



Valide aqui
este documento

12º Registro de Imóveis do
Rio de Janeiro - RJ

Av. Maria Teresa, nº 260 - Plaza Office
Campo Grande - RJ - CEP.: 23.050-160
tel.: (21) 3217-2030 - www.registrodeimoveis.org.br/12rj

MATRÍCULA
13348

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0013348-20

IMÓVEL: Apartamento 504, do bloco 01, empreendimento "Naturalis Residencial", a ser construído na Rua das Amendoeiras, nº305, Cosmos, na Freguesia de Campo Grande, área privativa de 46,86m², somada à comum, área total de 59,16m², que corresponde à fração ideal de 0,002695 do respectivo terreno designado por lote 27, da quadra D, do PAL 16.407. O empreendimento possui 205 vagas de garagem, numeradas de 01 à 205, sendo 11 para PNE, todas descobertas e localizadas na área externa do pavimento de acesso, não vinculadas a nenhuma unidade autônoma, sendo de uso do condomínio. -x-x

PROPRIETÁRIA: NATURALIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.656.020/0001-58. -x-x

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido parte por compra feita a Paulo Andre Figueira da Silva, conforme escritura de 08/07/2015, do 18º Ofício de Notas desta cidade, Livro 7380-ES, às fls.141, registrada no 4º Registro de Imóveis, sob o R-9 da matrícula 4727, em 17/09/2015, e parte mediante incorporação feita por Paulo Andre Figueira da Silva, conforme escritura de 08/07/2015, do 18º Ofício de Notas desta cidade, Livro 7380-ES, às fls.143, registrada sob o R-10 da citada matrícula, em 17/09/2015, e o memorial de incorporação registrado neste ofício sob o R-3 da matrícula 1.671, em 06/09/2016. -x-x

CADASTRO: O imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro, sob o nº0.633.163-1 (MP), CL nº 05.732-3. Matrícula aberta aos 16/03/2017, por FS.

AV - 1 - M - 13348 - ÁREA "NON AEDIFICANDI": Consta averbada neste ofício, sob o AV-2 da matrícula 1.671, em 06/09/2016, que pelo requerimento de 16/08/2016, e planta, de acordo com projeto nº3-5-6685 da Secretaria Municipal de Saneamento e Recursos Hídricos, o terreno em que foi edificada a unidade autônoma objeto desta matrícula possui duas áreas "non aedificandi", a seguir descritas: a 1ª com 12,00m de largura, referente à galeria de 2x2m do projeto 3-3-D-2988 (alto cação vermelho) que poderá ser utilizada para circulação de veículos e estacionamento, como indicado no projeto; e a 2ª com 3,90m de largura, destinada à captação da vazão residual do canal desativado. Em 16/03/2017, por FS.

AV - 2 - M - 13348 - 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 16/03/2017, por FS.

AV - 3 - M - 13348 - ENQUADRAMENTO PMCMV: Consta averbado neste ofício, sob o AV-4 da matrícula 1.671, em 06/09/2016, que pelo requerimento de 14/07/2016, capeando declaração de enquadramento no programa minha casa, minha vida, emitida pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, em 11/08/2016, verifica-se que o Empreendimento objeto do ato anterior está enquadrado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, instituído pela Lei 11977/2009, sendo a venda das unidades destinada ao público com renda familiar entre 03 a 10 salários mínimos e com valor médio estipulado em R\$187.483,33. Em 16/03/2017, por FS.

AV - 4 - M - 13348 - AFETAÇÃO: Consta averbado neste ofício, sob o AV-5 da matrícula 1.671, em 07/11/2016, que pelo instrumento particular de 27/10/2016, 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 16/03/2017, por FS.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RFNQ-YRTCD-QPHL-7XD5A>

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

12º Registro de Imóveis do
Rio de Janeiro - RJ

Av. Maria Teresa, nº 260 - Plaza Office
Campo Grande - RJ - CEP.: 23.050-160
tel.: (21) 3217-2030 - www.registrodeimoveis.org.br/12rj

MATRÍCULA
13348

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0013348-20

R - 5 - M - 13348 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº23195, aos 28/12/2017. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 22/12/2017, 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 **RS185.000,00**, a **SUZANE DOS SANTOS NAPOLITANO**, brasileira, solteira, coordenadora pedagógica, inscrita no RG sob o nº 256642463, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 125.357.857-57, residente e domiciliada na Rua Porto de Moz, 0, lt 16, qd 71, Guaratiba, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$60.278,20 com recursos próprios; R\$29.000,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$4.535,49 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$91.186,31 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: **RS185.000,00**, certificado declaratório de isenção nº2144375 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 15/01/2018, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºECHX 52645 XHJ.

