

este documento

**MATRÍCULA** 46305

Ficha 1

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

CNM: 157776.2.0046305-89

IMÓVEL: Apartamento 106, do bloco 05, empreendimento denominado "Residencial Ipês", a ser construído sob o nº311, da Rua Projetada A, PAA 12.680/PAL 49.442, Campo Grande, na Freguesia de Campo Grande, com direito a uma vaga de garagem, área privativa coberta padrão de 41,27m², área privativa coberta padrão diferente ou descoberta de 10,98m², área privativa de divisão não proporcional de 12,50m<sup>2</sup> e, somada à comum, área total de 104,26m<sup>2</sup>, que corresponde à fração ideal de 0,002281 do terreno designado por lote 07, do PAL 49.442, com área de 23.712,78m<sup>2</sup>. O empreendimento terá 01(vaga) de uso comum do condomínio, para estacionamento de veículo automotor, por ordem de chegada, desde que haja disponibilidade no momento, destinada à visitantes de quaisquer unidades. -x-x

PROPRIETÁRIA: NOVA OLINDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede na Rua dos Otoni, nº 177, Santa Efigênia, Belo Horizonte/MG, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 31.259.648/0001-00. -x-x

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido o terreno por compra feita a Mirage Empreendimentos Imobiliários Ltda, conforme escritura de 15/12/2020, do 23º Oficio de Notas desta cidade, Livro 9776, fls. 061, registrada neste oficio, sob o R-2 da matrícula 43.863, em 17/12/2020, o desmembramento averbado sob o AV-1 da matrícula 43.856, em 23/09/2020, e o memorial de incorporção registrado sob o R-5 da matrícula 43.863, em 17/12/2020. Matrícula aberta aos 17/12/2020, por HSL.

AV - 1 - M - 46305 - 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 17/12/2020, por HSL.

AV - 2 - M - 46305 - TERMO DE URBANIZAÇÃO: Consta averbado neste oficio, sob o AV-2 da matrícula 43.856, em 23/09/2020, e AV-1 da matrícula 43.863, em 23/09/2020, que pelo Termo de Urbanização nº005/2020, datado de 18/08/2020, lavrado às fls.07/07v, do Livro 06 de folhas soltas, passado por certidão nº085.658, verifica-se que de acordo com o processo nº07/700925/2019, foram acordadas entre o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO e MIRAGE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, as seguintes cláusulas: SEGUNDA: Pelo presente termo, a proprietária se obriga a urbanizar os seguintes logradouros em 02 etapas: 1ª Etapa: a Rua Olinda Ellis, na largura existente, na extensão de 600,00m (seiscentos metros), correspondente ao trecho entre a Estrada do Cabuçu e a Rua Cézar Garcez, Rua Projetada "A", na largura total de 18,00m (dezoito metros), em toda a sua extensão de 535,00m (quinhentos e trinta e cinco metros), com início na Rua Olinda Ellis; e 2ª Etapa: a Rua Projetada B, na largura total de 12,00m (doze metros), em toda a sua extensão de 207,00m (duzentos e sete metros), com início na Rua Projetada "A" e término no entroncamento da Rua Mariana Barreto com a Rua Paulo Pontes, e a execução da canalização do Rio Cabuçu, de acordo com o despacho de 01/06/2020 da SMIHC/SUBH//CGIT/CLPS/GAU, às fls. 38, e projeto básico orientador às fls. 41, do processo nº06/700.925/2019. TERCEIRA: As obras de urbanização deverão atender ao que determina o RPT (Regulamento de Parcelamento de Terra, aprovado pelo Decreto E 38, de 20/04/70), e executadas de acordo com as normas estabelecidas pelos órgãos responsáveis à sua aprovação, no âmbito de suas competências. QUARTA: A inadimplência da obrigação assumida na cláusula SEGUNDA importará na não concessão do habite-se para qualquer edificação que venha a ser construída nos lotes 3 e 7 até a aceitação das obras de urbanização da 1ª Etapa; e não concessão do habite-se para qualquer edificação que venha a ser construída nos lotes 2, 4, 5 e 6 até a aceitação das obras de urbanização da 2ª Etapa. QUINTA: Oualquer importância devida ao MUNICIPIO, em decorrência do presente termo, será inscrita como dívida ativa de sua Fazenda Pública, acrescida das multas de 20% e juros de 1% ao mês, fazendo-se a cobrança em processo de execução, com o apoio do parágrafo 2º do artigo 2º da Lei Federal nº6830 de 22/08/80, sobre o débito ajuizado, incidindo honorários de advogado de 20%. SEXTA: Os outorgantes



