



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  
55298

Ficha  
1

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

CNM: 157776.2.0055298-76

**IMÓVEL:** Apartamento 204, do bloco 04, empreendimento denominado "Condomínio Residencial Royal Blue", a ser construído sob o nº56, da Rua João Cândido Corrêa, Bangu, na Freguesia de Campo Grande, área privativa de 55,16m², e, somada à comum, área total de 69,57m², que corresponde à fração ideal de 0,010660608 do terreno designado por lote 01, do PAL 49.215, com área de 4.062,75m². O empreendimento possui 37 vagas de garagem, todas descobertas e localizadas no pavimento térreo não vinculadas a nenhuma unidade autônoma, sendo de uso do condomínio. -x-x

**PROPRIETÁRIA:** ROYAL BLUE SPE LTDA, com sede na Rua Victor Civita, nº 66, bloco 02, sala 225, Jacarepaguá, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.633.727/0001-98. -x-x

**REGISTRO ANTERIOR:** Adquirido por compra feita a Bianca Felício de Jesus autorizada por seu marido Thiago Andre Fonseca de Souza, conforme escritura de 10/05/2018, do 23º Ofício de Notas desta cidade, Livro 9708, fls. 133, registrada neste ofício, sob o R-2 das matrículas 24.116, 24.117, 24.118 e R-5 da matrícula 24.119, em 12/07/2018, a fusão averbada sob o AV-3 das matrículas 24.116, 24.117, 24.118 e R-7 da matrícula 24.119, em 30/01/2019, e o memorial de incorporação registrado sob o R-1 da matrícula 27.828, em 03/04/2019, revalidado no AV-6 da matrícula 27.828, em 31/03/2022. -x-x

**CADASTRO:** O imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro, sob o nº1.978.008-9, 1.978.009-7, 1.978.014-7, 1.978.013-9 (MP), CL nº00.736-9. Matrícula aberta aos 18/04/2022, por Fabio Marrocos, Mat. TJRJ 94-12227.

**AV - 1 - M - 55298 - UNIDADE EM CONSTRUÇÃO:** Em 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 18/04/2022, por Fabio Marrocos, Mat. TJRJ 94-12227.

**AV - 2 - M - 55298 - AFETAÇÃO:** Consta averbado neste ofício, no AV-5 da matrícula 27.828, em 22/09/2020, que pelo requerimento de 07/07/2020, 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 18/04/2022, por Fabio Marrocos, Mat. TJRJ 94-12227.

**R - 3 - M - 55298 - COMPRA E VENDA:** Prenotação nº 71209, aos 01/07/2022. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 08/06/2022, 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 25, da Lei nº14.118/2021, a proprietária VENDEU o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de **RS202.600,00**, a **EMERSON RODRIGUES DE LIMA MONTEIRO**, brasileiro, solteiro, técnico de enfermagem, inscrito no RG sob o nº 001552825, COREN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 156.397.677-31, residente e domiciliado na Rua do Farmacêutico, nº.7, Bangu, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$39.260,32 recursos próprios; R\$1.314,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$2.956,80 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$159.068,88 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: **RS202.600,00**, certificado

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WJAA3-DKKM3-LH3LA-ZQAQ>



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  
55298

FICHA  
1-v

CNM: 157776.2.0055298-76

declaratório de isenção nº2489243 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 06/07/2022, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 42204 JPB.

**AV - 4 - M - 55298 - FUNDO DE GARANTIA:** Prenotação nº71209, aos 01/07/2022. Em virtude do instrumento particular de 08/06/2022, objeto do R-3, 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 06/07/2022, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 42205 XNO.

**R - 5 - M - 55298 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº71209, aos 01/07/2022. Pelo mesmo instrumento referido no R-3, o imóvel objeto desta matrícula foi **ALIENADO FIDUCIARIAMENTE**, na forma da Lei nº9.514/97, 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 **RS159.068,88**, 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\$1.054,32, com vencimento para 09/07/2022. Origem dos Recursos: FGTS/União. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$199.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 06/07/2022, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 42206 TEE.

