



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

CQ

MATRICULA	FICHA	INDICADOR REAL
Nº: 257145	Nº: 01	Lº: 4BD FLS.: 261 Nº: 177545

IMÓVEL: RUA BAEPINA, Nº 96 – APTº 107 DO BLOCO 01 (EM CONSTRUÇÃO) e sua correspondente fração ideal de 0,00480 do respectivo terreno, designado por lote 1 do PA. 49.097 de 3ª categoria, com direito a uma vaga 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 RJ). **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** nº 3358209-9 (MP), CL nº 01925-7. af. Rio de Janeiro, RJ, 06 de setembro de 2021 O OFICIAL

AV-1-257145 - 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 af. Rio de Janeiro, RJ, 06 de setembro de 2021. O OFICIAL

AV-2-257145 - 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 e limitado a 60 meses; **Juros:** na fase da construção serão devidos na data do 1º desembolso, juros mensais à 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\$49.995.758,300 af. Rio de Janeiro, RJ, 06 de setembro de 2021 O OFICIAL

AV-3-257145 – DESLIGAMENTO DA GARANTIA HIPOTECÁRIA REPORTADA NO ATO AV-2. Nos termos do Instrumento Particular nº 8.7877.1121359-7 de 20/04/2021 (SFH) (E-protocolo nº AC000874195), prenotado sob nº 842513 em 14/06/2021, aditado em 23/08/2021, hoje arquivados, fica averbado que a credora Caixa Econômica Federal, autorizou o desligamento da referida garantia hipotecária que gravava o imóvel objeto da presente. af. Rio de Janeiro, RJ, 06 de setembro de 2021 O OFICIAL.

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VTZQD-2L9CT-TSEPC-8HXFB>

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

onr



Valide aqui este documento **R-4-257145 - TÍTULO: COMPRA E VENDA. FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular nº 377 1121359-7 de 20/04/2021 (SFH) (E-protocolo nº AC000874195), prenotado sob nº 842513 em 14/06/2021, hoje arquivado. **VALOR:** R\$28 197,82 (fração do terreno); sendo o valor da aquisição da unidade habitacional de R\$231 143,00 (base de cálculo) **TRANSMISSÃO:** Certidão da Guia do ITBI nº 2395032 emitida em 14/05/2021 isenta com base na Lei nº 5.065/2009. **VENDEDORA:** CONSTRUTORA NOVOLAR LTDA, qualificada na matrícula. **COMPRADORAS:** RAQUEL GUIMARÃES VITORITTE CASTRO, brasileira, empresária e produtora de espetáculos públicos, CNH/DETRAN-RJ nº 04517569322 de 14/05/2019, CPF nº 102.016.997-45 e seu cônjuge REJIANE DE OLIVEIRA CASTRO VITORITTE, brasileira, empresária, CI/DETRAN-RJ nº 207925991 de 16/04/2019, CPF nº 128.912 297-03, casadas pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, residentes em Duque de Caxias/RJ. af. Rio de Janeiro, RJ, 06 de setembro de 2021. O OFICIAL.

R-5-257145 - TÍTULO ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. FORMA DO TÍTULO: O mesmo do ato R-4. **VALOR:** R\$184.914,40 a ser pago em 360 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$1.434,69, vencendo-se a 1ª em 21/05/2021, à taxa de juros nominal de 8,1600% ao ano e taxa efetiva de 8,4722% ao ano, calculadas segundo o Sistema de Amortização - PRICE. Para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9514/97, foi dado ao imóvel o valor de R\$231.143,00; base de cálculo: R\$231 143,00 (R-4/257145). **DEVEDORAS/FIDUCIANTES:** RAQUEL GUIMARÃES VITORITTE CASTRO e seu cônjuge REJIANE DE OLIVEIRA CASTRO VITORITTE, qualificados no ato R-4. **CREDORA/FIDUCIÁRIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF. af. Rio de Janeiro, RJ, 06 de setembro de 2021. O OFICIAL.