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



este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/SZDXC-XZ3MY-ZY55A-DS92V

**MATRÍCULA** 46305

**FICHA** 1-v

CNM: 157776.2.0046305-89

comprometem-se a respeitar e fazer cumprir, integralmente as obrigações assumidas pelo presente termo, renunciando ao direito de pleitear do MUNICIPIO qualquer indenização relativamente ao estabelecido neste termo, pondo, desde já a salvo de qualquer dúvida ou contestações futuras. Em 17/12/2020, por HSL.

- AV 3 M 46305 AFETAÇÃO: Consta averbado neste oficio, sob o AV-7 da matrícula 43.863, em 17/12/2020, que pelo pelo Instrumento Particular de 22/10/2020, 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 manterse-ão apartados, tornando-se incomunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora. Em 17/12/2020, por HSL.
- AV 4 M 46305 RETIFICAÇÃO: Com fulcro no artigo 213, da Lei 6.015/73, e com base nos documentos arquivados na prenotação nº50197, fica retificado o AV-2 desta matrícula, para constar corretamente que onde se lê MIRAGE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, leia-se MIRAGE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, e na claúsula terceira, onde se lê Decreto E 38, leiase **Decreto E 3800**, e não como constou, permanecendo inalteradas as demais informações. Averbação realizada de oficio e concluída aos 19/01/2021, por HSL.
- R 5 M 46305 HIPOTECA: Prenotação nº 66874, aos 08/03/2022. Pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 25/02/2022, 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 Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 e 4, inscrita no CNPJ/MF nº00.360.305/0001-04, em garantia da dívida crédito valor de **R\$26.524.112,47** para referente abertura de no construção empreendimento "Residencial Ipês - Módulo II". 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 24 meses a contar do 1º (primeiro) dia do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no Cronograma Físico -Financeiro e de Desembolso do empreendimento, as parcelas serão calculada pelo SAC - Sistema de Amortização Constante, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 8,0000% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 8,3000% ao ano. Valor da garantia hipotecária: R\$47.202.400,00 (incluídos outros imóveis). Demais condições constantes do título. Registro concluído aos 25/04/2022, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 29074 YVX. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)
- R 6 M 46305 COMPRA E VENDA: Prenotação nº 69385, aos 16/05/2022. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 19/04/2022, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação/Programa Casa Verde e Amarela, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380/64, e do artigo 9°, da Lei nº14.118/2021, a proprietária VENDEU o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$222.000,00, a RAFAELA LOPES CABRAL AVELINO, brasileira, solteira, administradora, portadora da CNH nº 07060484087, DETRAN/RJ, e inscrita no CPF/MF sob o nº 173.844.667-09, residente e domiciliada na Rua Severino Ferreira da Costa, nº 345, bloco 04, apto 307, Campo Grande, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$44.400,00 recursos próprios; R\$0,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$0,00



este documento

**MATRÍCULA** 46305

**FICHA** 2

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

CNM: 157776.2.0046305-89

com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$177.600,00 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: R\$222.000,00, certificado declaratório de isenção nº 2475480 (Lei nº 5065/2009). Registro concluído aos 30/05/2022, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 35018 YCQ.

AV - 7 - M - 46305 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº69385, aos 16/05/2022. Fica Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 35019 NHY.

