



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
13466

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0013466-54

IMÓVEL: Apartamento 502, do bloco 03, empreendimento "Naturalis Residencial", a ser construído na Rua das Amendoeiras, nº305, Cosmos, na Freguesia de Campo Grande, área privativa de 46,58m², somada à comum, área total de 58,81m², que corresponde à fração ideal de 0,002679 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 FL.

AV - 1 - M - 13466 - 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 FL.

AV - 2 - M - 13466 - 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 FL.

AV - 3 - M - 13466 - 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 FL.

AV - 4 - M - 13466 - 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 incomunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora. Em 16/03/2017, por FL.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L267M-Q8WEB-7M5YZ-674JB>



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
13466

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0013466-54

AV - 5 - M - 13466 - 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 **RS18.223.065,55** para construção do empreendimento "Naruralis 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 FL.

R - 6 - M - 13466 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº15236, aos **10/03/2017**. 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 **RS185.000,00**, a **ANA PAULA GOMES VIEIRA SOUZA**, cuidadora de idosos, inscrita no RG sob o nº 126749209, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 085.818.187-81, e seu marido **ELIAS DOS SANTOS SOUZA**, motorista, portador da CNH nº 00151545408, DETRAN/RJ, e inscrito no CPF/MF sob o nº 074.205.947-24, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Estrada de Sepetiba nº43, quadra 25, casa 20, Santa Cruz, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$62.856,71 com recursos próprios; R\$4.877,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$830,65 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$116.435,64 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: **RS185.000,00**, certificado declaratório de isenção nº2095289 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 20/03/2017, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºEBYC 70524 SPJ.

AV - 7 - M - 13466 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº15236, aos **10/03/2017**. 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 20/03/2017, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºEBYC 70525 WWB.

AV - 8 - M - 13466 - FUNDO DE GARANTIA: Prenotação nº15236, aos **10/03/2017**. 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 20/03/2017, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºEBYC 70526 YGU.

R - 9 - M - 13466 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº15236, aos **10/03/2017**. 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L267M-Q8WEB-7M5YZ-674JB>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

ONR



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
13466

FICHA
2

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

CNM: 157776.2.0013466-54

CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, em garantia de dívida de **RS\$116.435,64**, 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\$772,43, 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 20/03/2017, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nº EBYC 70527 KCB.

AV - 10 - M - 13466 - 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 nº ECVX 25903 AGH. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

AV - 11 - M - 13466 - 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 nº EDBP 30338 YCI. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

AV - 12 - M - 13466 - 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 - 13466 - 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 nº EDBP 31045 BPK.

AV - 14 - M - 13466 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **117698**, aos **28/07/2025**. De acordo com a notificação promovida pelo credor, já qualificado, entregue em 25/08/2025, por 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos desta cidade, resultando "positiva" foram intimados os devedores **ANA PAULA GOMES VIEIRA SOUZA**, e seu marido **ELIAS DOS SANTOS SOUZA**, já qualificado, 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 01/10/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nº EEZW 53290 ZKG.

AV - 15 - M - 13466 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº **124409**, aos **05/12/2025**. 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 nº3.401.229-4, e CL (Código de Logradouro) nº05.732-3. Averbação

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L267M-Q8WEB-7M5YZ-674JB>



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
13466

FICHA
2-v

CNM: 157776.2.0013466-54

concluída aos 16/12/2025, por Bráulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 09176 ZWN.

AV - 16 - M - 13466 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº**124409**, aos **05/12/2025**. 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-4, nos termos do art. 31-E, I, da Lei 4591/64. Averbação concluída aos 16/12/2025, por Bráulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 09177 YIA.

AV - 17 - M - 13466 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº**124409**, aos **05/12/2025**. Pelo requerimento de 28/11/2025, 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: **RS195.935,70**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **RS195.935,70**, guia nº2884788. Averbação concluída aos 16/12/2025, por Bráulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 09178 JVP.

AV - 18 - M - 13466 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**124409**, aos **05/12/2025**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-17. Averbação concluída aos 16/12/2025, por Bráulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 09179 LCC.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L267M-Q8WEB-7M5YZ-674JB>



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

Valide aqui
este documento

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, 16/12/2025

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

<p>12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ Oficial Registrador: Dr. Sergio Avila Doria Martins</p> <p>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</p> <p>Total.....: R\$ 158,56</p>	<p>Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral de Justiça Selo de Fiscalização Eletrônico</p> <p>EFAW 09180 VMY</p>  <p>Consulte a validade do selo em: http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico</p>
---	---

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L267M-Q8WEB-7M5YZ-674JB>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

