



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
55262

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0055262-87

IMÓVEL: Apartamento 304, do bloco 02, 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 0,0100660608 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 - 55262 - 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 - 55262 - 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, tomando-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 - 55262 - 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/CRLTD-ARRUE-YB5DJ-7KZ3X>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
55262

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0055262-87

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\$199.000,00. 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 - 55262 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº **73489**, aos **15/09/2022**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 24/08/2022, 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 nº14.118/2021, a proprietária **VENDEU** o **imóvel** objeto desta matrícula, pelo preço de **R\$221.500,00**, a **RODRIGO DUARTE CARVALHO**, brasileiro, solteiro, tecnólogo, inscrito no RG sob o nº 11.252.619-9, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 083.319.937-48, residente e domiciliado na Rua Maravilha, nº.333, Bangu, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$73.551,53 recursos próprios; R\$7.022,00 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\$140.926,47 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\$221.500,00**, certificado declaratório de isenção nº 2507679 (Lei nº 5065/2009). Registro concluído aos 06/10/2022, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 56770 YUC.

AV - 5 - M - 55262 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº**73489**, aos **15/09/2022**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-3, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 24/08/2022, 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 56771 AYI.

R - 6 - M - 55262 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**73489**, 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 **R\$140.926,47**, 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\$827,83, com vencimento para 20/09/2022. Origem dos Recursos: FGTS/União. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$211.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 06/10/2022, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 56772 MWA.

AV - 7 - M - 55262 - 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/CRLTD-ARRUE-YB5DJ-7KZ3X>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
55262

FICHA
2

12º REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO - RJ
LVRO 2 - REGISTRO GERAL
CNM: 157776.2.0055262-87

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

AV - 8 - M - 55262 - 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 - 55262 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº**115426**, 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 **RODRIGO DUARTE CARVALHO**, 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 01/08/2025, 04/08/2025 e 05/08/2025, 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 03/09/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZF 33124 GXF.

AV - 10 - M - 55262 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº**123277**, aos **11/11/2025**. 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 nº3.490.563-8, e CL (Código de Logradouro) nº20.238-2. Averbação concluída aos 14/11/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAH 49251 ZTI.

AV - 11 - M - 55262 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº**123277**, aos **11/11/2025**. 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 aos 14/11/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAH 49252 MHR.

AV - 12 - M - 55262 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº**123277**, aos **11/11/2025**. Pelo requerimento de 29/10/2025, 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: **RS221.074,90**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **RS221.074,90**, certificado declaratório de isenção nº2876593 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 14/11/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAH 49253 UBW.

AV - 13 - M - 55262 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**123277**, aos **11/11/2025**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-12. Averbação concluída aos 14/11/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAH 49434 DCA.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CRLTD-ARRUE-YB5DJ-7KZ3X>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
55262

FICHA
2-v

CNM: 157776.2.0055262-87

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, **14/11/2025**
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\$ 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**
Total.....: **R\$ 158,56**

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFAH 49435 ZZA



Consulte a validade do selo em:
<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>
KRL -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CRLTD-ARRUE-YB5DJ-7KZ3X>