



Valide aqui
este documento

CNM: 089722.2.0230169-19

OITAVO

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

OFICIAL: Dr. ARNALDO COLOCCI NETTO
RUA DA ALFÂNDEGA, 91 - 4º ANDAR - 20070-001 - CENTRO
MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO - RJ - BRASIL

MCF

MATRICULA	FICHA	INDICADOR REAL
Nº: 230169	Nº: 01	Lº: 4-AY FLS.: 196 Nº: 155942

IMÓVEL: ESTRADA DO BARRO VERMELHO, Nº 700 APTº 507 DO BLOCO 02 (EM CONSTRUÇÃO) e sua correspondente fração ideal de 0,0022665 do respectivo terreno, designado por lote 1 de 2ª categoria do PAL 47.993, com direito a uma vaga de garagem, medindo em sua totalidade: 75,16m de frente para a Estrada do Barro Vermelho, mais 10,42m em curva subordinada um raio interno de 5,00m, concordando com o alinhamento da Rua Pão de Açúcar por onde mede 159,45m, mais 40,00m, mais 50,00m; 32,28m de fundo onde parte faz testada para a Praça Carlos Toledo: 177,86m à direita em três segmentos de: 30,20m, mais 0,95m, mais 146,71m, confrontando pelo lado direito com o nº 600 (lote 2 do PA 47687), de propriedade de MRV Engenharia e Participações S/A e outros, pelo lado esquerdo com a Rua Pão de Açúcar e com a área destinada a escola do PAL 47993, doada ao Município do Rio de Janeiro, e pelos fundos com a Praça Carlos Toledo. **PROPRIETÁRIA:** IMPÉRIO DO OCIDENTE INCORPORADORA LTDA, CNPJ nº 13.612.853/0001-26, com sede em São Paulo/SP. **TÍTULO AQUISITIVO:** FM 221321, R-5 (8º RI). **FORMA DE AQUISIÇÃO:** Havido por compra a Montagnoli Soldas Ltda, conforme escritura de 28/08/2012, lavrada em notas do 4º Ofício de Justiça de Niterói/RJ (Lº 1069, fls. 069/070) rratificada pela escritura de 28/09/2012, lavrada em notas do mesmo ofício (Lº 1071, fls. 050/051) registradas em 16/10/2012. **MEMORIAL:** registrado sob nº 221321 (FM), R-6 em 06/12/2012, o Empreendimento se Enquadra no Programa Minha Casa Minha Vida. **Prazo de Carência:** A incorporadora optou pelo prazo de carência de 180 (cento e oitenta) dias contados do registro, dentro do qual será lícito desistir da incorporação imobiliária, nos termos do artigo 34 da Lei nº 4.591/64, mediante as seguintes condições: I) alienação de no mínimo 60% das unidades autônomas; II) a hipótese de não ter sido contratado financiamento suficiente à sua construção, com garantia de repasse aos adquirentes finais das unidades e, também com prazo para amortização do financiamento, pela tomadora-incorporadora; III) A ocorrência de qualquer procedimento administrativo ou judicial, requerido por particulares ou pelo poder público, que impeça a execução da construção de acordo com o projeto concebido por ação ou omissão. Inscrito no FRE sob o nº 0508622-8 (MP), CL nº 01388-8. trp. Rio de Janeiro, RJ, 02 de julho de 2014. O OFICIAL.

AV-1-230169 - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO: O empreendimento objeto da incorporação foi declarado Patrimônio de Afetação conforme requerimento de 05/02/2013, averbado em 19/03/2013 sob nº AV-7/221321, destinando-se única e exclusivamente à consecução da incorporação do empreendimento e apartados dos bens do patrimônio geral da incorporadora. trp. Rio de Janeiro, RJ, 02 de julho de 2014. O OFICIAL.

