPRIETÁRIA: COOPERATIVA HABITACIONAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO COHARIO, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 32.155.186/0001-44. -x-x

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido o terreno por compra feita a Concrab Empreendimentos Imobiliários Ltda, conforme instrumento particular de 26/12/1991, registrado no 4º Registro de Imóveis, sob o R-1 da matrícula 119.100, em 27/03/1992, o apartamento por construção própria averbada sob o AV-8 da citada matrícula, em 05/09/1996, com habite-se concedido em 20/08/1996, e as frações sob o AV-9 da citada matrícula, em 05/09/1996, rerratificado sob o AV-3 da matrícula 175.362, em 25/10/2018, e a modificação de PAL averbada sob o AV-8 da matrícula 10.499, em 02/04/1996, retificado sob o AV-4 da matrícula 175.362, em 07/08/2019. Com abertura da matrícula 175.362, 4º R.I, para esta unidade. Matrícula aberta aos 20/10/2020, por HSL.

AV - 1 - M - 44317 - HIPOTECA: Consta registrado no 4º Registro de Imóveis, no R-2 da matrícula 119.100, em 27/03/1992, e averbado sob o AV-1 da matrícula 175.362 em 20/10/2005, que pelo instrumento particular de 26/12/1991, o imóvel desta matrícula foi **HIPOTECADO** a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, com sede em Brasília-DF, e filial nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº00.360.305/0001-04. Em 20/10/2020, por HSL.

AV - 2 - M - 44317 - CESSÃO DE CRÉDITO: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, no AV-2 da matrícula 175.362, em 20/10/2005, que pelo instrumento particular de 29/06/2001, aditado pela escritura de 01/06/2004, do 1º Ofício de Notas de Brasília/DF, Livro 2489-E, fls.001, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, **CEDEU** seus direitos creditórios sobre a hipoteca do AV-1 desta matrícula, a **EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA**, com sede em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº04.527.335/0001-13, referente ao imóvel desta matrícula, pelo valor de **Cr\$26.613.556.439,94** (incluído outros imóveis). Em 20/10/2020, por HSL.

AV - 3 - M - 44317 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Consta registrada no 4º Registro de Imóveis, no Livro 3-A, sob o nº1.483, fls.122v, em 09/06/1997, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Em 20/10/2020, por HSL.

AV - 4 - M - 44317 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº**51234**, aos **05/10/2020**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do AV-1 e AV-2, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 23/09/2020, que hoje se arquiva. Averbação concluída aos 20/10/2020, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDOI 86027 OFI.

R - 5 - M - 44317 - INTEGRALIZAÇÃO AO CAPITAL: Prenotação nº **51234**, aos **05/10/2020**. Pelo requerimento de 28/09/2020, e contrato de constituição de sociedade de 01/09/2015, registrado na JUCERJA sob o nº33210041550, em 08/09/2015, rerratificado por escritura pública de incorporação, lavrada em 20/04/2017, pelo 24º Ofício de Notas desta cidade, livro 7593, fls. 033/075, a proprietária **INTEGRALIZOU** o **imóvel** desta matrícula, pelo valor de **R\$26.002,36**, ao **capital social de PÁDUA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA - SPE**, com sede na Praia de Botafogo, nº501, bloco 02, Sala 240/A, Botafogo, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 23.229.426/0001-17. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$90.520,51**, certificado declaratório de isenção nº2344481 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Registro concluído aos 20/10/2020, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDOI 86028 CEU.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NBEBZ-8LA3D-QV3CL-TSD6V>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
44317

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0044317-39

AV - 6 - M - 44317 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº **51234**, aos **05/10/2020**. De acordo com o mesmo título objeto do R-5 e demais documentos acostados, inclusive certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica, o imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro sob o nº 2.997.380-7, e CL (Código de Logradouro) nº 19.861-4. Averbação concluída aos 20/10/2020, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nº EDOI 86029 ECO.

