



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
55254

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0055254-14

IMÓVEL: Apartamento 104, 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 50,65m², e, somada à comum, área total de 63,89m², que corresponde à fração ideal de 0,0092430381 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 - 55254 - 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 - 55254 - AFETACÃO: 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 - 55254 - 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/6Z44D-VEBXN-35RKKQ-UC74T>



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
55254

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0055254-14

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\$186.000,00. 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 - 55254 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº77680, aos 13/01/2023. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 05/01/2023, 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 9º, da Lei nº14.118/2021, a proprietária **VENDEU** o **imóvel** objeto desta matrícula, pelo preço de **RS217.500,00**, a **JANETE DOS SANTOS NOVOA**, brasileira, solteira, agente administrativa, inscrita no CPF/MF sob o nº 156.847.217-02, residente e domiciliada na nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$38.220,52 recursos próprios; R\$1.553,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$13.816,48 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$163.910,00 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: **RS217.500,00**, certificado declaratório de isenção nº2533595 (Lei nº5.065/2009). Registro concluído aos 31/01/2023, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 80010 WJS.

AV - 5 - M - 55254 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº77680, aos 13/01/2023. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-3, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 05/01/2023, objeto do R-4, que hoje se arquivou. Averbação concluída aos 31/01/2023, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 80011 AKU.

AV - 6 - M - 55254 - FUNDO DE GARANTIA: Prenotação nº77680, aos 13/01/2023. Em virtude do instrumento particular de 05/01/2023, objeto do R-4, 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 31/01/2023, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 80012 CMI.

R - 7 - M - 55254 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº77680, aos 13/01/2023. Pelo mesmo instrumento referido no R-5, 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 **RS163.910,00**, 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\$1.085,26, com vencimento para 06/02/2023. Origem dos Recursos: FGTS/União. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$205.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 31/01/2023, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 80013 PLJ.

AV - 8 - M - 55254 - 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6Z44D-VEBXN-35RKKQ-UC74T>



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
55254

FICHA
2

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

CNM: 157776.2.0055254-14

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 - 9 - M - 55254 - 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 06/06/2024. 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 - 10 - M - 55254 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **119529**, aos **03/09/2025**. Pelo requerimento de 03/09/2025, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação da devedora **JANETE DOS SANTOS NOVOA**, já qualificada, 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 16/10/2025, 17/10/2025 e 20/10/2025, 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 17/11/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAH 49342 RTX.

AV - 11 - M - 55254 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº **125589**, 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 nº3.490.561-2, e CL (Código de Logradouro) nº20.238-2. Averbação concluída aos 29/12/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 11932 HXZ.

AV - 12 - M - 55254 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº **125589**, 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 aos 29/12/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 11933 WLZ.

AV - 13 - M - 55254 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº **125589**, aos **23/12/2025**. Pelo requerimento de 10/12/2025, 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: **RS213.360,00**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **RS213.360,00**, certificado declaratório de isenção nº2899926 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6Z44D-VEBXN-35RKQ-UC74T>



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
55254

FICHA
2-v

CNM: 157776.2.0055254-14

Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 29/12/2025, por Bráulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 11934 SOD.

AV - 14 - M - 55254 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº125589, aos **23/12/2025**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-13. Averbação concluída aos 29/12/2025, por Bráulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 11935 UVK.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6Z44D-VEBXN-35RKQ-UC74T>



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, 29/12/2025

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 Fundrat.....: 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 11936 NGQ</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/6Z44D-VEBXN-35RKQ-UC74T>