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
56515

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0056515-14

IMÓVEL: Apartamento 502, do bloco 01, empreendimento denominado "Residencial Jerivá", **a ser construído sob o nº270, da Rua Projetada A, do PAL 49.422/PAA 12.680**, Campo Grande, na Freguesia de Campo Grande, **área privativa coberta padrão de 41,19m²,** e, somada à comum, **área total de 70,00m²**, que corresponde à **fração ideal de 0,002143**, do terreno designado por lote 04, do PAL 49.442/PAA 12.680, com área de 19.476,65m². -x-x

PROPRIETÁRIA: **NOVA OLINDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede na Rua dos Otoni, nº177, Santa Efigênia, Belo Horizonte/MG, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 31.259.648/0001-00. -x-x

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido por compra feita a Mirage Empreendimentos Imobiliários Ltda, conforme escritura de 15/12/2020, do 23º Ofício de Notas, desta cidade, Livro 9776, fls. 061, registrada neste ofício, sob o R-2 da matrícula 43.860, em 17/12/2020, o desmembramento averbado no 4º Registro de Imóveis, sob o AV-1 da matrícula 43.856, em 23/09/2020, e o memorial de incorporação registrado neste ofício sob o R-6 da matrícula 43.860, em 08/08/2022. -x-x

CADASTRO: O imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro, sob o nº3.426.918-3 (MP), CL nº59.815-1. Matrícula aberta aos 08/08/2022, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993.

AV - 1 - M - 56515 - UNIDADE EM CONSTRUÇÃO: De conformidade com o disposto no Art.662, C/C §2° 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 08/08/2022, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993.

AV - 2 - M - 56515 - FEITOS AJUIZADOS: Consta averbado neste ofício, sob o AV-7 da matrícula 43.860, em 08/08/2022, que em cumprimento ao determinado pelo parágrafo 5º do artigo 32 da Lei 4.591/64, combinado com o artigo 654 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral de Justiça deste Estado, para o registro do Memorial de Incorporação objeto do R-6 da citada matrícula, fica consignado que: Constam contra o nome da incorporadora NOVA OLINDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, apontamentos de feitos ajuizados na certidão expedida pela Justiça Federal, Seção Judiciária do Rio de Janeiro, não sendo impeditivos da realização da incorporação do ato precedente conforme declaração expressa da incorporadora. Em 08/08/2022, por Honima Lima, Mat. TJRJ.

AV - 3 - M - 56515 - AFETAÇÃO: Consta averbado sob o AV-9 da matrícula 43.860, em 08/08/2022, que pelo requerimento de 15/06/2022, a proprietária e incorporadora 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 4.591/64. 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 08/08/2022, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993.

AV - 4 - M - 56515 - RETIFICAÇÃO: Com fulcro no artigo 213, da Lei 6.015/73, e com base nos documentos arquivados na prenotação nº70646, fica retificada a abertura desta matrícula, para constar corretamente que o imóvel está situado na **Rua Projetada A, do PAL 49.442/PAA 12.680,** e não como constou, permanecendo inalteradas as demais informações. Averbação realizada de ofício e concluída aos 03/08/2023, por Fabio Marrocos , Mat. TJRJ 94-12227.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/NQNYM-37DR8-34ZTC-A5PDA

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA 56515 | FICHA 1-v | CNM: 157776.2.0056515-14

R - 5 - M - 56515 - HIPOTECA: Prenotação nº **96481**, aos **08/05/2024**. Pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 30/04/2024, 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$21.446.285,89** para construção do empreendimento "Residencial Jerivá - Módulo III". 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 24 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, sobre as parcelas incidirão juros correspondentes à taxa efetiva de 8,3000% ao ano. Demais condições constantes do título. Registro concluído aos 17/05/2024, por Fabio Marrocos , Mat. TJRJ 94-12227. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 74427 PBT. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

AV - 6 - M - 56515 - CONDIÇÃO SUSPENSIVA: Prenotação nº **96481**, aos **08/05/2024**. Pelo instrumento particular de 30/04/2024, objeto do R-5, o imóvel desta matrícula possui a seguinte CLÁUSULA SUSPENSIVA**:** A efetivação e eficácia jurídica do presente contrato condicionam-se, suspensivamente, dentre outras exigências expressas, ao cumprimento do estabelecido no item 1.7 do referido contrato, demais condições citadas no instrumento. Averbação concluída aos 17/05/2024, por Fabio Marrocos , Mat. TJRJ 94-12227. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 744287JMW. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

AV - 7 - M - 56515 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Prenotação nº **96526**, aos **09/05/2024**. Foi registrada em 04/06/2024, no Registro Auxiliar sob o nº644, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 04/06/2024, por Honima Lima , Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVE 15873 BZH.

AV - 8 - M - 56515 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº**98445**, aos **11/06/2024**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-5, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 31/05/2024, que hoje se arquiva. Averbação concluída aos 19/06/2024, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 75048 BDF**.**

AV - 9 - M - 56515 - CANCELAMENTO DE CONDIÇÃO SUSPENSIVA: Prenotação nº**98445**, aos **11/06/2024**. Fica cancelada a condição suspensiva objeto do AV-6, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 31/05/2024, antes referido, que hoje se arquiva. Averbação concluída aos 19/06/2024, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 75049 HNX.

