



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
12100

Ficha
1

12º REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO - RJ
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 157776.2.0012100-78

IMÓVEL: Apartamento 303, do Bloco 01, empreendimento denominado "Condomínio Residencial Grand Ville", a ser construído sob o nº55 na Rua Gastone Lúcia Beltrão, Bangu, na Freguesia de Campo Grande, área total de 56,85m2, que corresponde à fração ideal de 1,39091416/100, do terreno designado por lote 01 do PAL 48.513. -x-x

PROPRIETÁRIA: AZUL CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.508.750/0001-95. -x-x

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido o terreno em maior porção por compra feita a Maria José da Silva Souza, conforme escritura de 13/08/2013, do 2º Ofício de Notas desta cidade, Lº3082, fls. 09, registrada no 4º Registro de Imóveis sob o R-9 da matrícula 83984, em 28/01/2014, e a escritura de 13/08/2013, do 2º Ofício de Notas desta cidade, Lº3082, fls. 11, registrada sob o R-8 da matrícula 83994, em 28/01/2014, o remembramento averbado sob o AV-10 da matrícula 83984, e AV-9 da matrícula 83994, e o Memorial de Incorporação registrado sob o R-1 da matrícula 241.853 em 21/05/2015, com abertura da matrícula 245.876, 4º R.I para esta unidade. Matrícula aberta aos 18/01/2017, por FBC.

AV - 1 - M - 12100 - UNIDADE EM CONSTRUÇÃO: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis sob o AV-1 da matrícula 245.876 em 21/05/2015, que de conformidade com o disposto no Art.662, C/C §2º do Art.661 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, fica consignado que o imóvel desta matrícula se configura como futura unidade autônoma, estando inserido em obra projetada e pendente de regularização registral, no que tange à sua conclusão. Em 18/01/2017, por FBC.

AV - 2 - M - 12100 - FEITOS AJUIZADOS: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis sob o AV-2 da matrícula 241.853 e sob o AV-2 da matrícula 245.876, em 21/05/2015, que em cumprimento ao determinado pelo parágrafo 5º do artigo 32 da Lei 4.591/64, combinado com o artigo 654 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral de Justiça deste Estado, fica consignado que: Consta contra o nome da Incorporadora AZUL CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, apontamentos de feitos ajuizados na certidões expedida pelo 3º Ofício de Registro de Distribuição da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, não sendo impeditiva da realização da incorporação do ato precedente conforme declaração expressa da incorporadora. Em 18/01/2017, por FBC.

AV - 3 - M - 12100 - ENQUADRAMENTO PMCMV: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis sob o AV-3 da matrícula 241.853 e sob o AV-3 da matrícula 245.876, em 21/05/2015, que pelo requerimento de 19/03/2015, capeando declaração de enquadramento no programa minha casa, minha vida, emitida pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, em 17/04/2015, a unidade objeto desta matrícula está enquadrada no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, instituído pela Lei 11977/2009, sendo as vendas das unidades destinadas ao público com renda familiar entre 03 a 10 salários mínimos e com valor médio de venda das unidades estipulados em R\$172.600,00 a R\$190.000,00. Em 18/01/2017, por FBC.

AV - 4 - M - 12100 - HIPOTECA: Consta registrado no 4º Registro de Imóveis, no R-4 da matrícula 245.876, em 11/08/2012, que pelo instrumento particular de mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 07/05/2015, AZUL CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, deu o imóvel desta matrícula em 1ª e especial hipoteca transferível a terceiros, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, com sede em Brasília-DF, CNPJ/MF nº00.360.305/0001-04, em garantia da dívida referente a abertura de crédito no valor de **R\$5.853.539,11**, e demais obrigações assumidas no citado instrumento, para construção do empreendimento residencial, dívida esta com prazo de amortização de 24 meses a contar do 1º (primeiro) dia do mês subsequente da data prevista para o

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y5VWVZ-XS468-E6LWW-59TWW>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
12100

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0012100-78

término da obra definido no Cronograma Físico - financeiro e de Desembolso do empreendimento. Demais condições constantes do título. Em 18/01/2017, por FBC.

R - 5 - M - 12100 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº14117, aos **13/01/2017**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 26/12/2016, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação/Programa Minha Casa Minha Vida, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380/64, a proprietária **VENDEU** o **imóvel** objeto desta matrícula, pelo preço de **RS\$187.000,00**, a **SANDRO ANDRADE DA SILVA**, vigilante, inscrito no RG sob o nº 020.621.102-1, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 083.167.287-02, e sua mulher **ELAINE CRISTINA RODRIGUES MONTEIRO**, certificadora, inscrita no RG sob o nº 20118053-6, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 092.752.067-24, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Homero Pinto Caputo, 362, casa 01, fundos, Bangu, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$18.700,00 recursos próprios; R\$0,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$0,00 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$168.300,00 com recursos do financiamento concedido pela instituição financeira, o qual é garantido pela alienação fiduciária. As demais condições e obrigações ajustadas constam do instrumento. Base de cálculo do imposto de transmissão: **RS\$260.028,73**, guia nº2085600. Registro concluído aos 18/01/2017, por FBC. Selo de fiscalização eletrônica nºEBUK 16867 GWF.