AV - 6 - M - 13348 - FUNDO DE GARANTIA: Prenotação nº23195, aos 28/12/2017. Em virtude do instrumento particular de 22/12/2017, objeto do R-5, nos termos da regulamentação do Conselho Curador do FGTS, fica averbado que o imóvel desta matrícula somente poderá ser objeto de nova negociação com utilização de recursos do FGTS depois de decorridos, no mínimo, 03 anos da última transação. Averbação concluída aos 15/01/2018, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºECHX 52646 KYN.

R - 7 - M - 13348 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº23195, aos 28/12/2017. 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 **RS91.186,31**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 5,00% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 5,1161% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$512,12, com vencimento para 22/01/2018. Origem dos Recursos: FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$185.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 15/01/2018, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nº ECHX 52647 ZLX.

AV - 8 - M - 13348 - RETIFICAÇÃO DE MEMORIAL: Prenotação nº 34496, aos 09/01/2019. Pelo requerimento de 04/12/2018, capeando documentação que determina o art. 659, parágrafo único, da Consolidação Normativa do Estado do Rio de Janeiro, fica retificado o memorial de incorporação objeto do R-3 da matrícula 1.671, com a atualização dos documentos referentes às alíneas D, E e G, do art. 32, da Lei 4.591/64, tendo em vista as novas normas estabelecidas pela CEDAE quanto à reserva mínima de água, na DPA nº 976/2014, mediante retificação em 08/01/2018, e a modificação do projeto arquitetônico aprovada mediante a licença de obras nº80/0082/2018. Que o empreendimento sofreu adequações hidrossanitárias, sem modificar a área real construída e fração ideal das unidades, permanecendo inalteradas as demais informações. Averbação concluída aos 18/01/2019, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºECVX 25903 AGH. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

AV - 9 - M - 13348 - CONSTRUÇÃO: Prenotação nº36971, aos 18/04/2019. Pelo requerimento de 17/04/2019, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Habitação nº80/0008/2019, datada de 16/04/2019, de acordo com o processo nº02/200658/2014, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se concedido em 16/04/2019. Dispensada a apresentação da CND do INSS relativa à obra, conforme provimento CGJ nº41/2013, publicado no D.O.E em 21/06/2013.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RFZNQ-YRTCD-QHPHL-7XD5A>



Valide aqui
este documento

12º Registro de Imóveis do
Rio de Janeiro - RJ

Av. Maria Teresa, nº 260 - Plaza Office
Campo Grande - RJ - CEP.: 23.050-160
tel.: (21) 3217-2030 - www.registrodeimoveis.org.br/12rj

MATRÍCULA
13348

FICHA
2

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

CNM: 157776.2.0013348-20

Averbação concluída aos 09/07/2019, por FB. Selo de fiscalização eletrônica nºEDBP 30338 YCI. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

AV - 10 - M - 13348 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: Consta registrada no R-11 da matrícula 1671, em 09/07/2019, a instituição de condomínio do imóvel objeto desta matrícula, nos moldes dos artigos 7º e 8º da Lei 4591/64. Em 09/07/2019, por FB.

AV - 11 - M - 13348 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Prenotação nº37946, aos 04/06/2019. Foi registrada em 09/07/2019, no Registro Auxiliar sob o nº267, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 09/07/2019, por FB. Selo de fiscalização eletrônica nºEDBP 30927 QME.

AV - 12 - M - 13348 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº 126188, aos 13/01/2026. De acordo com a notificação promovida pelo credor, já qualificado, entregue em 26/01/2026, por 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos desta cidade, resultando "positiva" foi intimada a devedora **SUZANE DOS SANTOS NAPOLITANO**, já qualificada, 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 04/03/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFBT 91601 SAD.

AV - 13 - M - 13348 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº130693, aos 15/04/2026. 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 nº3.401.119-7, e CL (Código de Logradouro) nº05.732-3. Averbação concluída aos 24/04/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCI 82721 AAB.

AV - 14 - M - 13348 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº130693, aos 15/04/2026. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, ao registro do objeto do R-5 e à extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora, em relação ao imóvel desta matrícula, fica **cancelada a afetação** objeto do AV-4, nos termos do art. 31-E, I, da Lei 4591/64. Averbação concluída aos 24/04/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCI 82722 KNU.

AV - 15 - M - 13348 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº130693, aos 15/04/2026. Pelo requerimento de 13/04/2026, 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: **RS197.125,91**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **RS197.125,91**, certificado declaratório de isenção nº2944865 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 24/04/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCI 82723 VWV.

