



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
37597

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0037597-23

IMÓVEL: Apartamento 103, 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 51,06m², e somada à comum, área total de 73,9532m², que corresponde à fração ideal de 0,003837713 do terreno designado lote 1 do PAL 49.039, com área de 21.680,00m². 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 - 37597 - 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 - 37597 - RESTRICÇÕES: 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 - 37597 - 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, tornando-se incomunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora. Em 16/12/2019, por FS.

AV - 4 - M - 37597 - 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 R\$6.722.597,59, 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/7Z5C4-LCHMP-WRR9C-4B7RX>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
37597

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0037597-23

(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 (incluindo outros imóveis). Em 16/12/2019, por FS.

R - 5 - M - 37597 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº **57989**, aos **18/05/2021**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 20/04/2021, 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 9º, da Lei nº 14.118/2021, a proprietária **VENDEU** o **imóvel** objeto desta matrícula, pelo preço de **R\$164.000,00**, a **RAFAELA DE CASSIA AMAMBAHY PEREIRA**, brasileira, solteira, enfermeira, inscrita no RG sob o nº 000881383, COREN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 143.329.517-27, residente e domiciliada na Rua Marechal Marciano, nº 1793, apto 201, Realengo, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$28.347,82 recursos próprios; R\$8.614,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$11.398,10 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$115.640,08 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 nº 2392637 (Lei nº 5065/2009). Registro concluído aos 04/06/2021, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nº EDTF 02899 IQJ.

AV - 6 - M - 37597 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº **57989**, aos **18/05/2021**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do AV-4, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 20/04/2021, objeto do R-5, que hoje se arquivou. Averbação concluída aos 04/06/2021, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nº EDTF 02900 XHS.

AV - 7 - M - 37597 - FUNDO DE GARANTIA: Prenotação nº **57989**, aos **18/05/2021**. Em virtude do instrumento particular de 20/04/2021, 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 04/06/2021, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nº EDTF 02901 CRA.

R - 8 - M - 37597 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **57989**, aos **18/05/2021**. 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\$115.640,08**, 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\$642,55, com vencimento para 17/05/2021. Origem dos Recursos: FGTS/União. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$164.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 04/06/2021, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nº EDTF 02902 CGE.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7Z5C4-LCHMP-WRR9C-4B7RX>



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

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
37597

FICHA
2

12º REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO - RJ
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
CNM: 157776.2.0037597-23

AV - 9 - M - 37597 - 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 - 37597 - 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 06618 UBY.

AV - 11 - M - 37597 - 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 64309 DZU.

AV - 12 - M - 37597 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº**97938**, aos **03/06/2024**. De acordo com a notificação promovida pelo credor, já qualificado, entregue em 18/06/2024, por Registro de Títulos e Documentos desta cidade, resultando "positiva via AR", conforme código de rastreio nºYJ876087525BR foi intimada a devedora **RAFAELA DE CASSIA AMAMBAHY PEREIRA**, 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 26/07/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 87587 CKY.

AV - 13 - M - 37597 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº**103010**, aos **05/09/2024**. 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 nº3.470.726-5, e CL (Código de Logradouro) nº18.096-8. Averbação concluída aos 10/09/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 99838 FMG.

AV - 14 - M - 37597 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº**103010**, aos **05/09/2024**. Pelo requerimento de 03/09/2024, 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 60 dias contados da data do registro (art. 27 da Lei 9514 de 20/11/1997). Valor declarado do imóvel: **R\$170.359,10**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$170.359,10**, guia nº2724940. Averbação concluída aos 10/09/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 99839 BZE.

AV - 15 - M - 37597 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**103010**, aos **05/09/2024**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-14. Averbação concluída aos 10/09/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 99840 UYQ.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7Z5C4-LCHMP-WRR9C-4B7RX>



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



Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
37597

FICHA
2-V

CNM: 157776.2.0037597-23

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, **10/09/2024**

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 99841 NWZ



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/7Z5C4-LCHMP-WRR9C-4B7RX>