



Valide aqui este documento



OITAVO

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

MCF

OFICIAL: Dr. ARNALDO COLOCCI NETTO
 RUA DA ALFÂNDEGA, 91 - 3º e 4º ANDAR - 20070-001 - CENTRO
 MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO - RJ - BRASIL

MATRICULA	FICHA	INDICADOR REAL
Nº: 259228	Nº: 01	Lº: 4BF FLS. 215 Nº: 185022

IMÓVEL: RUA XAVIER CURADO, Nº 250, APTº 401, BLOCO 01 (EM CONSTRUÇÃO), e sua correspondente fração ideal de 0,005973 do terreno, com direito de uso indistinto e indeterminado de 01 (uma) vaga de garagem coberta ou descoberta, localizada indistintamente na área externa, medindo o terreno designado por lote 1 do PAL 49348 de 3ª categoria: 88,01m de frente para a Rua Xavier Curado, 32,95m de fundo por onde faz testada para a Rua Vidal Ramos; 118,59m à direita em seis segmentos de 47,93m mais 7,64m mais 14,50m mais 3,12m mais 22,02m mais 23,38m; 127,56m à esquerda em seis segmentos de 44,59m mais 11,00m mais 11,00m mais 6,61m mais 4,53m mais 49,83m, confrontando pelo lado esquerdo parte com o nº 244 da Rua Xavier Curado e parte com os nºs 295 e 295-fundos da Rua Vidal Ramos, confrontando à direita parte com o nº 505 da Rua Marina e parte com os nºs 343, 349 e 357 da Rua Vidal Ramos, confrontando pelos fundos com a Rua Vidal Ramos por onde faz testada. **PROPRIETÁRIA:** TGRJ-15 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 27.665.112/0001-18, com sede nesta cidade. **TÍTULO AQUISITIVO:** (FMs) 240476/R-5, 42564-A/R-5 e 227038/R-5 (8º RI). **FORMA DE AQUISIÇÃO:** Havido parte por compra a LVC Incorporadora SPE Ltda, conforme escritura de 30/08/2019, lavrada em notas do 10º Ofício desta cidade (Lº 7721, fls. 058/060), registrada em 26/09/2019; parte por compra a Joaquim Gomes Francisco, conforme escritura de 30/08/2019, lavrada em notas do 10º Ofício desta cidade (Lº 7721, fls. 055/057), registrada em 26/09/2019 e parte por compra a William Leal dos Santos, conforme escritura de 30/08/2019, lavrada em notas do 10º Serviço Notarial/RJ (Lº 7721, fls. 052/054), registrada em 02/10/2019. **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:** Registrado sob o nº 253989 (FM) R-2 em 08/11/2019, retificado em 30/09/2021 conforme AV-8/253989. **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 comercialização de no mínimo 50% das unidades que constituem o empreendimento. Inscrito no FRE nº 3.347636-7; 0.222.842-7 e 0.222.843-5 (MP), CL nº 0.4377-8. rdm. Rio de Janeiro, RJ, 26 de abril de 2022. O OFICIAL.

AV-1-259228 – PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO: O empreendimento objeto da incorporação foi declarado Patrimônio de Afetação conforme requerimento de 19/09/2019, averbado em 08/11/2019 sob o nº AV-3/253989, destinando-se única e exclusivamente à consecução da incorporação do empreendimento e apartados dos bens do patrimônio geral da incorporadora. rdm. Rio de Janeiro, RJ, 26 de abril de 2022. O OFICIAL.

AV-2-259228 - HIPOTECA. O imóvel objeto da presente encontra-se hipotecado neste Ofício, ao Banco Bradesco S/A, conforme Instrumento Particular nº 9017209 (SFH) de 28/10/2019, registrado na FM-253989/R-6 em 03/07/2020, alterada conforme Instrumento Particular de Aditamento, Modificação e Ratificação nº 9017209 de 04/01/2021, averbado na matrícula nº 253989/AV-7 em 21/07/2021 sendo o empréstimo no valor de R\$33.566.000,00. Com liberação da 1ª parcela em 28/10/2019 e a última prevista com conclusão da Obra em 20/06/2022 com taxa de juros na fase da construção de 6,73% (nominal) ao ano e 6,94% (efetiva) ao ano; Com o prazo de 06 meses, taxa de juros nominal de 6,73% ao ano e efetiva 6,94% ao ano; Prazo máximo do reembolso da dívida a ser paga em 06 meses com prestações mensais, a consolidação do saldo devedor será em 20/12/2022 e com data de vencimento da 1ª prestação em 20/01/2023, taxa de juros do saldo devedor na fase da amortização de 11,39% (nominal) ao ano e 12,00% (efetiva) ao ano. rdm. Rio de Janeiro, RJ, 26 de abril de 2022. O OFICIAL.

