



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CIDADE DO RIO DE JANEIRO
REGISTRO DE IMÓVEIS - 10º OFÍCIO

MATRÍCULA

65186

FICHA

01

IMÓVEL - aptº 212 do Bloco 1, a ser construído, do edifício à rua Leopoldo, nº 351, distrito do Andaraí, e 0,004838 do terreno, onde existe o antigo prédio 351, a demolir, medindo o terreno 66,00m de frente, 65,83m de fundos, 63,03m à direita em 2 segmentos de 16,68m + 46,35m; 62,96m à esquerda, confrontando à esquerda com o nº 397 da rua Leopoldo, à direita com o nº 321 antigo 89, e nos fundos com o nº 31 da rua Gastão Penalva, e um terreno da Travessa Vasconcelos, nºs 21 a 69, prédios nº 158 da rua Ernesto de Souza e nº 31 da rua Gastão Penalva. (C.L. 2852-2 - Inscrição 0.407.913-3 MP).

PROPRIETÁRIA - Cyrela Safira Empreendimentos Imobiliários Ltda, com sede em São Paulo/SP, CNPJ nº 13.003.444/0001-22.

REGISTRO ANTERIOR - Matrícula 26340, deste cartório.

AV-1-CONSIGNAÇÃO (DEMOLIÇÃO) - Consta do Memorial de Incorporação, declaração da Incorporadora que se obriga a averbar a demolição do prédio 351 antes da averbação do habite-se. Rio, 08.12.2020. O Oficial. *Car. Subst. MFP*

AV-2-PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO - nos termos da petição de 14.10.2020, prenotada no Lº 1-AT, fls.2433, nº 350177 em 23.10.2020, com base no art. 31A da Lei 4591/64, a incorporadora e proprietária constituiu patrimônio de afetação sobre o imóvel objeto desta matrícula, comprometendo-se a cumprir integralmente o disposto no capítulo 1A do título 2 da Lei 4591/64, o qual regra os direitos e obrigações, bem como a sistemática do patrimônio de afetação. Selo de fiscalização eletrônico EDNY 34983 AFE. Rio, 08/12/2020. O Oficial. *Car. Subst. MFP*

AV-3-CONSIGNAÇÃO (PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA 3) - o apartamento objeto da presente matrícula será comercializado dentro do Programa Minha Casa Minha Vida 3, com valor máximo da venda de R\$240.000,00. Rio, 08.12.2020. O Oficial. *Car. Subst. MFP*

AV-4-DEMOLIÇÃO - nos termos da petição de 26/04/2021, prenotada sob o nº 353980 em 11/05/2021, e certidão da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação - Subsecretaria de Controle e Licenciamento Urbanístico nº 02/0071/2021 de 20/04/2021, o prédio nº 351,

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MGTJG-CNJUD6-SLKNJ-YZB6J>

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: 088542.2.0065186-82

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

65186

FICHA

01

VERSO

foi demolido. Aceitação da demolição concedida em 07/04/2021.
elo de fiscalização eletrônico EDSO 94847 ZFJ. Rio,
0/08/2021. O Oficial *[assinatura]*

Marize do N. Gonçalves
sc. Substituta - Mat. 94/1697

-5-1ª. HIPOTECA - CYRELA SAFIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
TDA, deu o imóvel em 1ª Hipoteca à Caixa Econômica Federal,
com sede em Brasília/DF, e filial nesta cidade, CNPJ nº
0.360.305/0001-04, conforme instrumento particular de
6/04/2021, prenotado sob o nº 353438 em
5/04/2021, garantindo dívida global no valor de
\$24.091.742,00, sujeita a correção monetária na forma do
título. Prazo de Carência: o prazo de carência do citado
financiamento é de até 12 (doze) meses, com termo inicial
contado na data correspondente à data do término da obra,
assim comprovado pela Caixa, a partir da liberação da última
parcela do financiamento. Prazo de amortização - Expirado o
prazo de carência fixado segundo o critério estabelecido, o
eventual saldo devedor remanescente da dívida deverá ser
integralmente pago, com todos os encargos a ele inerentes, no
prazo máximo de amortização de 36 (trinta e seis) meses
contados do dia correspondente ao término do prazo de
carência. O prazo de amortização definido segue o seguinte
regime de acréscimos aplicado sobre a taxa de juros original
actuada no citado contrato: a) Sem acréscimo caso a
liquidação do saldo devedor se dê entre o 1º (primeiro) e 12º
(doze) mês do prazo de amortização; b) Original +
10%, caso a liquidação do saldo devedor se dê entre o 13º
(treze) e 24º (vinte e quatro) mês do prazo de
amortização; e c) Original + 45%, caso a liquidação do saldo
devedor se dê entre o 25º (vinte e cinco) e 36º (trinta e seis)
mês do prazo de amortização. Os acréscimos à taxa de
juros definidos no parágrafo anterior serão aplicados
clusivamente dentro do período de variação. No caso de
prorrogação do prazo de construção, autorizada pela Caixa, o
prazo de amortização da dívida será reduzido
proporcionalmente, no sentido de manter-se o prazo máximo
(prazo de construção + carência + amortização) em 84 meses. Sobre o
valor da obrigação em atraso, reajustada incidirão: I) juros
moratórios à razão de 0,033% por dia de atraso; II) multa