**AV - 6 - M - 55298 - ALTERAÇÃO DE MEMORIAL:** Prenotação nº 98750, aos 14/06/2024. Pelo requerimento de 12/06/2024, de acordo com o parágrafo único do art. 1.346, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Parte Extrajudicial, fica alterado o memorial de incorporação objeto do R-1 da matrícula 27.828, para fazer constar que de acordo com a licença de obras nº25/0313/2024, da Coordenadoria Geral de Licenciamento e Fiscalização, processo nº02/230043/2016, consta licença de modificação de projeto aprovado com acréscimo de área em grupamento residencial multifamiliar, afastado das divisas, com **área construída de 6.193,85m², área acrescida de 4,60m², e área total construída de 6.198,45m²**, permanecendo inalteradas as demais informações. Averbação concluída aos 07/08/2024, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 90749 QFB. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

**AV - 7 - M - 55298 - CONSTRUÇÃO:** Prenotação nº 98750, aos 14/06/2024. Pelo requerimento de 12/06/2024, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Econômico nº25/0269/2024, datada de 06/06/2024, de acordo com o processo nº 02/230043/2016, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se parcial concedido em 20/05/2024. 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 07/08/2024, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 90750 QNW. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

**AV - 8 - M - 55298 - INTIMAÇÃO:** Prenotação nº115441, aos 09/06/2025. Pelo requerimento de 05/06/2025, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação do devedor **EMERSON RODRIGUES DE LIMA MONTEIRO**, já qualificado, 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 24/07/2025, 25/07/2025 e 28/07/2025, na forma do art. 26, §4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Após a adoção dos procedimentos

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WJAA3-DKKM3-LH3LA-ZQAQJ>



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](http://www.registrodeimoveis.org.br/12rj)

MATRÍCULA  
55298

FICHA  
2

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

CNM: 157776.2.0055298-76

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 26/08/2025, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZF 33108 GYQ.

**AV - 9 - M - 55298 - INSCRIÇÃO E CL:** Prenotação nº**123381**, aos **12/11/2025**. 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 nº3.490.602-4, e CL (Código de Logradouro) nº20.238-2. Averbação concluída aos 23/12/2025, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 11046 CPL.

**AV - 10 - M - 55298 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO:** Prenotação nº**123381**, aos **12/11/2025**. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, ao registro objeto do R-3 e à extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora, em relação ao imóvel desta matrícula, fica **cancelada a afetação** objeto do AV-2, nos termos do art. 31-E, I, da Lei 4591/64. Averbação concluída aos 23/12/2025, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 11047 HRE.

**AV - 11 - M - 55298 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Prenotação nº**123381**, aos **12/11/2025**. Pelo requerimento de 12/11/2025, 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: **R\$209.229,90**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$209.229,90**, certificado declaratório de isenção nº2889348 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 23/12/2025, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 11048 ETD.

**AV - 12 - M - 55298 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº**123381**, aos **12/11/2025**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-11. Averbação concluída aos 23/12/2025, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 11049 AVR.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WJAA3-DKKM3-LH3LA-ZQAQJ>



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](http://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, 23/12/2025

**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: <b>R\$ 108,60</b> Fundgrat.....: <b>R\$ 2,17</b> Lei 3217.....: <b>R\$ 21,72</b> Fundperj.....: <b>R\$ 5,43</b> Funperj.....: <b>R\$ 5,43</b> Funarpen.....: <b>R\$ 6,51</b> Selo Eletrônico.....: <b>R\$ 2,87</b> ISS.....: <b>R\$ 5,83</b></p> <p>Total.....: <b>R\$ 158,56</b></p>	<p>Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral de Justiça Selo de Fiscalização Eletrônico</p> <p><b>EFAW 11050 NHJ</b></p>  <p>Consulte a validade do selo em: <a href="http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico">http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico</a></p>
---	---

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WJAA3-DKKM3-LH3LA-ZQAQJ>