R - 10 - M - 56515 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº**98445**, aos **11/06/2024**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 31/05/2024, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação/Programa Minha Casa Minha Vida, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380/64, e da Lei nº14.620/2023, o **imóvel** objeto desta matrícula foi **VENDIDO** pelo preço de **R$222.000,00,** a **RAPHAELA DE SOUZA PIRES**, brasileira, solteira, autônomo, inscrita no CPF/MF sob o nº151.751.867-95, residente e domiciliada nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R$43.758,00 recursos próprios; R$642,00 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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/NQNYM-37DR8-34ZTC-A5PDA

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

seja, R$177.600,00 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$222.000,00**, certificado declaratório de isenção nº2699550 (Lei nº5.065/2009). Registro concluído aos 19/06/2024, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 75050 WMY.

R - 11 - M - 56515 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**98445**, aos **11/06/2024**. Pelo mesmo instrumento antes referido, 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$177.600,00**, a ser paga em 420 prestações mensais, sobre as quais incidirão juros correspondentes à taxa efetiva de 7,2290 % ao ano. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 19/06/2024, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 75051 EUK**.**

AV - 12 - M - 56515 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO:Prenotação nº**116492**, aos **01/07/2025**. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, ao registro objeto do R-10 e à extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora, em relação ao imóvel desta matrícula, fica **cancelada a afetação** objeto do AV-3, nos termos do art. 31-E, I, da Lei 4591/64. Averbação concluída aos 24/07/2025, por Fabio Marrocos , Mat. TJRJ 94-12227. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 76297 TFT.

AV - 13 - M - 56515 - CANCELAMENTO DE FEITOS AJUIZADOS:Prenotação nº**116492**, aos **01/07/2025**. Fica cancelado o AV-2 desta matrícula tendo em vista a alienação do imóvel a terceiro, ressalvado que as ações seguem tramitando em face do incorporador, conforme Art. 55 da Lei 13.097/2015. Averbação concluída aos 23/07/2025, por Fabio Marrocos , Mat. TJRJ 94-12227. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 76298 UAU.

AV - 14 - M - 56515 - CONSTRUÇÃO: Prenotação nº **116492**, aos **01/07/2025**. Pelo requerimento de 05/06/2025, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo, Infraestrutura e Habitação nº 25/0268/2025, datada de 05/06/2025, de acordo com o processo nº 23/440070/2021, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se concedido em 05/06/2025.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 24/07/2025, por Fabio Marrocos , Mat. TJRJ 94-12227. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 76274 IIY. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

AV - 15 - M - 56515 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: Consta registrada no R-8 da matrícula 56.482, em 23/07/2025, a instituição de condomínio do imóvel objeto desta matrícula, nos moldes dos artigos 7º e 8º da Lei 4591/64. Em 23/07/2025, por Fabio Marrocos , Mat. TJRJ 94-12227.

AV - 16 - M - 56515 - LOGRADOURO: Consta averbado neste ofício, sob o AV-23, da matrícula 43.860, em 02/03/2026, que pelo Ofício SMDU nº142/2026 expedido em 10/02/2026, pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento, nos termos do Decreto Rio nº57.506 de 02/02/2026, hoje arquivados, verifica-se que: a atual **Rua Mauro Portugal** antes conhecida como Rua Projetada "A" do PAA 12680/PAL 49442, começando na Rua Olinda Ellis, 43,00m antes da Estrada do Cabuçu, com 475,00m de extensão; a atual **Rua Paulo Pontes**, trecho em prolongamento final com 162,00m de extensão, antes conhecida como Rua Projetada "B", que começa num ponto a partir de 386,00m de extensão deste mesmo logradouro, e termina na Rua Mauro Portugal, passando assim a Rua Paulo Pontes, que começa na Estrada da Cachamorra, lado ímpar, 41,00m antes da Estrada do Moinho, a

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/NQNYM-37DR8-34ZTC-A5PDA

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA 56515 | FICHA 2-v | CNM: 157776.2.0056515-14

terminar na Rua Mauro Portugal com 548,00m de extensão. Em 02/03/2026, por Honima Lima , Mat. TJRJ 94-2993.

AV - 17 - M - 56515 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **127069**, aos **05/02/2026**. Pelo requerimento de 04/02/2026, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação da devedora **RAPHAELA DE SOUZA PIRES,** 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 09/04/2026, 10/04/2026 e 13/04/2026, 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 14/05/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCV 21383 OTZ.

AV - 18 - M - 56515 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº**137996**, aos **24/08/2026**. 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 nº3.510.223-5, e CL (Código de Logradouro) nº59.815-1. Averbação concluída aos 28/08/2026, por Camila Cruz , Mat. TJRJ 94-24170. Selo de fiscalização eletrônica nºEFEM 69534 DXQ.

AV - 19 - M - 56515 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº**137996**, aos **24/08/2026**. Pelo requerimento de 21/08/2026, 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$228.733,25**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R$228.733,25**, guia nº2970949. Averbação concluída aos 28/08/2026, por Camila Cruz , Mat. TJRJ 94-24170. Selo de fiscalização eletrônica nºEFEM 69535 XCC.

AV - 20 - M - 56515 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**137996**, aos **24/08/2026**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-19. Averbação concluída aos 28/08/2026, por Camila Cruz , Mat. TJRJ 94-24170. Selo de fiscalização eletrônica nºEFEM 69536 UMS.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/NQNYM-37DR8-34ZTC-A5PDA

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

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, 28/08/2026

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** Fundgrat.....: **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 **EFEM 69537 JMH** 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/NQNYM-37DR8-34ZTC-A5PDA

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar