



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
49971

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0049971-52

IMÓVEL: Casa 03, do empreendimento denominado "Bela Vista", a ser construída sob o nº88, da Rua Padre Pauwels, Campo Grande, na Freguesia de Campo Grande, com 01 vaga de garagem descoberta, área privativa coberta padrão: 62,40m², área privativa padrão diferente ou descoberta: 33,10m², área privativa de divisão não proporcional: 12,50m², e somada à comum, área total de 130,58m², que corresponde à fração ideal de 0,0714285714 do terreno designado por lote s/nº, do PAL 23.305, com área de 1.049,00m². -x-x

PROPRIETÁRIA: TERRA CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede na Rua Thomaz Teixeira dos Santos, nº98, sala 207, Presidente Costa e Silva, Itaperuna/RJ, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.687.531/0001-01. -x-x

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido por compra feita a Azul Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda, conforme escritura de 26/12/2019, do 22º Ofício de Notas, desta cidade, Livro 3193, fls. 014, registrada no 4º Registro de Imóveis, sob o R-7 da matrícula 36.742, em 16/01/2020, e o memorial de incorporação registrado sob o R-4 da citada matrícula, em 28/11/2019. -x-x

CADASTRO: O imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro, sob o nº0.706.274-8 (MP), CL nº10.581-7. Matrícula aberta aos 04/05/2021, por HSL.

AV - 1 - M - 49971 - UNIDADE EM CONSTRUÇÃO: 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 04/05/2021, por HSL.

AV - 2 - M - 49971 - FEITOS AJUIZADOS: Consta averbado neste ofício, sob o AV-5 da matrícula 36.742, em 28/11/2019, 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, para o registro do Memorial de Incorporação objeto do R-4 da matrícula 36.742, fica consignado que: Constam contra o nome da incorporadora AZUL CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta cidade, inscrita n CNPJ/MF sob o nº11.508.750/00001-95, apontamentos de feitos ajuizados nas certidões expedidas pelos 1º, 2º, 3º, 4º Ofícios de Registros de distribuição da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro; Justiça Federal, Justiça do Trabalho - TRT da 1ª Região, certidão positiva da Procuradoria Geral do Município, constando inscrições em dívida ativa, não sendo impeditivas da realização da incorporação do ato precedente conforme declaração expressa da incorporadora. Em 04/05/2021, por HSL.

AV - 3 - M - 49971 - AFETAÇÃO: Consta averbado neste ofício, sob o AV-6 da matrícula 36.742, em 28/11/2019, que pelo Instrumento Particular de 04/09/2019, a proprietária submeteu a incorporação do Empreendimento do qual o imóvel desta matrícula faz parte ao regime de afetação, conforme previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei 4591/64. Desta forma, constituindo-se patrimônio de afetação o conjunto de bens, o terreno e as acessões, os direitos e obrigações vinculadas à incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados destinam-se única e exclusivamente à consecução da Incorporação do Empreendimento e à entrega das unidades imobiliárias aos futuros adquirentes e manter-se-ão apartados, tornando-se incomunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora. Em 04/05/2021, por HSL.

R - 4 - M - 49971 - HIPOTECA: Prenotação nº 55054, aos 22/02/2021. Pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 30/07/2020, a proprietária deu em primeira e especial HIPOTECA o imóvel desta matrícula, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília, no Setor

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PT9MK-WDF79-MKDM7-B8AQ>

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
49971

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0049971-52

Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 e 4, inscrita no CNPJ/MF nº00.360.305/0001-04, em garantia da dívida referente à abertura de crédito no valor de **RS1.103.902,56**, para construção do empreendimento "Residencial Bela Vista". O desembolso do financiamento será efetuado pela credora em parcelas mensais, conforme o andamento das obras, de acordo com o percentual apontado no Relatório de Acompanhamento de Empreendimento (RAE) emitido pela credora. Sendo ainda o referido desembolso condicionado à confirmação de que foram aplicados na obra os recursos relativos à contrapartida do devedor. A referida dívida tem prazo de amortização de até 36 meses a contar do dia correspondente ao término do prazo de carência. Valor da garantia hipotecária: R\$239.000,00. Demais condições constantes do título. Registro concluído aos 04/05/2021, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDTE 98481 EBQ. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

AV - 5 - M - 49971 - RETIFICAÇÃO: Com fulcro no artigo 213, da Lei 6.015/73, e com base nos documentos arquivados na prenotação nº55054, fica retificada a abertura desta matrícula, para constar corretamente a aquisição do imóvel: Adquirido por compra feita a Azul Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda, conforme escritura de 26/12/2019, do 22º Ofício de Notas, desta cidade, Livro 3193, fls. 014, **registrada neste ofício**, sob o R-7 da matrícula 36.742, em 16/01/2020, e o memorial de incorporação registrado sob o R-4 da citada matrícula, em 28/11/2019, e não como constou, permanecendo inalteradas as demais informações. Averbção realizada de ofício e concluída aos 12/05/2021, por HSL.