AV - 16 - M - 13348 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº130693, aos 15/04/2026. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-15. Averbação concluída aos 24/04/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCI 82724 LRN.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RFNQ-YRTCD-QHPHL-7XD5A>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





12º Registro de Imóveis do
Rio de Janeiro - RJ

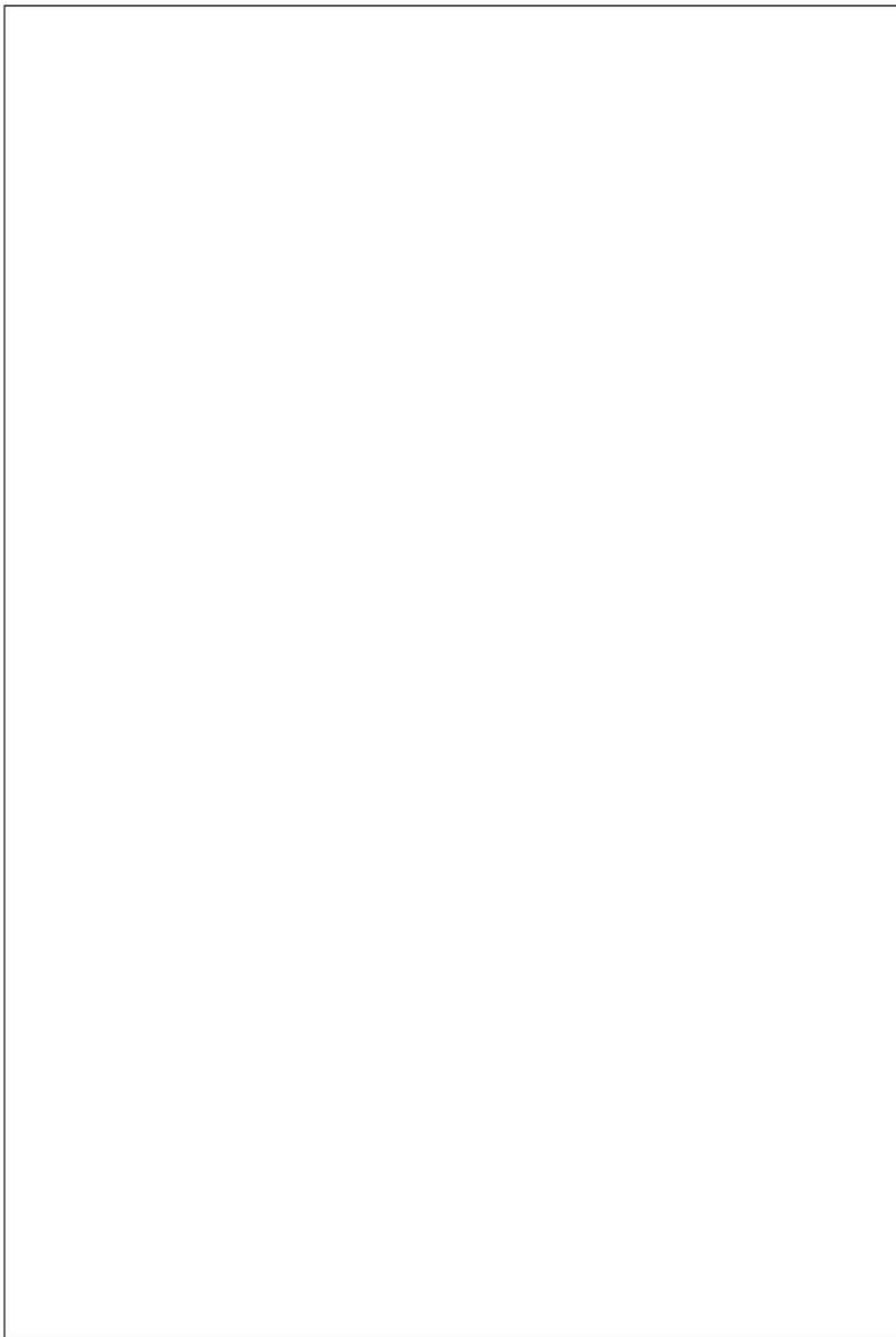
Av. Maria Teresa, nº 260 - Plaza Office
Campo Grande - RJ - CEP.: 23.050-160
tel.: (21) 3217-2030 - www.registrodeimoveis.org.br/12rj

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
13348

FICHA
2-v

CNM: 157776.2.0013348-20



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RFZNQ-YRTCD-QHPHL-7XDSA>

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

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, prenotados até o dia anterior.

Rio de Janeiro, 24/04/2026

A presente certidão foi assinada eletronicamente p/ Sergio Avila Doria Martins - Oficial Registrador.

<p>12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ Oficial Registrador: Dr. Sergio Avila Doria Martins</p> <p>Emolumentos: R\$ 124,08 Fundrat.....: R\$ 2,48 Lei 3217.....: R\$ 24,81 Fundperj.....: R\$ 10,54 Funperj.....: R\$ 10,54 Funarpen.....: R\$ 7,44 FUNPGALERJ:..... R\$ 1,24 FUNPGT:..... R\$ 1,24 FUNDAC:..... R\$ 1,24 Selo Eletrônico.....: R\$ 3,27 ISS.....: R\$ 6,66 Total.....: R\$ 193,54</p>	<p>Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral de Justiça Selo de Fiscalização Eletrônico</p> <p>EFCI 82725 PTY</p>  <p>Consulte a validade do selo em: http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico</p>
--	---

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RFZNQ-YRTCD-QHPHL-7XD5A>