AV-3-259228 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: A Convenção de Condomínio relativa ao imóvel objeto da presente foi registrada hoje nesta Serventia sob o R-4470 (prenotação nº 854869 em 25/01/2022). rdm. Rio de Janeiro, RJ, 26 de abril de 2022. O OFICIAL.

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JTG73-JS7A9-HSRQ4-7S548>



Valide aqui este documento **V-4-259228 - CONSTRUÇÃO.** Nos termos do requerimento de 29/03/2022, prenotado sob nº 858640 em 31/03/2022, acompanhado da Certidão da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação nº 03/0036/2022 de 28/03/2022, hoje arquivados, fica averbado que pelo processo nº 02/270013/2019, foi requerida e concedida licença para a construção de grupamento sem cronograma e Licença de modificação de projeto aprovado com acréscimo de área para construção de grupamento residencial multifamiliar, em terreno afastado das divisas, com 15.743,87m² de área total, com 3 pavimentos de estacionamento com 86 vagas cobertas e 52 vagas descobertas e 61 vagas externas descobertas para veículos. O prédio tomou o nº **250 pela Rua Xavier Curado, nele figurando o Aptº 401, Bloco 01 cujo habite-se foi concedido em 28/03/2022.** Base de cálculo R\$30.665.437,66 (incluindo outras unidades). ma. Rio de Janeiro, RJ, 06 de maio de 2022. O OFICIAL.

AV-5-259228 - CANCELAMENTO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO REPORTADO NO ATO AV-1. Nos termos do Instrumento Particular nº 9089114 de 10/12/2021 (SFH), prenotado sob nº 858857 em 04/04/2022, hoje arquivado, fica averbado que a incorporadora TGRJ-15 Empreendimentos Imobiliários Ltda, solicitou o cancelamento do referido Patrimônio de Afetação, em virtude da construção de todo o empreendimento, conforme previsto no artigo 31 E, inciso I da Lei nº 4591/64, redação dada pela Lei 10.931 de 01/08/2004. dst. Rio de Janeiro, RJ, 27 de maio de 2022. O OFICIAL.

AV-6-259228 - DESLIGAMENTO DA GARANTIA HIPOTECÁRIA REPORTADA NO DO ATO AV-2. Nos termos do Instrumento Particular nº 9089114 de 10/12/2021 (SFH), prenotado sob nº 858857 em 04/04/2022, hoje arquivado, fica averbado que a credora Caixa Econômica Federal, autorizou o desligamento da referida garantia hipotecária que gravava o imóvel objeto da presente. dst. Rio de Janeiro, RJ, 27 de maio de 2022. O OFICIAL.

R-7-259228 - TÍTULO: COMPRA E VENDA. FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular nº 9089114 de 10/12/2021 (SFH), prenotado sob nº 858857 em 04/04/2022, hoje arquivado. **VALOR:** R\$550.659,87 (base de cálculo). **TRANSMISSÃO:** Certidão da Guia do ITBI nº 2453209 paga em 17/01/2022. **VENDEDORA:** TGRJ-15 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, qualificada na matrícula. **COMPRADORES:** 1) SIMONI MACHADO BARRETO MOREIRA, brasileira, divorciada, funcionária pública, CI/DETRAN-RJ nº 10.676.245-3 de 31/01/2013, CPF nº 075.438.437-30, residente nesta cidade; 2) FLAVIO OLIVEIRA DE FREITAS, brasileiro, solteiro, maior, funcionário público, CNH/DETRAN-RJ nº 00199059515 de 19/06/2019, CPF nº 018.391.417-19, residente nesta cidade. dst. Rio de Janeiro, RJ, 27 de maio de 2022. O OFICIAL.

