Valide aqui
este documento

OITAVO
SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

26/028483
RGS

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: 259338	Nº: 01	Lº: 4BF FLS. 223 Nº: 185134

IMÓVEL: RUA XAVIER CURADO, Nº 250, APTº 504, BLOCO 02 (EM CONSTRUÇÃO), e sua correspondente fração ideal de 0,004563 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-1-259338 – 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-2-259338 - 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-3-259338 - 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/ZN6S2-3SPD6-CCTU2-R7ELX

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui este documento

AV-4-259338 - 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 15.743,87m^2 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 504, Bloco 02 cujo habite-se** foi concedido em 28/03/2022. Base de cálculo R$30.665.437,66 (incluindo outras unidades). mao. Rio de Janeiro, RJ, 06 de maio de 2022.O OFICIAL.

AV-5-259338 – DESLIGAMENTO DA GARANTIA HIPOTECÁRIA REPORTADA NO ATO AV-2. Nos termos do Instrumento Particular nº 10175333401 de 23/06/2022 (SFH), prenotado sob nº 864750 em 15/07/2022, 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, 24 de janeiro de 2023. O OFICIAL.

R-6-259338 – **TÍTULO:** COMPRA E VENDA. **FORMA DO TÍTULO**: Instrumento Particular nº 10175333401 de 23/06/2022 (SFH), prenotado sob nº 864750 em 15/07/2022, hoje arquivado. **VALOR:** R$423.168,04 (base de cálculo). **TRANSMISSÃO:** Certidão da Guia nº 2485077 paga em 17/06/2022. **VENDEDORA:** TGRJ-15 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, qualificada na matrícula. **COMPRADOR:** HUGO MESSIAS DE ANDRADE, brasileiro, divorciado, ourives, CI/IFP-RJ nº 095914727 de 20/09/1990, CPF nº 034.011.957-86, residente nesta cidade. dst. Rio de Janeiro, RJ, 24 de janeiro de 2023. O OFICIAL.

R-7-259338 - **TÍTULO:** ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA: **FORMA DO TÍTULO**: O mesmo do ato R-6. **VALOR:** R$314.500,00. **JUROS**: taxa efetiva 9.7000% ao ano, taxa nominal 9.2937% ao ano, taxa efetiva 0.7744% ao mês, e taxa nominal 0.7744% ao mês. **FORMA DE PAGAMENTO:** 360 parcelas mensais e sucessivas, vencendo-se a 1ª em 23/07/2022, cuja prestação, calculado segundo o SAC- Sistema de Amortização Constante, é composta da parcela de cota de amortização de R$873,61 e juros de R$2.435,72, mais valor do Prêmio de Seguro- Morte por Invalidez Permanente de R$186,08, mais Danos Físicos no Imóvel de R$20,49, mais Valor da Tarifa de Serviços de Administração do Contrato de R$25,00, perfazendo o encargo mensal de R$3.540,90. Para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, foi dado ao imóvel o valor de R$370.000,00; base de calculo: R$423.168,04 (R-6-259338). **DEVEDOR/FIDUCIANTE:** HUGO MESSIAS DE ANDRADE, qualificado no ato R-6. **CREDOR/FIDUCIÁRIO:** ITAÚ UNIBANCO S/A, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo/SP. dst. Rio de Janeiro, RJ, 24 de janeiro de 2023. O OFICIAL.

AV-8-259338 - **FRE E CL**: Com base nos elementos constantes do título que deu origem ao ato R-6, fica averbado que o imóvel objeto da presente encontra-se atualmente inscrito no **FRE sob o nº 3.447094-8, CL 0.4377-8**. dst. Rio de Janeiro, RJ, 24 de janeiro de 2023. O OFICIAL.

AV - 9 - M - 259338 - INTIMAÇÃO: Na qualidade de credor fiduciário o ITAÚ UNIBANCO S/A, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo - SP, através do Ofício nº 638829/2025 - Antonio Braz e Vanya Maia Advogados Associados de 23/10/2025, hoje arquivado, este requereu nos termos dos parágrafos 1º ao 4º do Art. 26 da Lei 9.514/97, a Intimação do devedor fiduciante HUGO MESSIAS DE ANDRADE, CPF nº 034.011.957-86, via edital publicado sob os nºs 1771/2025, 1772/2025 e 1773/2025 de 30 e 31 de dezembro de 2025 e 02 de janeiro de 2026, respectivamente, para purga da mora objeto desta matrícula. Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R$ 314.500,00.

CONTINUA NA FOLHA 2

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZN6S2-3SPD6-CCTU2-R7ELX

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

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

26/028483

Matrícula	Ficha
259.338	02

(Prenotação nº 929825 de 24/10/2025). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFCH 87218 SYS). bfa. Rio de Janeiro, RJ, 14/04/2026. **Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646.** - - - - - - - - - - - - - - -

AV - 10 - M - 259338 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Nos termos do Ofício nº 638829/2025 - Antônio Braz e Vanya Maia Advogados Associados de 17/04/2026, acompanhado do requerimento de 12/05/2026, 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 **ITAÚ UNIBANCO S/A, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo - 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 2932356 em 16/03/2026. Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R$ 370.000,00. **(Prenotação nº 938597 de 20/04/2026).(Selo de fiscalização eletrônica nº EFDB 21717 SFH).** csp. Rio de Janeiro, RJ, 12/06/2026. **Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646.** - - - - - - - - - - - - - - -

AV - 11 - M - 259338 - CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Em decorrência da Consolidação de Propriedade objeto do ato AV-10/259338, fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do ato R-7/259338. 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$ 314.500,00. **(Prenotação nº 938597 de 20/04/2026).(Selo de fiscalização eletrônica nº EFDB 21718 GVX).** csp. Rio de Janeiro, RJ, 12/06/2026. **Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646.** - -

AV - 12 - M - 259338 - QUALIFICAÇÃO REGISTRAL OBJETIVA: Pelo mesmo título que deu origem ao ato R-10/259338, acompanhado do Talão do IPTU do exercício de 2026, hoje arquivados, fica averbado o saneamento da presente matrícula quanto aos dados do imóvel para constar o seguinte: possui área edificada de **52m²,** localizado no bairro de **MARECHAL HERMES** e cadastrado no **CEP:** 21610-330. 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 938597 de 20/04/2026).(Selo de fiscalização eletrônica nº EFDB 21719 INE).** csp. Rio de Janeiro, RJ, 12/06/2026. **Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646.** -

O ATO ACIMA É O ULTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZN6S2-3SPD6-CCTU2-R7ELX

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

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 24/09/2026. Certidão expedida às **12:23h**. RGS. Dou fé. Rio de Janeiro, RJ**,** 28/09/2026**.** 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 12791 YKT

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

Emol.:	124,08
Selo:	3,27
20% FETJ:	24,81
5% FUNDPERJ	10,54
5% FUNPERJ:	10,54
4% FUNARPEN	7,44
2% PMCMV:	2,48
5% I.S.S.:	6,66
TOTAL:	193,54

RECIBO da certidão nº **26/028483**, do **8º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro**. Recebemos a quantia de **R$ 193,54** de **TGBFC INTERMEDIAÇÃO DE ATIVOS LTDA**, pela emissão da presente certidão, solicitada em **28/09/2026**. Recibo emitido por quem assinou a certidão.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZN6S2-3SPD6-CCTU2-R7ELX

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar