



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
37598

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0037598-20

IMÓVEL: Apartamento 104, 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 - 37598 - 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 - 37598 - RESTRIÇÕES: 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 - 37598 - 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 - 37598 - 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/39UTY-HWQAA-85C2Y-GME84>



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
37598

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0037598-20

(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 - 37598 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº **57753**, aos **12/05/2021**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 31/03/2021, 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 art. 21, da Medida Provisória nº996/2020, a proprietária **VENDEU o imóvel** objeto desta matrícula, pelo preço de **R\$164.000,00**, a **JAIR DA SILVA**, servidor publico municipal, inscrito no RG sob o nº 202.334.473-5, SSP/RJ, e no CPF/MF sob o nº 011.319.027-18, e sua mulher **GERCINA MARIA DE SOUSA SILVA**, servidora pública municipal, portadora da CNH nº 05990773807, DETRAN/BA, e inscrita no CPF/MF sob o nº 085.443.927-76, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Cimbara, nº268, fundos, Coelho Neto, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$30.503,76 recursos próprios; R\$3.364,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$0,00 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$130.132,24 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 nº2388742 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 31/05/2021, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nºEDTF 02050 XED.

AV - 6 - M - 37598 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº**57753**, aos **12/05/2021**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do AV-4, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 31/03/2021, objeto do R-5, que hoje se arquiva. Averbação concluída aos 31/05/2021, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nºEDTF 02051 CBF.

R - 7 - M - 37598 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**57753**, aos **12/05/2021**. 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 **R\$130.132,24**, a ser paga em 351 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 6,5000% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 6,6971% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$906,47, com vencimento para 03/05/2021. 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 31/05/2021, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nº EDTF 02052 WII.

AV - 8 - M - 37598 - 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 ,

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/39UTY-HWQAA-85C2Y-GME84>



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
37598

FICHA
2

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

CNM: 157776.2.0037598-20

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 - 9 - M - 37598 - CANCELAMENTO DE AFETACÃO: Prenotação nº80976, 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 06619 DYY.

AV - 10 - M - 37598 - 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 64310 AOK.

AV - 11 - M - 37598 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº124567, aos 09/12/2025. Pelo requerimento de 08/12/2025, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação dos devedores **JAIR DA SILVA**, e sua mulher **GERCINA MARIA DE SOUSA SILVA**, ambos já qualificados, 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 08/01/2026, 09/01/2026 e 12/01/2026, na forma do art. 26, §4º, 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 12/02/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFBT 88900 TJH.

AV - 12 - M - 37598 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº128850, aos 17/03/2026. 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 nº3.470.727-3, e CL (Código de Logradouro) nº18.096-8. Averbação concluída aos 25/03/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCI 76569 LZG.

AV - 13 - M - 37598 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº128850, aos 17/03/2026. Pelo requerimento de 16/03/2026, 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: **R\$174.449,77**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$174.449,77**, certificado declaratório de isenção nº2932868 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 25/03/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCI 76570 HYR.

AV - 14 - M - 37598 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº128850, aos 17/03/2026. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-13. Averbação concluída aos 25/03/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCI 76571 FUA.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/39UTY-HWQAA-85C2Y-GME84>



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

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, 25/03/2026

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

12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ Oficial Registrador: Dr. Sergio Avila Doria Martins 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 Selo Eletrônico.....: R\$ 3,27 ISS.....: R\$ 6,66 Total.....: R\$ 193,54	Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral de Justiça Selo de Fiscalização Eletrônico EFCI 76572 TNQ  Consulte a validade do selo em: http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico
--	---

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/39UTY-HWQAA-85C2Y-GME84>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