AV - 6 - M - 12100 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº14117, aos **13/01/2017**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do AV-4, face autorização dada pela credora no instrumento particular de 26/12/2016, que hoje se arquivava. Averbação concluída aos 18/01/2017, por FBC. Selo de fiscalização eletrônica nºEBUK 16868 AKI.

R - 7 - M - 12100 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº14117, aos **13/01/2017**. Pelo mesmo instrumento referido no R-5, o imóvel objeto desta matrícula foi **ALIENADO FIDUCIARIAMENTE**, na forma da Lei nº 9.514/97, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 e 4, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, em garantia de dívida de **RS\$168.300,00**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pelo SAC - sistema de Amortização Constante Novo, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 7,6600% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 7,9347% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$1.606,07, com vencimento para 25/01/2017. Origem dos Recursos: FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$187.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 18/01/2017, por FBC. Selo de fiscalização eletrônica nº EBUK 16869 FQD.

AV - 8 - M - 12100 - CONSTRUÇÃO: Prenotação nº **19158**, aos **03/08/2017**. Pelo requerimento de 28/07/2017, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo, Infraestrutura e Habitação nº09/0122/2017, de 25/07/2017, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se concedido em 24/07/2017. Dispensada a apresentação da CND do INSS relativa à obra, conforme provimento CGJ nº41/2013, publicado no D.O.E em 21/06/2013. Averbação concluída aos 01/09/2017, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºECFY 56102 JYT. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

AV - 9 - M - 12100 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: Consta registrada no R-6 da matrícula 17.033, em 24/11/2017, a instituição de condomínio do imóvel objeto desta matrícula, nos moldes dos artigos 7º e 8º da Lei 4591/64, tendo sido atribuídas a esta unidade: **fração ideal de 1,39091416/100;**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y5VWVZ-XS468-E6LWW-59TWB>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
12100

FICHA
2

12º REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO - RJ
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 157776.2.0012100-78

área privativa de 56,85m² e, somada à comum, **área total de 72,32m²**, retificando assim a abertura da matrícula. Averbação concluída aos 24/11/2017, por HSL.

AV - 10 - M - 12100 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Prenotação nº **19946**, aos **31/08/2017**. Foi registrada em 24/11/2017, no Registro Auxiliar sob o nº146, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 24/11/2017, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºECHX 53079 XTF.

AV - 11 - M - 12100 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº**105808**, aos **31/10/2024**. Pelo requerimento de 30/10/2024, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação dos devedores **SANDRO ANDRADE DA SILVA**, e sua mulher **ELAINE CRISTINA RODRIGUES MONTEIRO**, ambos já qualificados, realizada pelo Registro de Títulos e Documentos desta cidade, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicados editais em 19/12/2024, 20/12/2024 e 23/12/2024, na forma do art. 26, §4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Após a adoção dos procedimentos estabelecidos na citada lei, com os respectivos documentos comprobatórios arquivados na serventia, transcorreu o prazo para pagamento **sem a purgação da mora**. Averbação concluída aos 21/01/2025, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 27784 WFD.

AV - 12 - M - 12100 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº**111058**, aos **07/03/2025**. De acordo com o título e demais documentos acostados, inclusive a certidão municipal, o imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro sob o nº3.352.372-1, e CL (Código de Logradouro) nº18.823-5. Averbação concluída aos 13/03/2025, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 41784 FID.

AV - 13 - M - 12100 - CANCELAMENTO DE FEITOS AJUIZADOS: Prenotação nº**111058**, aos **07/03/2025**. Fica cancelado o AV-2 desta matrícula tendo em vista a alienação do imóvel a terceiro, ressalvado que as ações seguem tramitando em face do incorporador, conforme Art.55 da Lei 13.097/2015. Averbação concluída aos 13/03/2025, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 41785 XLL.

AV - 14 - M - 12100 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº**111058**, aos **07/03/2025**. Pelo requerimento de 28/02/2025, hoje arquivado, e verificado o cumprimento do art. 26, §7º, da Lei 9514/97, **CONSOLIDA-SE A PROPRIEDADE** do imóvel desta matrícula em nome da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, ficando a mesma com a obrigação de promover leilão público do imóvel dentro de 60 dias contados da data do registro (art. 27 da Lei 9514 de 20/11/1997). Valor declarado do imóvel: **R\$196.652,17**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$241.182,36**, guia nº2790479. Averbação concluída aos 13/03/2025, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 41786 ZXJ.

AV - 15 - M - 12100 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**111058**, aos **07/03/2025**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-14. Averbação concluída aos 13/03/2025, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 41787 WKF.

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y5VWVZ-XS468-E6LWW-59TWB>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
12100

FICHA
2-v

CNM: 157776.2.0012100-78

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei nº 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 anterior. Rio de Janeiro, **13/03/2025**

A presente certidão foi assinada eletronicamente.

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma registrodeimoveis.org.br, sem intermediários e sem custos adicionais.

Emolumentos: **R\$ 102,61**
Fundrat.....: **R\$ 2,05**
Lei 3217.....: **R\$ 20,52**
Fundperj.....: **R\$ 5,13**
Funperj.....: **R\$ 5,13**
Funarpen.....: **R\$ 6,15**
Selo Eletrônico: **R\$ 2,71**
ISS.....: **R\$ 5,50**
Total.....: **R\$ 149,80**

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

EDUZ 41788 NME



Consulte a validade do selo em:
<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>
GAS -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y5VWVZ-XS468-E6LWW-59TWTB>