AV-2-230169 - RESTRIÇÃO: Conforme requerimento de 25/04/2013, acompanhado de relatórios de Investigação Ambiental, averbado sob o nº 221321/AV-8 (FM) em 25/06/2013, fica averbado a requerimento da incorporadora IMPÉRIO DO OCIDENTE INCORPORADORA LTDA, qualificada na matrícula, que o terreno onde será implantado o empreendimento residencial, objeto da presente matrícula, encontra-se em processo de reabilitação ambiental, devido a contaminação do solo por uso anterior industrial. O trecho em fase de remediação estende-se dos fundos do terreno em direção à testada do lote numa faixa 60,00m. A remediação em curso, é executada por empresa habilitada, através da técnica reconhecida, conforme licença municipal nº 000934/2013 emitida em 03/04/2013. Após o término da remediação, haverá monitoramento da área por 2 anos, com coletas trimestral de solo que certifica a eficácia da técnica aplicada. Em função disso é terminantemente proibida a captação de água subterrânea para quaisquer fins dentro do terreno em qualquer época. trp. Rio de Janeiro, RJ, 02 de julho de 2014. O OFICIAL.

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PCTXE-K843P-WYCJB-7QYFJ>

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 3-230169 - HIPOTECA: O imóvel objeto da presente encontra-se hipotecado neste Ofício a CAIXA ECONOMICA FEDERAL, conforme Instrumento de 10/05/2013, registrado sob o nº 221321/R-10 (FM) em 13/03/2014, sendo o empréstimo no valor de R\$39.941.526,11 (incluindo outras unidades) sob garantia hipotecária de 1º grau do imóvel objeto da presente, e a dívida será paga no prazo de 24 meses, a contar do dia 1º (primeiro) do mês subsequente ao término da obra definido no Cronograma Físico-Financeiro do Empreendimento; **Juros:** na fase da construção serão devidos na data do 1º desembolso; juros mensais à taxa nominal de 8,00% ao ano e taxa efetiva de 8,3001% ao ano, acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de renumeração básica aplicadas nas contas vinculadas do FGTS na data de aniversário do presente contrato. Para fins do artigo 1484 do Código Civil, foi dado aos imóveis o valor fixado de R\$66.580.000,00. trp. Rio de Janeiro, RJ, 02 de julho de 2014. O OFICIAL *[assinatura]*

AV-4-230169 - **FRE E CL:** Nos termos do requerimento de 23/05/2014, prenotado sob o nº 708231 em 02/06/2014, acompanhado da cópia da Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel nº 00-5.006.037/2014-9 de 25/03/2014, hoje arquivados, fica averbado que o imóvel objeto da presente encontra-se inscrito no **FRE** nº 3203621-2 (**MP**) **CL** nº 01388-8. trp. Rio de Janeiro, RJ, 02 de julho de 2014. O OFICIAL *[assinatura]*

AV-5-230169 - **DESLIGAMENTO DA GARANTIA HIPOTECÁRIA REPORTADA NO ATO AV-3:** Nos termos do Instrumento Particular nº 855552740406 de 30/08/2013 (SFH), prenotado sob o nº 706171 em 06/05/2014, hoje arquivado, fica averbado que a credora Caixa Econômica Federal, autorizou o desligamento da referida garantia hipotecária que gravava o imóvel objeto da presente. trp. Rio de Janeiro, RJ, 02 de julho de 2014. O OFICIAL *[assinatura]*