AV-6-257145 - 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 107 do bloco 01, 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-7-257145 - 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 - 257145 - 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 589807/2025 - Caixa Econômica Federal - 1 de 19/05/2025, hoje arquivado, esta requereu nos termos dos parágrafos 1º ao 4º do Art. 26 da Lei 9.514/97, a Intimação dos devedores fiduciários RAQUEL GUIMARÃES VITORITTE CASTRO, CPF nº 102.016.997-45 e REJIANE DE OLIVEIRA CASTRO VITORITTE, CPF nº 128.912.297-03, via edital publicado sob os nºs 1657/2025, 1658/2025 e 1659/2025 de 21, 22 e 23 de julho de 2025, respectivamente, para purga da mora objeto desta matrícula Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R\$184.914,40 (Prenotação nº 920893 de 20/05/2025). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFAF 90902 VCI). bfa. Rio de Janeiro, RJ, 13/10/2025. O OFICIAL.

AV - 9 - M - 257145 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Nos termos do Ofício nº 589807/2025 - Caixa Econômica Federal de 19/11/2025, 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



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

257.145

Ficha

02

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 30 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 2891295 em 12/11/2025; Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R\$ 243.767,90. (Prenotação nº 931356 de 24/11/2025). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFBD 43979 BMK). fcb. Rio de Janeiro, RJ, 29/12/2025. Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646. - - - - -

AV - 10 - M - 257145 - CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Em decorrência da Consolidação de Propriedade objeto do ato AV-9/257145, fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do ato R-5/257145. 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\$ 184.914,40. (Prenotação nº 931356 de 24/11/2025). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFBD 43980 AJV). fcb. Rio de Janeiro, RJ, 29/12/2025. Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646. - - - - -

AV - 11 - M - 257145 - QUALIFICAÇÃO REGISTRAL OBJETIVA: Pelo mesmo título que deu origem ao ato AV-9/257145, acompanhado do Talão do IPTU do exercício de 2025, hoje arquivados, fica averbado o saneamento da presente matrícula quanto aos dados do imóvel para constar o seguinte: Inscrito no FRE sob o nº 3.440.375-8 e CL nº 01925-7, possuindo área edificada de 47m², localizado no bairro de IRAJÁ e cadastrado no CEP: 21.371-270. 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 931356 de 24/11/2025). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFBD 43981 GNW). fcb. Rio de Janeiro, RJ, 29/12/2025. 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/VTZQD-2L9CT-TSEPC-8HXFB>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VTZQD-2L9CT-TSEPC-8HXFB>

CO que a presente cópia é reprodução autêntica dos atos da Ficha Matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, § 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 demais informações constantes das inscrições realizadas até o dia 26/12/2025. Certidão expedida às **13:19h**. CQ. Dou fé. Rio de Janeiro, RJ, 29/12/2025. 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 EFBD 43982 XSE  Consulte a validade do selo em: http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaSelo/															
	<table><tr><td>Emol.:</td><td>108,60</td></tr><tr><td>Fundperj:</td><td>5,43</td></tr><tr><td>FETJ:</td><td>21,72</td></tr><tr><td>Funperj:</td><td>5,43</td></tr><tr><td>Funarpen:</td><td>6,51</td></tr><tr><td>I.S.S:</td><td>5,83</td></tr><tr><td>Total:</td><td>158,56</td></tr></table>	Emol.:	108,60	Fundperj:	5,43	FETJ:	21,72	Funperj:	5,43	Funarpen:	6,51	I.S.S:	5,83	Total:	158,56
Emol.:	108,60														
Fundperj:	5,43														
FETJ:	21,72														
Funperj:	5,43														
Funarpen:	6,51														
I.S.S:	5,83														
Total:	158,56														

RECIBO de certidão do **8º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro**. Recebemos a quantia de **R\$ 158,56**, pela emissão da presente certidão. Recibo emitido por quem assinou a certidão.