R - 7 - M - 44317 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº **52579**, aos **18/11/2020**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 04/11/2020, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação/Programa Casa Verde e Amarela, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380/64, e do art. 21, da Medida Provisória nº 996/2020, a proprietária **VENDEU** o **imóvel** objeto desta matrícula, pelo preço de **R\$107.000,00**, a **LEANDRO DO CARMO VIEIRA**, brasileiro, solteiro, porteiro, inscrito no RG sob o nº 11.920.713-2, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 079.258.037-03, residente e domiciliado na Estrada do Taquaral, nº 100, bloco 2, apto. 108, Bangu, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$22.000,00 recursos próprios; R\$0,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$0,00 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$85.000,00 com recursos do financiamento concedido pela instituição financeira, o qual é garantido pela alienação fiduciária. As demais condições e obrigações ajustadas constam do instrumento. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$107.000,00**, certificado declaratório de isenção nº 2353111 (Lei nº 2.277/1994, art. 8, par. único I, com redação dada pela Lei nº 3.335/2001). Registro concluído aos 23/11/2020, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nº EDOI 92850 HRK.

R - 8 - M - 44317 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **52579**, aos **18/11/2020**. Pelo mesmo instrumento referido no R-7, o imóvel objeto desta matrícula foi **ALIENADO FIDUCIARIAMENTE**, na forma da Lei nº 9.514/97, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 e 4, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, em garantia de dívida de **R\$85.000,00**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização SAC, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 5,5000% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 5,6408% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$661,79, com vencimento para 04/12/2020. Origem dos Recursos: FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$116.304,92. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 23/11/2020, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nº EDOI 92851 JYS.

AV - 9 - M - 44317 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **128559**, aos **11/03/2026**. Pelo requerimento de 11/03/2026, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação do devedor **LEANDRO DO CARMO VIEIRA**, já qualificado, realizada pelo Registro de Títulos e Documentos desta cidade, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicados editais em 26/05/2026, 27/05/2026 e 28/05/2026, na forma do art. 26, §4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Após a adoção dos procedimentos estabelecidos na citada lei, com os respectivos documentos comprobatórios arquivados na serventia, transcorreu o prazo para pagamento **sem a purgação da mora**. Averbação concluída aos 26/06/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nº EFDI 99311 JDX

AV - 10 - M - 44317 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº **136792**, aos **27/07/2026**. Pelo requerimento de 24/07/2026, hoje arquivado, e verificado o cumprimento do art. 26, §7º, da Lei 9514/97, **CONSOLIDA-SE A PROPRIEDADE** do imóvel desta matrícula em nome da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, ficando a mesma com a obrigação de promover leilão público

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NBEBZ-8LA3D-QV3CL-TSD6V>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
44317

FICHA
2

12º REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO - RJ
LMRO 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 157776.2.0044317-39

do imóvel dentro de 60 dias contados da data do registro (art. 27 da Lei 9514 de 20/11/1997). Valor declarado do imóvel: **R\$124.501,72**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$124.501,72**, certificado declaratório de isenção nº2985870 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 06/08/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDX 62658 AKG.

AV - 11 - M - 44317 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **136792**, aos **27/07/2026**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-10. Averbação concluída aos 06/08/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDX 62659 JPC.

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei nº 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. Rio de Janeiro, **06/08/2026**

A presente certidão foi assinada digitalmente.

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma registroimoveis.org.br, sem intermediários e sem custos adicionais.

12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ
Oficial Registrador: Dr. Sergio Avila Doria Martins

Emolumentos: R\$ 124,08
Fundrat: R\$ 2,48
Lei 3217: R\$ 24,81
Fundperj: R\$ 10,54
Funperj: R\$ 10,54
Funarpen: R\$ 7,44
Selo Eletrônico: R\$ 3,27
FUNPGALERJ: R\$ 1,24
FUNPGT: R\$ 1,24
FUNDAC: R\$ 1,24
ISS: R\$ 6,66
Total: R\$ 193,54

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico

EFDX 62660 YNA



Consulte a validade do selo em:
<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NBEBZ-8LA3D-QV3CL-TSD6V>