R-6-230169 - **TÍTULO:** COMPRA E VENDA. **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular nº 855552740406 de 30/08/2013 (SFH), prenotado sob o nº 706171 em 06/05/2014, hoje arquivado. **VALOR:** R\$16.544,72 (fração do terreno); sendo o valor da aquisição da unidade habitacional de R\$150.000,00; satisfeitos da seguinte forma: a) R\$11.267,72 através de recursos próprios; b) R\$17.358,54 recursos da conta vinculada de FGTS; R\$2.113,00 desconto concedido pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS e c) R\$119.260,74 mediante financiamento concedido pela credora; base de cálculo: R\$184.975,83 (ITBI). **TRANSMISSÃO:** Guia nº 1867696 emitida em 03/04/2014, isenta de pagamento com base na Lei nº 5065/2009. **VENDEDORA:** IMPÉRIO DO OCIDENTE INCORPORADORA LTDA, com sede nesta cidade, qualificada na matrícula. **COMPRADORA:** RACHEL SILVA GEBER COSTA, brasileira, divorciada, supervisora, CNH/DETRAN/RJ nº 05363321550 em 02/01/2013, CPF nº 106.364.617-00, residente em Duque de Caxias/RJ. trp. Rio de Janeiro, RJ, 02 de julho de 2014. O OFICIAL *[assinatura]*

R-7-230169 - **TÍTULO:** ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. **FORMA DO TÍTULO:** O mesmo do ato R-6. **VALOR:** R\$119.206,74 a ser pago em 360 parcelas mensais, no valor de R\$895,78, a taxa de juros nominal de 5,5000% ao ano e taxa efetiva de 5,6409% ao ano calculadas segundo o SAC - Sistema de Amortização Constante Novo. O pagamento de encargos mensais é devido a partir do mês subsequente à contratação com vencimento no mesmo dia da assinatura do contrato. Para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9514/97, foi dado ao imóvel o valor de R\$150.000,00; base de cálculo: R\$184.975,83 (R-6/230169). **DEVEDOR/FIDUCIANTE:** RACHEL SILVA GEBER COSTA, qualificada no ato R-6. **CREDORA/FIDUCIÁRIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.205/0001-04, com sede em Brasília/DF. trp. Rio de Janeiro, RJ, 02 de julho de 2014. O OFICIAL *[assinatura]*

AV-8-230169 - **ALTERAÇÃO DO MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:** Nos termos do requerimento de 16/06/2016, prenotado sob nº 756543 em 24/08/2016, acompanhado dos demais documentos necessários a prática do ato, hoje arquivados, a incorporadora IMPÉRIO DO OCIDENTE INCORPORADORA LTDA, qualificada na matrícula, cujo Memorial encontra-se registrado sob nº 221321/R-6 em 06/12/2012 e tendo em vista a alteração do projeto com decréscimo de área no total de 28,96m², conforme Licença nº 03/0050/2015A que retifica a Licença de nº 03/0050/2015 e por conta da diminuição do módulo construtivo solicitou a alteração do referido memorial quanto a área total



Valide aqui
este documento

CNM: 089722.2.0230169-19

OITAVO

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

OFICIAL: Dr. ARNALDO COLOCCI NETTO

RUA DA ALFÂNDEGA, 91 - 4º ANDAR - 20070-001 - CENTRO

MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO - RJ - BRASIL

MATRÍCULA	FICHA	INDICADOR REAL
Nº: 230169	Nº: 02	Lº: 4-AY FLS.: 196 Nº: 155942

estipulada anteriormente de 25.082,93m² para 25.053,97m², sendo este valor representado pelo total das áreas cobertas (total de habitação, acrescido de edícula, guarita e castelo d'água), não tendo ocorrido alteração nas áreas privativas, nas frações ideais e na disposição das vagas de garagem e, que com base na licença nº 03/0006/2016 houve modificação da numeração concedida ao edifício para o nº 484 pela Estrada do Barro Vermelho. Custo Global da Construção: R\$37.913.020,16 sendo o preço por m² da construção de R\$1.442,79/m². ds. Rio de Janeiro, RJ, 03 de novembro de 2016. O OFICIAL.