AV - 9 - M - 46305 - RETIFICAÇÃO: Prenotação nº 87817, aos 10/10/2023. Pelo requerimento de 05/10/2023, e Termo de Urbanização nº013/2023, datado de 28/09/2023, lavrado às fls.71/72, do Livro 06 de folhas soltas de Urbanização, passado por certidão nº088.024, verifica-se que de acordo com o processo nº06/700925/2019, fica retificado ao AV-2 da presente matrícula, conforme a seguir descrito: foram acordadas entre o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO e MIRAGE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, as seguintes cláusulas: SEGUNDA: Fica retificada a Cláusula PRIMEIRA do Termo de Urbanização nº 005/2020, assinado em 16/07/2020, passando a ter a seguinte redação: "O(s) OUTORGANTE(S) é(são) senhor(res) e possuidor(res), livre(s) e desembaraçado(s) de quaisquer ônus judicial ou extrajudicial dos lotes 01 a 07 do PAL 49.442/ PAA 12.628, registrados no 12º Registro de Imóveis, respectivamente, nas matrículas 43857, 43858, 43859, 43860, 43861, 43862 e 43863". TERCEIRA: Fica retificada a Cláusula SEGUNDA do Termo de Urbanização 005/2020, assinado em 16/07/2020 passando a ter a seguinte redação: "o (os) OUTORGANTE(S) se obriga (m) a urbanizar os seguintes logradouros em 02 etapas: 1ª Etapa: Rua Projetada A, na largura total de 18,00 m (dezoito metros), em toda sua extensão de 535,00m (quinhentos e trinta e cinco metros), com início na Rua Olinda Ellis; a Rua Projetada B, na largura de 12,00m (doze metros), em toda a sua extensão de 207,00m (duzentos e sete metros), com início na Rua Projetada A e término no entroncamento da Rua Mariana Barreto com a Rua Paulo Pontes; 2ª Etapa: a Rua Olinda Ellis, com duplicação da via, na largura existente, na extensão de 120,00m (cento e vinte metros), a partir do entroncamento com a Estrada do Cabuçu; e a execução da canalização do Rio Cabuçu." QUARTA: Fica retificada a Cláusula QUARTA do Termo de Urbanização nº 005/2020, assinado em 16/07/2020, passando a ter a seguinte redação: "A inadimplência da obrigação assumida na cláusula SEGUNDA importará na não concessão do "habite-se" para qualquer edificação que venha a ser construída no lote 07 até a aceitação das obras de urbanização da 1ª Etapa; e na não concessão do "habite-se" para qualquer edificação que venha a ser construída nos lotes 02 e 06, até a aceitação das obras de urbanização de todas as etapas." QUINTA: Qualquer importância devida ao MUNICÍPIO, em decorrência do presente termo, será inscrita como dívida ativa de sua Fazenda Pública,