R-8-259228 - TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA: FORMA DO TÍTULO: O mesmo do ato R-7. **VALOR:** R\$464.334,16 ser pago em 360 parcelas mensais e sucessivas, valor da 1ª prestação R\$4.457,27, mais seguro Mensal Morte - Invalidez Permanente R\$146,74, mais seguro Mensal Danos Físicos do Imóvel R\$28,87, mais taxa de Administração de Contrato R\$25,00, perfazendo o encargo mensal na data da assinatura de R\$4.657,88, vencendo-se a 1ª em 10/01/2022, à taxa de juros nominal de 8,1858% ao ano e taxa efetiva de 8,5000% ao ano, calculadas segundo o Sistema de Amortização SAC. Sendo as demais cláusulas e condições as constantes do título. Para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9514/97, foi dado ao imóvel o valor de R\$525.000,00; base de cálculo: R\$550.659,87 (R-7-259228). **DEVEDORES/FIDUCIANTES:** 1) SIMONI MACHADO BARRETO MOREIRA; 2) FLAVIO OLIVEIRA DE FREITAS, qualificados no ato R-7. **CREDOR FIDUCIÁRIO:** BANCO BRADESCO S/A, CNPJ/MF nº 60.746.948/0001-12, com sede em Osasco/SP. dst. Rio de Janeiro, RJ, 27 de maio de 2022. O OFICIAL.

AV - 9 - M - 259228 - INTIMAÇÃO: Na qualidade de credora fiduciária a BANCO BRADESCO S/A, inscrito no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12, com sede em Osasco - SP, através do Ofício nº 614699/2025 - Kawasaki Sociedade de Advogados de 29/07/2025, acompanhado de outros de 13/08/2025, e 26/09/2025, hoje arquivados, esta requereu nos termos dos parágrafos 1º ao 4º do Art. 26 da Lei 9.514/97, a Intimação dos

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
259.228Ficha
02

devedores fiduciários SIMONI MACHADO BARRETO MOREIRA, CPF nº 075.438.437-30, FLAVIO OLIVEIRA DE FREITAS, CPF nº 018.391.417-19, 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\$ 464.334,16. **(Prenotação nº 924814 de 30/07/2025). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFBX 34572 UEE).** fcb. Rio de Janeiro, RJ, 23/03/2026. **Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646. - -**

AV - 10 - M - 259228 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Nos termos do Ofício nº 614699/2025 - KAWASAKI SOCIEDADE DE ADVOGADOS de 07/04/2026, acompanhado do requerimento de 07/04/2026, 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 **BANCO BRADESCO S/A, inscrito no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12, com sede em Osasco - SP**, 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 2941854 em 06/04/2026. Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R\$ 525.000,00. **(Prenotação nº 938083 de 10/04/2026). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFCH 96664 EUI).** rdm. Rio de Janeiro, RJ, 19/05/2026. **Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646. - - - - -**

AV - 11 - M - 259228 - CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Em decorrência da Consolidação de Propriedade objeto do ato AV-10/259228, fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do ato R-8/259228. 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\$ 464.334,16. **(Prenotação nº 938083 de 10/04/2026). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFCH 96665 STR).** rdm. Rio de Janeiro, RJ, 19/05/2026. **Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646. - -**

AV - 12 - M - 259228 - QUALIFICAÇÃO REGISTRAL OBJETIVA: Pelos mesmos documentos que deram origem ao ato AV-11/259228, acompanhado da guia do ITBI, hoje arquivados, fica averbado o saneamento da presente matrícula quanto aos dados do imóvel para constar o seguinte: Inscrito no **FRE** sob o nº 3.446.954-4 e **CL** nº 04377-8, possuindo área edificada de **68m²**, localizado no bairro de **MARECHAL HERMES** e cadastrado no **CEP: 21.610-330**. 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 938083 de 10/04/2026). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFCH 96666 JBD).** rdm. Rio de Janeiro, RJ, 19/05/2026. **Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646. - -**

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J7G73-JS7A9-HSRQ4-7S548>



Valide aqui este documento

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 prenotações realizadas até o dia 18/05/2026. Certidão expedida às **14:47h**. MCF. Dou fé. Rio de Janeiro, RJ, **19/05/2026** . 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

EFCH 96667 JYU



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/J7G73-JS7A9-HSRQ4-7S548>