CONTINUA NA FICHA Nº 2





Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

65186

FICHA

02

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CIDADE DO RIO DE JANEIRO
REGISTRO DE IMÓVEIS - 10º OFÍCIO
CNM: 088542.2.0065186-82

moratória de 2%, nos termos da legislação vigente, sendo dado o valor da garantia de R\$40.405.000,00, e demais cláusulas do título. Selo de fiscalização eletrônico EDVW 87394 THF. Rio, 10/08/2021. O Oficial.

Marize do N. Gonçalves
Esc. Substituta - Mat. 94/1697

AV-6-CONSIGNAÇÃO (MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO) - conforme a alteração do Memorial de Incorporação averbada hoje no registro anterior, fica consignado que o aptº objeto da presente matrícula será negociado dentro da Ficha de Enquadramento 976/20, pelo que o valor máximo de venda da unidade é de R\$264.000,00 e destina-se ao atendimento do público comprador com renda familiar bruta até R\$8.000,00. Rio, 26/12/2022. O Oficial.

Marize do N. Gonçalves
Esc. Substituta - Mat. 94/1697

AV-7-65186-CONSTRUÇÃO - nos termos da petição de 26/06/2023, prenotada sob o nº 370849 em 29/06/2023, e certidão da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação - Subsecretaria de Controle e Licenciamento Urbanístico nº 02/0122/2023, de 15/06/2023, no terreno foi construído um prédio que tomou o nº 351 pela rua Leopoldo, figurando dentre suas unidades o apto objeto da presente matrícula, cujo habite-se foi concedido em 14/06/2023. Selo de fiscalização eletrônico EENH 50782 LIM. Rio, 04/08/2023. O Oficial.

Marize do N. Gonçalves
Esc. Substituta - Mat. 94/1697

AV-8-65186-CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - nos termos do instrumento particular de 20/07/2023, prenotado sob o nº 371549 em 03/08/2023, foi registrada hoje, neste cartório, no Registro Auxiliar sob o nº 4252, a Convenção de Condomínio da qual faz parte a unidade objeto da presente matrícula. Selo de fiscalização eletrônico EEPV 11566 QBX. Rio, 04/01/2024. O Oficial.

Murilo Ramos Filho
Substituto - Mat. 94/22775

AV-9-65186-CANCELAMENTO DA HIPOTECA DO R-5 - nos termos do instrumento particular de 30/07/2024, prenotado sob o nº

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MGTJG-CNJUD6-SLKNJ-YZB6J>

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

REGISTRO GERAL

CNM:088542.2.0065186-82

MATRÍCULA
65186

FICHA
02
VERSO

https://assinador-web.onr.org.br/docs/MGTJG-CNJD6-SLKNJ-YZB6J

378717, em 02/08/2024, em virtude de autorização dada pelo credor da hipoteca objeto do R-5, fica a mesma cancelada. Selo de fiscalização eletrônico EETN 35759 BGW. Rio, 19/08/2024. O Oficial.

Marize do N. Gonçalves
Esc. Substituta - Mat. 94/1697

R-10-65186-COMPRA - VANESSA LOPES MANSINI SILVA, brasileira, babá, solteira, maior, inscrita no CPF/MF sob o nº 142.781.947-57, residente e domiciliada nesta cidade, comprou o imóvel de CYRELA SAFIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., conforme o citado instrumento particular de 30/07/2024, prenotado sob o nº 378717, em 02/08/2024, pelo valor de R\$270.000,00. Tendo o imóvel o valor fiscal para efeitos de ITBI R\$270.000,00. Imposto de transmissão, guia nº 2716730, isenta com base na Lei 5.065/2009. Selo de fiscalização eletrônico EETN 35760 MML. Rio, 19/08/2024. O Oficial.

