



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
54142

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0054142-52

IMÓVEL: Apartamento 607, do bloco 02, empreendimento denominado "Cenário Residencial", a ser construído sob o nº509, da Rua Vitor Alves, Campo Grande, na Freguesia de Campo Grande, área privativa de 51,69m² e, somada à comum, área total de 67,82m², que corresponde à fração ideal de 0,603100 do terreno designado por lote 02, do PAL 23.014, com área de 3.674,20m². O empreendimento possui 88 vagas, não vinculadas a nenhuma unidade autônoma, sendo de uso do condomínio, denominadas vagas de estacionamento, das quais 44 estão localizadas no G1, e 44 estão localizadas no G2, sendo 07 vagas destinada a PNE. -x-x

PROPRIETÁRIA: EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO RUA VITOR ALVES SPE LTDA, com sede na Avenida Almirante Barroso nº90, sala 702, parte, Centro, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.953.500/0001-20. -x-x

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido o terreno por compra feita a Itapeba Branca Empreendimentos e Participações Ltda, conforme escritura de 04/06/2018, do 26º Ofício de Notas desta cidade, Livro 020, fls. 100/103, registrada neste ofício, sob o R-2 da matrícula 24.390, em 30/07/2018, o remembramento e desmembramento averbado no 4º Registro de Imóveis, aprovado em 19/08/1960, o memorial de incorporação sob o R-5 da matrícula 24.390, em 21/05/2019, e a revalidação do memorial averbada sob o AV-9 da citada matrícula, em 23/02/2022. -x-x

CADASTRO: O imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro, sob o nº1.099.122-3 (MP), CL nº02.136-0. Matrícula aberta aos 23/02/2022, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993.

AV - 1 - M - 54142 - 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 23/02/2022, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993.

AV - 2 - M - 54142 - AFETAÇÃO: Consta averbado neste ofício, sob o AV-7 da matrícula 24.390, em 21/05/2019, que pelo requerimento de 12/03/2019, 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 23/02/2022, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993.

R - 3 - M - 54142 - HIPOTECA: Prenotação nº 62914, aos 25/10/2021. Pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 29/12/2020, 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\$20.867.452,59, para construção do empreendimento "Cenário Residencial". 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 dia correspondente ao término do prazo de carência. Valor da garantia hipotecária: R\$215.000,00. Demais condições constantes do título. Registro

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CT2UY-CBA9H-WLLVZ-BBTKL>

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
54142

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0054142-52

concluído aos 23/02/2022, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 21880 QAV. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

AV - 4 - M - 54142 - RETIFICAÇÃO: Com fulcro no artigo 213, da Lei 6.015/73, e com base na documentação arquivada no protocolo 27993, fica retificada a abertura desta matrícula, para constar corretamente que o imóvel está inscrito no Município do Rio de Janeiro sob o nº **0.199.122-3 (MP)**, e não como constou, permanecendo inalteradas as demais informações. Averbação realizada de ofício e concluída aos 20/03/2023, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993.

R - 5 - M - 54142 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº **80839**, aos **11/04/2023**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 13/02/2023, 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 25, da Lei nº14.118/2021, o **imóvel** objeto desta matrícula foi **VENDIDO** pelo preço de **R\$ 255.313,00**, a **FABIANI FERREIRA COSTA**, brasileira, solteira, tecnólogo, inscrita no CPF/MF sob o nº 001.303.097-37, residente e domiciliada nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$51.063,00 recursos próprios; R\$0,00 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\$204.250,00 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: **R\$ 255.313,00**, certificado declaratório de isenção nº2560473 (Lei nº5.065/2009). Registro concluído aos 20/04/2023, por Danielle Silva, Mat. TJRJ 94-15931. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 96357 EXF.

AV - 6 - M - 54142 - CANCELAMENTO: Prenotação nº80839, aos **11/04/2023**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-3, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 13/02/2023, antes referido, que hoje se arquivou. Averbação concluída aos 20/04/2023, por Danielle Silva, Mat. TJRJ 94-15931. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 96358 ZLJ.

R - 7 - M - 54142 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº80839, aos **11/04/2023**. Pelo mesmo instrumento antes referido, o imóvel objeto desta matrícula foi **ALIENADO FIDUCIARIAMENTE**, na forma da Lei nº9.514/97, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede na em Brasília-DF, Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 3 e 4, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, em garantia de dívida no valor de **R\$204.250,00**, a ser paga em 304 prestações mensais, sobre as quais incidirão juros correspondentes à taxa efetiva de 7,3997% ao ano. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 20/04/2023, por Danielle Silva, Mat. TJRJ 94-15931. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 96359 JDG.

AV - 8 - M - 54142 - CONSTRUÇÃO: Prenotação nº **111776**, aos **21/03/2025**. certidão da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento nº25/0136/2025, datada de 21/03/2025, de acordo com o processo nº02/05/000059/2018, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o **habite-se concedido em 21/03/2025**. 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 24/03/2025, por Adam Cordeiro, Mat. TJRJ 94-20453. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 43925 QYL. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

AV - 9 - M - 54142 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: Consta registrada no R-14 da matrícula 24.390, em 10/07/2025, a instituição de condomínio do imóvel objeto desta matrícula, nos moldes dos artigos 7º e 8º da Lei 4591/64. Em 10/07/2025, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CT2UY-CBA9H-WLLVZ-BBTKL>



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
54142

FICHA
2

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

CNM: 157776.2.0054142-52

AV - 10 - M - 54142 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Prenotação nº 115248, aos 04/06/2025. Foi registrada em 10/07/2025, no Registro Auxiliar sob o nº771, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 10/07/2025, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 74582 MNK.

AV - 11 - M - 54142 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº124254, aos 03/12/2025. Pelo requerimento de 01/12/2025, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação do devedor **FABIANI FERREIRA COSTA**, 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 28/01/2026, 29/01/2026 e 30/01/2026, 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 02/03/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFBT 91482 PIC.

AV - 12 - M - 54142 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº130628, aos 13/04/2026. 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 nº3.506.026-8, e CL (Código de Logradouro) nº02.136-0. Averbação concluída aos 17/04/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCI 81788 DSZ.

AV - 13 - M - 54142 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº130628, aos 13/04/2026. Pelo requerimento de 13/04/2026, 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\$266.981,81**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$266.981,81**, guia nº2940506. Averbação concluída aos 17/04/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCI 81789 FQJ.

AV - 14 - M - 54142 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº130628, aos 13/04/2026. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-14. Averbação concluída aos 17/04/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCI 81790 BLC.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CT2UY-CBA9H-WLLVZ-BBTKL>

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





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

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.

Certifico mais que há prenotação relativa ao imóvel, Protocolo(s): Prot. 115630, Requerimento - Referente a CANCELAMENTO DO PATRIMONIO DE AFETACAO - Apresentante: Rafael de Souza e Silva

Rio de Janeiro, 17/04/2026

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

12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ Oficial Registrador: Dr. Sergio Avila Doria Martins	
Emolumentos: R\$ 124,08 Fundrat..... R\$ 2,48 Lei 3217..... R\$ 24,81 Fundperj..... R\$ 10,54 Funperj..... R\$ 10,54 Funarpen..... R\$ 7,44 FUNPGALERJ: R\$ 1,24 FUNPGT: R\$ 1,24 FUNDAC: R\$ 1,24 Selo Eletrônico..... R\$ 3,27 ISS..... R\$ 6,66 Total..... R\$ 193,54	Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral de Justiça Selo de Fiscalização Eletrônico EFCI 81791 EVV  Consulte a validade do selo em: http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CT2UY-CBA9H-WLLVZ-BBTKL>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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