este documento

**MATRÍCULA** 

**FICHA** 2-v

CNM: 157776.2.0046305-89

sobre o débito ajuizado, incidindo honorários de advogado de 20%(vinte por cento). SEXTA: O(s) OUTORGANTE(S) compromete(m)-se a respeitar e fazer cumprir, integralmente, as obrigações assumidas pelo presente termo, renunciando ao direito de pleitear do MUNICÍPIO qualquer indenização relativamente ao estabelecido neste Termo, pondo, desde já a salvo de quaisquer dúvidas ou contestações futuras. SETIMA: O presente Termo deverá ser publicado, em extrato (Artigo 441 do Regulamento Geral do Código de Administração Financeira e Contabilidade Pública do Município do Rio de Janeiro, aprovado pelo Decreto nº 3221 de 18/09/81) no Diário Oficial/RIO, dentro do prazo de 20 (vinte) dias contados de sua assinatura, às custas do(s) OUTORGANTE(S). OITAVA: O(s) OUTORGANTE(S) obriga(m)-se a providenciar, por sua conta, a averbação do presente Termo no Registro de Imóveis competente. PARÁGRAFO ÚNICO: Deverá ser comprovada a averbação na unidade de Licenciamento e Fiscalização competente. NONA: Para a publicação e averbação previstas neste Termo, o MUNICÍPIO fornecerá, ao(s) OUTORGANTE(S) independente de requerimento, certidão e extrato deste instrumento. DÉCIMA: Em caso de qualquer dúvida relativa ao presente Termo, o foro da Ação será o da Cidade do Rio de Janeiro, renunciando o(s) OUTORGANTE(S) a qualquer outro que tenha ou venha a ter, por mais especial ou privilegiado que seja. DÉCIMA PRIMEIRA: O presente Termo é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a herdeiros ou sucessores. DÉCIMA SEGUNDA: O(s) OUTORGANTE(S) apresentou (aram) neste ato a documentação exigida por lei e que atesta o atendimento das condições jurídico pessoais indispensáveis a lavratura do presente Termo. Averbação concluída aos 31/10/2023,

AV - 10 - M - 46305 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Prenotação nº 91754, aos 08/01/2024. Foi registrada em 08/02/2024, no Registro Auxiliar sob o nº622, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 08/02/2024, por Fabio Marrocos, Mat. TJRJ 94-12227. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 63560 MNC.

por Fabio Marrocos, Mat. TJRJ 94-12227. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 40482 QXM.

em processo de execução, com o apoio no parágrafo 2° do Artigo 2° da Lei Federal nº 6830 de 22/08/80,

AV - 11 - M - 46305 - CONSTRUÇÃO: Prenotação nº 93876, aos 08/03/2024. Pelo requerimento de 07/03/2024, conforme certidão da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Econômico nº 25/0090/2024, datada de 04/03/2024, de acordo com o processo nº 06/701395/2020, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se concedido em 04/03/2024. 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 21/03/2024, por Fabio Marrocos, Mat. TJRJ 94-12227. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 71521 AOM (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

AV - 12 - M - 46305 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº 110858, aos 27/02/2025. Pelo requerimento de 26/02/2025, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação da devedora RAFAELA LOPES CABRAL AVELINO, já qualificada, 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 29/04/2025, 30/04/2025 e 02/05/2025, na forma do art. 26, §4°, 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 03/06/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 60522 FBJ.

AV - 13 - M - 46305 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº118125, aos 06/08/2025. 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 nº3.484.543-8, e CL (Código de Logradouro) nº59.815-1. Averbação



Valide aqui este documento

MATRÍCULA 46305 FICHA 3 12º REGISTRO DE IMÓVEIS RIO DE JANEIRO - RJ LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 157776.2.0046305-89

concluída aos 13/08/2025, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZF 29925 URD.

<u>AV - 14 - M - 46305 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO</u>: Prenotação nº118125, aos 06/08/2025. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, ao registro objeto do R-6 e à 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 13/08/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZF 29926 GNI.

AV - 15 - M - 46305 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº118125, aos 06/08/2025. Pelo requerimento de 05/08/2025, 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\$232.838,76. Base de cálculo do imposto de transmissão: R\$232.838,76, guia nº2849851. Averbação concluída aos 13/08/2025, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZF 29927 MWI.

AV - 16 - M - 46305 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº118125, aos 06/08/2025. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-15. Averbação concluída aos 13/08/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZF 29928 AZR.

**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, **13/08/2025** 

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\$ 108,60 Fundgrat......: R\$ 2,17 Lei 3217.......: R\$ 21,72 Fundperj.......: R\$ 5,43 Funperj......: R\$ 5,43 Funarpen.....: R\$ 6,51 Selo Eletrônico: R\$ 2,87

ISS...... **R\$ 5,83** Total..... **R\$ 158,56** 

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



Consulte a validade do selo em: http://www.3.tjrj.jus.br/sitepublico KRL -