Marize do N. Gonçalves
Esc. Substituta - Mat. 94/1697

R-11-65186-ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - a adquirente do R-10 deu o imóvel em alienação fiduciária à Caixa Econômica Federal, com sede em Brasília/DF, e filial nesta cidade, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, conforme o citado instrumento particular de 30/07/2024, prenotado sob o nº 378717, em 02/08/2024, garantindo dívida de R\$208.830,14, sujeita à correção monetária na forma do título, a ser paga em 420 prestações mensais, vencendo-se a 1ª em 25/08/2024, no valor de R\$1.574,99. A devedora optou pela taxa nominal de juros de 8,1600% a.a. e efetiva de 8,4722% a.a., no caso de impontualidade, o valor da obrigação em atraso será atualizado monetariamente aplicando-se o índice de atualização do saldo devedor do financiamento proporcional aos dias de atraso da data do seu vencimento, inclusive, até o pagamento, exclusive. Sobre o valor atualizado incidirão: I) juros remuneratórios calculados pelo método de juros compostos, com capitalização mensal à taxa de juros prevista no contrato; II) juros moratórios à razão de 0,033% por dia de atraso; III) multa moratória de 2%, nos termos da legislação vigente, sendo dado o valor da garantia fiduciária de R\$270.000,00, e demais cláusulas do título. Selo de fiscalização eletrônico EETN 35761 FFY. Rio, 19/08/2024. O Oficial.

Marize do N. Gonçalves
Esc. Substituta - Mat. 94/1697

CONTINUA NA FICHA Nº 3



Valide aqui este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

65186

FICHA

03

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CIDADE DO RIO DE JANEIRO
REGISTRO DE IMÓVEIS - 10º OFÍCIO
CNM: 088542.2.0065186-82

AV-12-65186-INSCRIÇÃO FISCAL E C.L. - nos termos do citado instrumento particular de 30/07/2024, prenotado sob o nº 378717, em 02/08/2024, o imóvel tem a inscrição fiscal nº 3.473.255-2 e C.L. 02852-2. Selo de fiscalização eletrônico EETN 35762 HOA. Rio, 19/08/2024. O Oficial. *Marize do N. Gonçalves*
Esc. Substituta - Mat. 94/1697

AV-13-65186-CONSTITUIÇÃO EM MORA DA DEVEDORA (FIDUCIANTE) - nos termos do Ofício nº 649121/2025 - Caixa Econômica Federal - 1, de 28/11/2025, prenotado sob o nº 387919 em 02/12/2025, assinado eletronicamente por Leni Franco Dias, por solicitação da credora (fiduciária) foi a devedora (fiduciante) intimada a pagar os débitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária e, não tendo a mesma purgado a mora no prazo legal, é aqui certificado este fato para os devidos efeitos legais. Selo de fiscalização eletrônico EFBR 57653 XGJ. Rio, 24/02/2026. O Oficial. Esc. Substituto Claudinei V. de Freitas - Mat. 94/1705.

AV-14-65186-CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - nos termos do Ofício nº 649121/2025 - Caixa Econômica Federal, de 17/04/2026, prenotado sob o nº 390414 em 27/04/2026, assinado por Daniele Fydryszewski Vilasfam, e instrumento particular de 17/04/2026, instruídos com documentação de que a devedora fiduciante não atendeu à intimação para pagar a dívida objeto do R-11, e com o comprovante do recolhimento do Imposto de Transmissão pago pela guia nº 2944214, isenta de pagamento, fica consolidada à Caixa Econômica Federal, a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, devendo a mesma promover público leilão do imóvel dentro de 30 dias contados da data do registro (Artigo 27 da Lei 9514, de 20.11.97). Tendo o imóvel o valor fiscal para efeitos de ITBI R\$ 277.037,94. Selo de fiscalização eletrônico EFCN 57403 EWL. Rio, 18/05/2026. O Oficial. Esc. Substituta Marize do N. Gonçalves - Mat. 94/1697.

AV-15-65186-CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DO R-11 - nos termos do citado ofício de 17/04/2026, prenotado sob o nº 390414 em 27/04/2026, e citado instrumento particular de 17/04/2026, em face da consolidação da propriedade objeto da AV-14, fica cancelada a alienação fiduciária objeto do R-11. Selo de fiscalização eletrônico EFCN 57404 YEY. Rio, 18/05/2026. O Oficial. Esc. Substituta Marize do N. Gonçalves - Mat. 94/1697.

ESTADO RIO DE JANEIRO - CIDADE DO RIO DE JANEIRO
Travessa do Paço, 23 Sala 1103

CERTIDÃO - Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica do original, extraída nos termos do art. 19 § 1º da lei 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 útil anterior. Custas: **R\$193,54**
Rio de Janeiro, 19/05/2026

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

EFCN 58130 JJY



Consulte a validade do selo em:
<http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MGTJG-CNJUD6-SLKNJ-YZB6J>