AV-9-230169 - CONSTRUÇÃO. Nos termos do requerimento de 27/07/2016, prenotado sob o nº 756551 em 24/08/2016, acompanhado da Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo nº 03/0074/2016, datada de 16/06/2016, hoje arquivados, fica averbado que pelo Processo nº 02/270142/2011, foi requerida e concedida licença de construção de grupamento sem cronograma, concedida com os favores da Lei Comp. 97/09, de uso e atividade residencial, em terreno afastado das divisas, com área total de 25.053,97m², com 401 vagas externas para veículos descobertas. O prédio tomou o nº 484 pela Estrada do Barro Vermelho nele figurando o aptº 507 do Bloco 02, tendo sido seu habite-se concedido em 16/06/2016. **Informações Complementares: FICA PROIBIDO A CAPTAÇÃO E USO DE ÁGUA SUBTERRÂNEA, PARA QUAISQUER FINS, NESTE LOCAL E EM SEU ENTORNO. ÁREA SOB MONITORAMENTO PARA REABILITAÇÃO CONFORME RESOLUÇÃO CONAMA Nº 420/2009.** Base de Cálculo: R\$34.575.480,76 (incluindo outras unidades). ds. Rio de Janeiro, RJ, 03 de novembro de 2016. O OFICIAL.

AV - 10 - M - 230169 - 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 610636/2025 - Caixa Econômica Federal - 1 de 18/07/2025, hoje arquivados, esta requereu nos termos dos parágrafos 1º ao 4º do Art. 26 da Lei 9.514/97, a Intimação do devedor fiduciante **RACHEL SILVA GEBER COSTA, CPF nº 106.364.617-00**, via edital publicado sob os nºs 1754/2025, 1755/2025 e 1756/2025 de 04, 05 e 08 de dezembro de 2025, respectivamente, para purga da mora objeto desta matrícula. Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R\$ 119.206,74. (Prenotação nº 924461 de 23/07/2025). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFBX 32819 HOR). alr. Rio de Janeiro, RJ, 18/03/2026. Assinado eletronicamente por Pedro Augusto Fernandes Colocci, Substituto, matrícula 94/4137. - - - - -

AV - 11 - M - 230169 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Nos termos do Ofício nº 610636/2025 - Caixa Econômica Federal - 1 de 28/04/2026, acompanhado do requerimento de 14/05/2026, 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 isento pela guia nº 2949581 emitida em 20/04/2026. Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R\$ 188.324,86 (ITBI). (Prenotação nº 939010 de 30/04/2026). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFDB 21721 MLE).

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PCTXE-K843P-WYCJB-7QYFJ>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



CNM: 089722.2.0230169-19

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.brMatrícula
230.169Ficha
02-V

dst. Rio de Janeiro, RJ, 12/06/2026. Assinado eletronicamente por
NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646. - -

AV - 12 - M - 230169 - CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Em decorrência da Consolidação de Propriedade objeto do ato AV-11/230169, fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do ato R-7/230169. 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\$ 119.206,74. **(Prenotação nº 939010 de 30/04/2026). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFDB 21722 XHB).** dst. Rio de Janeiro, RJ, 12/06/2026. Assinado eletronicamente por **NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES**, Substituta, matrícula 94/1646. - -

AV - 13 - M - 230169 - QUALIFICAÇÃO REGISTRAL OBJETIVA: Pelo mesmo título que deu origem ao ato AV-11/230169, acompanhado da Certidão de Elementos Cadastrais emitida em 26/05/2026, hoje arquivados, fica averbado o saneamento da presente matrícula quanto aos dados do imóvel para constar o seguinte: está inscrito no **FRE** nº 3.357.941-8, **CL** 01388-8, possui área edificada de **47m²**, localizado no bairro de **Rocha Miranda** e cadastrado no **CEP:** 21540-500. 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 939010 de 30/04/2026). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFDB 21723 IBT).** dst. Rio de Janeiro, RJ, 12/06/2026. Assinado eletronicamente por **NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES**, Substituta, matrícula 94/1646. - - - - -

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 prelações realizadas até o dia 10/06/2026. Certidão expedida às **15:18h**. MCF. Dou fé. Rio de Janeiro, RJ, 12/06/2026. 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
EFDB 21724 MGN



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.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PCTXE-K843P-WYCJB-7QYFJ>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital