



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
13645

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0013645-02

IMÓVEL: Apartamento 501, do bloco 06, 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 - 13645 - 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 - 13645 - 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 - 13645 - 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 - 13645 - 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 incommunicáveis 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/CSQAE-SPYFV-5VJ77-Z6JTP>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
13645

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0013645-02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CSQAE-SPYFV-5VJ77-Z6JTP>

AV - 5 - M - 13645 - HIPOTECA: Consta registrado neste ofício, sob o R-6 da da matrícula 1.671, em 16/03/2017, que pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 03/10/2016, 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\$18.223.065,55** para construção do empreendimento "Naturalis Residencial - Módulo 1". 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 8,2999% ao ano. Valor total da garantia hipotecária: R\$26.815.000,00. Demais condições constantes do título. Em 16/03/2017, por FS.

R - 6 - M - 13645 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº15592, aos **21/03/2017**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 24/02/2017, 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 **R\$185.000,00**, a **DOUGLAS CASEMIRO DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, controlador de tráfego, portador da CNH nº 00077548373, DETRAN/RJ, e inscrito no CPF/MF sob o nº 023.488.637-40, **CINTIA DIAS SOARES**, brasileira, solteira, colhedora, portadora da CNH nº 04502638718, DETRAN/RJ, e inscrita no CPF/MF sob o nº 087.238.107-26, residentes e domiciliados na Rua Baronesa, 1393, casa 4, Praça Seca, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$59.838,06 recursos próprios; R\$5.782,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$3.534,64 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$115.845,30 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\$185.000,00**, certificado declaratório de isenção nº2095287 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 29/03/2017, por FBC. Selo de fiscalização eletrônica nºECAB 12587 EFB.

AV - 7 - M - 13645 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº15592, aos **21/03/2017**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do AV-5, face autorização dada pela credora no instrumento particular de 24/02/2017, objeto do R-6, que hoje se arquiva. Averbação concluída aos 29/03/2017, por FBC. Selo de fiscalização eletrônica nºECAB 12588 CCW.

AV - 8 - M - 13645 - FUNDO DE GARANTIA: Prenotação nº15592, aos **21/03/2017**. Em virtude do instrumento particular de 24/02/2017, objeto do R-6, 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 29/03/2017, por FBC. Selo de fiscalização eletrônica nºECAB 12589 RMG.

R - 9 - M - 13645 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº15592, aos **21/03/2017**. 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 nº 00.360.305/0001-04, em garantia de



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
13645

FICHA
2

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

CNM: 157776.2.0013645-02

dívida de **R\$115.845,30**, a ser paga em 360 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\$770,34, com vencimento para 24/03/2017. Origem dos Recursos: FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$185.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 29/03/2017, por FBC. Selo de fiscalização eletrônica nº ECAB 12590 TSP.

AV - 10 - M - 13645 - 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 - 11 - M - 13645 - CONSTRUÇÃO: Prenotação nº**36971**, 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. 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 - 12 - M - 13645 - 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 - 13 - M - 13645 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Prenotação nº**37946**, 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 31223 ZLM.

AV - 14 - M - 13645 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº**99717**, aos **02/07/2024**. Pelo requerimento de 28/06/2024, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação dos devedores **DOUGLAS CASEMIRO DOS SANTOS**, e **CINTIA DIAS SOARES**, 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 07/08/2024, 08/08/2024 e 09/08/2024, 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 04/09/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 97081 ZBC.

AV - 15 - M - 13645 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº**106708**, aos **19/11/2024**. 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 nº3.401.404-3, e CL (Código de Logradouro) nº05.732-3. Averbação

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CSQAE-SPYFV-5VJ77-Z6JTP>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
13645

FICHA
2-v

CNM: 157776.2.0013645-02

concluída aos 28/11/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 19066 THJ.

AV - 16 - M - 13645 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº**106708**, aos **19/11/2024**. 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-4, nos termos do art. 31-E, I, da Lei 4591/64. Averbação concluída aos 28/11/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 19067 UJN.

AV - 17 - M - 13645 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº**106708**, aos **19/11/2024**. Pelo requerimento de 11/11/2024, 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\$193.165,87**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$193.165,87**, guia nº2758158. Averbação concluída aos 28/11/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 19068 ILE.

AV - 18 - M - 13645 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**106708**, aos **19/11/2024**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-17. Averbação concluída aos 28/11/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 19069 LBE.

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, **28/11/2024**

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
EDUZ 19220 BMB



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/CSQAE-SPYFV-5VJ77-Z6JTP>