



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
37612

Ficha  
1

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

CNM: 157776.2.0037612-75

**IMÓVEL:** Apartamento 502, bloco 01, do "Condomínio Residencial Águas do Alvorada", a ser construído sob o nº125, da Rua Sempre Verde, Cosmos, na Freguesia de Campo Grande, área privativa de 51,06m<sup>2</sup>, e somada à comum, área total de 73,9532m<sup>2</sup>, que corresponde à fração ideal de 0,003837713 do terreno designado lote 1 do PAL 49.039, com área de 21.680,00m<sup>2</sup>. O empreendimento possui 300 vagas de garagem, sendo numeradas de 1 a 300, sendo as vagas de nºs 1 a 9 destinada a PNE, todas descobertas e localizadas na área externa, não vinculadas a nenhuma unidade autônoma, sendo de uso do condomínio. -x-x

**PROPRIETÁRIA:** ÁGUAS DO ALVORADA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA, com sede na Avenida Alvares Cabral nº 1777, 6º Andar, Lourdes, Belo Horizonte/MG, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.392.043/0001-89. -x-x

**REGISTRO ANTERIOR:** Adquirido por compra feita a Vilas do Campo SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda, conforme escritura de 29/12/2017, do 24º Ofício de Notas desta cidade, Livro 7689, fls.016/018, registrada neste ofício sob o R-2 da matrícula 19.018, em 28/03/2018, o desmembramento averbado no AV-1 da matrícula 19.017, em 23/11/2017, e o memorial de incorporação registrado no R-3 da matrícula 19.018, em 23/10/2018. -x

**CADASTRO:** O imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro, sob o nº1.801.711-1 (M.P.), CL nº 18.096-8. Matrícula aberta aos 16/12/2019, por FS.

**AV - 1 - M - 37612 - UNIDADE EM CONSTRUÇÃO:** Conforme 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 16/12/2019, por FS.

**AV - 2 - M - 37612 - RESTRICÕES:** Consta averbado neste ofício, sob o AV-1 da matrícula 19.017 e AV-1 da matrícula 19.018, em 23/11/2017, que em caso de loteamento de lotes deste PAL, deverá ser doado ao Município do Rio de Janeiro, uma área de correspondente a 8% de sua respectiva área em atendimento aos art. 52 e 54, do RPT, do Decreto nº3.800/70. Em 16/12/2019, por FS.

**AV - 3 - M - 37612 - AFETAÇÃO:** Consta registrado neste ofício, no AV-5 da matrícula 19.018, em 23/10/2018, que pelo Instrumento Particular de 22/01/2018, 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, tomando-se incommunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora. Em 16/12/2019, por FS.

**AV - 4 - M - 37612 - HIPOTECA:** Consta registrado neste ofício, no R-6 da matrícula 19.018, em 04/10/2019, que pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 19/07/2019, 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 referente à abertura de crédito no valor de **RS6.722.597,59**, para construção do empreendimento "Condomínio Residencial Águas do Alvorada". 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PDRMF-S8VHR-CRNUJ-PBLWD>





Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
37612

FICHA  
1-v

CNM: 157776.2.0037612-75

(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\$45.210.000,00 (incluídos outros imóveis). Em 16/12/2019, por FS.

**R - 5 - M - 37612 - COMPRA E VENDA:** Prenotação nº43236, aos 25/11/2019. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 18/10/2019, 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 **R\$164.000,00**, a **RENE SANTOS DA SILVA**, motorista, inscrito no RG sob o nº 30.457.045-0, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 032.150.926-97, e sua mulher **LUCILENE DE ANDRADE DA SILVA**, auxiliar de escritório, inscrita no RG sob o nº 21.055.336-8, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 058.308.047-27, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77 em 20/10/2005, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Paturi, nº 233, casa 7, Tanque, nesta cidade - RJ. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$104.260,96 recursos próprios; R\$12.075,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$15.986,89 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$104.260,96 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\$164.000,00**, certificado declaratório de isenção nº2289696 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 19/12/2019, por EB. Selo de fiscalização eletrônica nºEDHA 33045 CFA.

