



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
55293

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0055293-91

IMÓVEL: Apartamento 103, 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 50,05m², e, somada à comum, área total de 63,13m², que corresponde à fração ideal de 0,0091335450 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 - 55293 - 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 - 55293 - 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 - 55293 - HIPOTECA: Prenotação nº 52166, aos 05/11/2020. Pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 05/10/2020, 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\$4.489.164,01, para construção do empreendimento "Residencial Royal Blue - Modulo I". 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 36 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. Durante a

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SV8TE-R9JG7-ESWT5-MJCWQ>

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
55293

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0055293-91

fase da construção são devidos, a partir da data do primeiro desembolso, juros mensais à taxa nominal de 9,3396%, correspondente à taxa efetiva de 9,7500%, acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada aos depósitos de poupança vigente na data de aniversário deste contrato. Valor da garantia hipotecária: R\$184.000,00. Demais condições constantes do título. Registro concluído aos 25/04/2022, por Fabio Marrocos, Mat. TJRJ 94-12227. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 29012 HIE. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

R - 4 - M - 55293 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº **73488**, aos **15/09/2022**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 16/08/2022, 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 nº 14.118/2021, a proprietária **VENDEU** o **imóvel** objeto desta matrícula, pelo preço de **RS221.520,00**, a **MATHEUS NASCIMENTO MARTINS**, brasileiro, solteiro, tecnólogo, inscrito no RG sob o nº 29.858.039-0, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 170.320.307-00, residente e domiciliado na Rua Congonhas, nº.158, fundos, Padre Miguel, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$78.516,10 recursos próprios; R\$47.500,00 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\$95.503,90 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: **RS221.520,00**, certificado declaratório de isenção nº2506699 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 06/10/2022, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 56757 RND.

AV - 5 - M - 55293 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº **73488**, aos **15/09/2022**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-3, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 16/08/2022, objeto do R-4, que hoje se arquivou. Averbação concluída aos 06/10/2022, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 56758 UAJ.

R - 6 - M - 55293 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **73488**, aos **15/09/2022**. Pelo mesmo instrumento referido no R-4, 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 **RS95.503,90**, 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\$532,94, com vencimento para 20/09/2022. Origem dos Recursos: FGTS/União. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$204.500,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 06/10/2022, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 56759 VNQ.

AV - 7 - M - 55293 - 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SV8TE-R9JG7-ESWT5-MJCWQ>



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
55293

FICHA
2

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

CNM: 157776.2.0055293-91

fiscalização eletrônica nºEDUY 90749 QFB. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

AV - 8 - M - 55293 - 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 - 9 - M - 55293 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº**115425**, 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 **MATHEUS NASCIMENTO MARTINS**, 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 15/07/2025, 16/07/2025 e 17/07/2025, 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 22/08/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZF 32197 WSS.

AV - 10 - M - 55293 - CANCELAMENTO DE INTIMAÇÃO: Prenotação nº**119519**, aos **03/09/2025**. Foi solicitado pelo credor fiduciário a realização do procedimento de intimação do devedor fiduciante, porém, após o envio das notificações ocorreu pedido de cancelamento do mesmo, por parte do credor, através do ofício sob nº597576/2025, em 5 de Junho de 2025, hoje arquivado, ficando, dessa forma, cancelado o procedimento do AV-9. Averbação concluída aos 24/11/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 02782 VYV.

AV - 11 - M - 55293 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº**119519**, aos **03/09/2025**.Pelo requerimento de 03/09/2025, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação do devedor **MATHEUS NASCIMENTO MARTINS**, 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 22/10/2025, 23/10/2025 e 24/10/2025, 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 24/11/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 02783 VHD.

AV - 12 - M - 55293 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº**125590**, aos **23/12/2025**. 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 nº3.490.596-8, e CL (Código de Logradouro) nº20.238-2. Averbação concluída aos 26/12/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 11915 XDI.

AV - 13 - M - 55293 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº**125590**, aos **23/12/2025**. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, ao registro objeto do R-4 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SV8TE-R9JG7-ESWT5-MJCWQ>

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.registroidoimoveis.org.br/12rj

MATRÍCULA
55293

FICHA
2-v

CNM: 157776.2.0055293-91

aos 26/12/2025, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 11916 EEA.

AV - 14 - M - 55293 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº**125590**, aos **23/12/2025**. Pelo requerimento de 15/12/2025, 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: **RS214.856,80**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **RS214.856,80**, certificado declaratório de isenção nº2900574 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 26/12/2025, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 11917 HAW.

AV - 15 - M - 55293 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**125590**, aos **23/12/2025**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-14. Averbação concluída aos 26/12/2025, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 11918 CYI.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SV8TE-R9JG7-ESWT5-MJCWQ>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

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

onr



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, 26/12/2025

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 11919 FZI</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/SV8TE-R9JG7-ESWT5-MJCWQ>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