R - 6 - M - 49971 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº56048, aos 17/03/2021. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 29/01/2021, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, 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 **RS240.000,00**, a **CARLA CRISTINA NASCIMENTO DE JESUS DA SILVA**, supervisora de governança, inscrita no RG sob o nº 11.252.976-3, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 082.994.157-64, e seu marido **RODRIGO LOPES DA SILVA**, auxiliar de suprimentos, portador da CNH nº03237955640, DETRAN/RJ, e inscrito no CPF/MF sob o nº 053.302.007-76, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Padre Noe Gualberto, nº253, Santíssimo, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$82.312,34 recursos próprios; R\$0,00 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$157.687,66 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: **RS240.000,00**, guia nº2377265. Registro concluído aos 08/06/2021, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nºEDTF 03104 AMU.

AV - 7 - M - 49971 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº56048, aos 17/03/2021. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-5, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 29/01/2021, objeto do R-6, que hoje se arquivava. Averbção concluída aos 08/06/2021, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nºEDTF 03105 MMX.

R - 8 - M - 49971 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº56048, aos 17/03/2021. Pelo mesmo instrumento referido no R-6, 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 nº00.360.305/0001-04, em garantia de dívida de **RS157.687,67**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização: PRICE/TR - Tabela Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 7,7208% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 8,00% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$1.235,59, com vencimento para 25/02/2021. Origem dos Recursos: SBPE. Valor do imóvel para fins de

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PT9MK-WDF79-MKDM7-B8AQ>

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
49971

FICHA
2

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

CNM: 157776.2.0049971-52

leilão extrajudicial: R\$239.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 08/06/2021, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nº EDTF 03106 SFO.

AV - 9 - M - 49971 - CONSTRUÇÃO: Prenotação nº **67774**, aos **31/03/2022**. Pelo requerimento de 14/03/2022, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo, Infraestrutura e Habitação nº 25/0167/2022, datada de 24/03/2022, de acordo com o processo nº 02/05/000653/2019, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se concedido em 24/03/2022. Dispensada a apresentação da CND do INSS relativa à obra, conforme provimento CGJ nº 41/2013, publicado no D.O.E em 21/06/2013. Averbação concluída aos 03/05/2022, por Fabio Marrocos, Mat. TJRJ 94-12227. Selo de fiscalização eletrônica nº EDVA 30648 RFE. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

AV - 10 - M - 49971 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **89295**, aos **17/11/2023**. De acordo com a notificação promovida pelo credor, já qualificado, entregue em 24/02/2024, por Registro de Títulos e Documentos desta cidade, resultando "positiva" foi intimada a devedora **CARLA CRISTINA NASCIMENTO DE JESUS DA SILVA**, e seu marido **RODRIGO LOPES DA SILVA**, ambos já qualificados, para quitar as obrigações relativas à alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, na forma da legislação vigente. Após a adoção dos procedimentos estabelecidos na Lei 9.514/97, com os respectivos documentos comprobatórios arquivados na serventia, transcorreu o prazo para pagamento **sem a purgação da mora**. Averbação concluída aos 16/04/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nº EDVB 79085 BYH.

AV - 11 - M - 49971 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº **100668**, aos **19/07/2024**. Face a concessão do habite-se para o empreendimento, e a extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora, em relação ao imóvel desta matrícula, fica **cancelada a afetação** objeto do AV-3, nos termos do art. 31-E, I, da Lei 4591/64. Averbação concluída aos 25/07/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nº EDUY 87160 IAJ.

AV - 12 - M - 49971 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº **100668**, aos **19/07/2024**. Pelo requerimento de 11/07/2024, 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 30 dias contados da data do registro (art. 27 da Lei 9514 de 20/11/1997). Valor declarado do imóvel: **R\$248.147,14**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$248.147,14**, guia nº 2710019. Averbação concluída aos 25/07/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nº EDUY 87161 ORS.

AV - 13 - M - 49971 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **100668**, aos **19/07/2024**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-12. Averbação concluída aos 25/07/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nº EDUY 87162 MWI.

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PT9MK-WDF79-MKDM7-B8AQ>



Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
49971

FICHA
2-V

CNM: 157776.2.0049971-52

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, **25/07/2024**

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\$ 98,00**
Fundrat.....: **R\$ 1,96**
Lei 3217.....: **R\$ 19,60**
Fundperj.....: **R\$ 4,90**
Funperj.....: **R\$ 4,90**
Funarpen.....: **R\$ 5,88**
Selo Eletrônico: **R\$ 2,59**
ISS.....: **R\$ 5,26**
Total.....: **R\$ 143,09**

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EDUY 87163 ZVG



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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PT9MK-WDF79-MKDM7-B8AQW>