**AV - 6 - M - 37612 - CANCELAMENTO:** Prenotação nº43236, aos 25/11/2019. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do AV-4, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 18/10/2019, objeto do R-5, que hoje se arquivou. Averbação concluída aos 19/12/2019, por EB. Selo de fiscalização eletrônica nºEDHA 33046 YFJ.

**AV - 7 - M - 37612 - FUNDO DE GARANTIA:** Prenotação nº43236, aos 25/11/2019. Em virtude do instrumento particular de 18/10/2019, 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 19/12/2019, por EB. Selo de fiscalização eletrônica nºEDHA 33047 VZJ.

**R - 8 - M - 37612 - ALIENACÃO FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº43236, aos 25/11/2019. 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 **R\$104.260,96**, 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\$597,73, com vencimento para 18/11/2019. Origem dos Recursos: FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$164.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 19/12/2019, por EB. Selo de fiscalização eletrônica nº EDHA 33048 YEP.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PDRMF-S8VHR-CRNUJ-PBLWD>

ONR

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado





Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
37612

FICHA  
2

12º REGISTRO DE IMÓVEIS  
RIO DE JANEIRO - RJ  
LMRO 2 - REGISTRO GERAL  
CNM: 157776.2.0037612-75

**AV - 9 - M - 37612 - CONSTRUÇÃO:** Prenotação nº **80976**, aos **13/04/2023**. Pelo requerimento de 05/04/2023, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação nº25/0119/2023, datada de 13/03/2023, de acordo com o processo nº 02/280000/2017, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se concedido em 01/12/2022. 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 07/06/2023, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 06605 KGK. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

**AV - 10 - M - 37612 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO:** Prenotação nº**80976**, aos **13/04/2023**. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, ao registro 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-3, nos termos do art. 31-E, I, da Lei 4591/64. Averbação concluída aos 07/06/2023, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 06633 TVA.

**AV - 11 - M - 37612 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Prenotação nº **90529**, aos **11/12/2023**. Foi registrada em 26/02/2024, no Registro Auxiliar sob o nº625, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 26/02/2024, por Fabio Marrocos, Mat. TJRJ 94-12227. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 64324 TJQ.

**AV - 12 - M - 37612 - INTIMAÇÃO:** Prenotação nº **90263**, aos **06/12/2023**. Pelo requerimento de 05/12/2023, formulado pelo credor, e conforme documentos hoje arquivados, foi solicitada ao Registro de Imóveis a consolidação da propriedade e feita pelo Registro de Títulos e Documentos a intimação pessoal dos devedores **RENE SANTOS DA SILVA** e sua mulher **LUCILENE DE ANDRADE DA SILVA**, já qualificados, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicados editais em 16/01/2024, 17/01/2024 e 18/01/2024, na forma do art. 26, §4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 27/02/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 65022 LKT.

**AV - 13 - M - 37612 - INSCRIÇÃO E CL:** Prenotação nº**98126**, aos **05/06/2024**. 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 nº3.470.741-4, e CL (Código de Logradouro) nº18.096-8. Averbação concluída aos 21/06/2024, por Camila Cruz, Mat. TJRJ 94-24170. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 75915 DFO.

**AV - 14 - M - 37612 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Prenotação nº**98126**, aos **05/06/2024**. Pelo requerimento de 24/05/2024, 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: **RS169.949,07**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **RS169.949,07**, guia nº2691180. Averbação concluída aos 21/06/2024, por Camila Cruz, Mat. TJRJ 94-24170. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 75916 RMJ.

**AV - 15 - M - 37612 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº**98126**, aos **05/06/2024**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-14. Averbação concluída aos 21/06/2024, por Camila Cruz, Mat. TJRJ 94-24170. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 75917 RDC.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PDRMF-S8VHR-CRNUJ-PBLWD>



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
37612

FICHA  
2-v

CNM: 157776.2.0037612-75

**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, **21/06/2024**

**A presente certidão foi assinada eletronicamente.**

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma [registroimoveis.org.br](http://registroimoveis.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 75918 DNA**



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/PDRMF-S8VHR-CRNUJ-PBLWD>



Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

**saec**  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado