



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

RGS

| MATRICULA  | FICHA  | INDICADOR REAL               |
|------------|--------|------------------------------|
| Nº: 264287 | Nº: 01 | Lº: 4-BG FLS: 109 Nº: 189996 |

**IMÓVEL:** RUA EMBAÚ, Nº 2000 - APTº 307 do BLOCO 05 (EM CONSTRUÇÃO) e sua correspondente fração ideal de 0,003850 do respectivo terreno, designado por lote 01 de 3ª categoria 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) e averbada sob o AV-9/257853 em 10/04/2023. Inscrito no FRE sob os nºs 0.494.489-8, CL 04798-5 (prédio nº 2000 - lote 1 do PA 28395); 0486887-3 (lote 08 quadra 08 do PA 21378) e nº 0486888-1 (lote 09 quadra 08 do PA 21378), CL 10661-7. ds. Rio de Janeiro, RJ, 27/04/2023. O OFICIAL.

**AV - 1 - M - 264287 - 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 o nº AV-3/257853, destinando-se única e exclusivamente à consecução da incorporação do empreendimento e apartados dos bens do patrimônio geral da incorporadora. ds. Rio de Janeiro, RJ, 27/04/2023. O OFICIAL.

**AV - 2 - M - 264287 - 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 à fração ideal (incluindo outras unidades), no valor fixado de R\$47.339.400,00. ds. Rio de Janeiro, RJ, 27/04/2023. O OFICIAL.

**AV - 3 - M - 264287 - DESLIGAMENTO DA HIPOTECA:** Nos termos do Instrumento Particular nº 8.7877.1507415-0 de 19/09/2022 (SFH), hoje arquivado, 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 nº 877718 de 28/03/2023). ds. Rio de Janeiro, RJ, 27/04/2023. O OFICIAL.

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8HRN7-UJ8XB-KM7EG-VZBK6>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8HRN7-UJ8XB-KM7EG-VZBKC>

**R - 4 - M - 264287 - COMPRA E VENDA:** Pelo mesmo instrumento que deu origem ao AV-3, PAVUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 40.834.342/0001-21, com sede em Belo Horizonte - MG, vendeu o imóvel desta matrícula a **MARCUS VINICIUS LEAL**, brasileiro, vendedor, CNH/DETRAN/RJ nº 00071503629 de 25/08/2020, CPF nº 923.077.607-68 e seu cônjuge **VANESSA PAULA LESSA LEAL**, brasileira, vendedora, CI/DETRAN/RJ nº 12102444-2 de 31/01/2014, CPF nº 091.224.307-41, casados sob o regime da Comunhão Parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77 em 13/08/2011, residentes nesta cidade, pelo valor de R\$19.228,00 (fração do terreno), sendo o valor da aquisição da unidade habitacional de R\$195.000,00 (base de cálculo), (tendo sido utilizado recursos da conta vinculada do FGTS, no valor de R\$1.595,08). Imposto de transmissão emitido em 23/03/2023 pela guia nº 2557551 (isento). **(Prenotação nº 877718 de 28/03/2023)**. ds. Rio de Janeiro, RJ, 27/04/2023. O OFICIAL.

**R - 5 - M - 264287 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Pelo mesmo instrumento que deu origem ao ato AV-3, os adquirentes deram o imóvel desta matrícula em alienação fiduciária, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, em garantia da dívida de R\$133.472,37, a ser paga em 277 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 20/10/2022, no valor de R\$1.029,13, à taxa nominal de 6,5000% a.a., efetiva de 6,6971% 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 nº 877718 de 28/03/2023)**. ds. Rio de Janeiro, RJ, 27/04/2023. O OFICIAL.

**AV - 6 - M - 264287 - FRE E CL:** Com base nos elementos constantes do título que deu origem ao ato AV-3, fica averbado que o imóvel objeto da presente encontra-se inscrito no **FRE** sob o nº 3.018.671-2 (MP), **CL** nº 04798-5. **(Prenotação nº 877718 de 28/03/2023)**. ds. Rio de Janeiro, RJ, 27/04/2023. O OFICIAL.

**AV - 7 - M - 264287 - 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 nº EDES 99646 STE)**. rdm. Rio de Janeiro, RJ, 29/02/2024. O OFICIAL.

**AV - 8 - M - 264287 - 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 602360/2025 - Caixa Econômica Federal-1 de 20/06/2025, acompanhado de outro de 08/07/2025, hoje arquivados, esta requereu nos termos dos parágrafos 1º ao 4º do Art. 26 da Lei 9.514/97, a Intimação dos devedores fiduciários MARCUS VINICIUS LEAL, CPF nº 923.077.607-68, e VANESSA PAULA LESSA LEAL, CPF nº 091.224.307-41, via edital publicado sob os nºs 1701/2025, 1702/2025 e 1703/2025 de 19, 22 e 23 de setembro de 2025, respectivamente, para purga da mora objeto desta matrícula. Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R\$ 133.472,37. **(Prenotação nº 922755 de 24/06/2025)**. **(Selo de fiscalização eletrônica nº EFAT 02612 PMU)**. rdm. Rio de Janeiro, RJ, 12/12/2025. Assinado eletronicamente por Pedro Augusto Fernandes Colocci, Substituto, matrícula 94/4137. - - - - -

**AV - 9 - M - 264287 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Nos termos do Ofício nº 602360/2025 - Caixa Econômica Federal - 1 de 22/07/2026, acompanhado do requerimento de 22/07/2026, 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



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](http://www.8ri-rj.com.br)

Matrícula  
264.287

Ficha  
02

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 2984236 em 15/07/2026. Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R\$ 206.794,22. (Prenotação nº 944149 de 28/07/2026). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFEK 13181 PDX). alr. Rio de Janeiro, RJ, 14/09/2026. Assinado eletronicamente por **NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES**, Substituta, matrícula 94/1646. - - - - -

**AV - 10 - M - 264287 - CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Em decorrência da Consolidação de Propriedade objeto do ato AV-9, fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do ato R-5. 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\$ 133.472,37. (Prenotação nº 944149 de 28/07/2026). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFEK 13182 VXF). alr. Rio de Janeiro, RJ, 14/09/2026. Assinado eletronicamente por **NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES**, Substituta, matrícula 94/1646. - - - - -

**AV - 11 - M - 264287 - QUALIFICAÇÃO REGISTRAL OBJETIVA:** Pelo mesmo título que deu origem ao ato AV-9, acompanhado do 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: que o imóvel possui área edificada de **41m²**, localizado no bairro **PARQUE COLUMBIA**, cadastrado no **CEP: 21535-000** e no **CIB: 4440D6C-9**. 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 944149 de 28/07/2026). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFEK 13183 HAT). alr. Rio de Janeiro, RJ, 14/09/2026. 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/8HRN7-UJ8XB-KM7EG-VZBK6>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital



CERTIFICADO 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 11/09/2026. Certidão expedida às **14:20h**. RGS. Dou fé. Rio de Janeiro, RJ, 14/09/2026. 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 13184 ZJB**



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/8HRN7-UJ8XB-KM7EG-VZBKC>