

IMÓVEL: Apartamento 510, do bloco 03, empreendimento denominado "Residencial Ipês", a ser construído sob o nº311, da Rua Projetada A, PAA 12.680/PAL 49.442, Campo Grande, na Freguesia de Campo Grande, área privativa coberta padrão de 41,19m² e, somada à comum, área total de 73,79m², que corresponde à fração ideal de 0,001884 do terreno designado por lote 07, do PAL 49.442, com área de 23.712,78m². O empreendimento terá 325 vagas de garagem, sendo 15 para PNE, todas descobertas e localizadas na área externa, 324 são consideradas de uso comum de divisão não proporcional. Consta 01 (vaga) de uso comum do condomínio, para estacionamento de veículo automotor, por ordem de chegada, desde que haja disponibilidade no momento, destinada à visitantes de quaisquer unidades.-x-x

PROPRIETÁRIA: NOVA OLINDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede na Rua dos Otoni, nº 177, Santa Efigênia, Belo Horizonte/MG, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 31.259.648/0001-00.-x-x

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido o terreno 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 43.863, em 17/12/2020, o desmembramento averbado sob o AV-1 da matrícula 43.856, em 23/09/2020, e o memorial de incorporação registrado sob o R-5 da matrícula 43.863, em 17/12/2020. Matrícula aberta aos 17/12/2020, por HSL.

AV - 1 - M - 46237 - 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 17/12/2020, por HSL.

AV - 2 - M - 46237 - TERMO DE URBANIZAÇÃO: Consta averbado neste ofício, sob o AV-2 da matrícula 43.856, em 23/09/2020, e AV-1 da matrícula 43.863, em 23/09/2020, que pelo Termo de Urbanização nº005/2020, datado de 18/08/2020, lavrado às fls.07/07v, do Livro 06 de folhas soltas, passado por certidão nº085.658, verifica-se que de acordo com o processo nº07/700925/2019, foram acordadas entre o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO e MIRAGE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, as seguintes cláusulas: SEGUNDA: Pelo presente termo, a proprietária se obriga a urbanizar os seguintes logradouros em 02 etapas: 1ª Etapa: a Rua Olinda Ellis, na largura existente, na extensão de 600,00m (seiscentos metros), correspondente ao trecho entre a Estrada do Cabuçu e a Rua César Garcez; Rua Projetada "A", na largura total de 18,00m (dezoito metros), em toda a sua extensão de 535,00m (quinhentos e trinta e cinco metros), com início na Rua Olinda Ellis; e 2ª Etapa: a Rua Projetada B, na largura total de 12,00m (doze metros), em toda a sua extensão de 207,00m (duzentos e sete metros), com início na Rua Projetada "A" e término no entroncamento da Rua Mariana Barreto com a Rua Paulo Pontes, e a execução da canalização do Rio Cabuçu, de acordo com o despacho de 01/06/2020 da SMIHC/SUBH//CGIT/CLPS/GAU, às fls. 38, e projeto básico orientador às fls. 41, do processo nº06/700.925/2019. TERCEIRA: As obras de urbanização deverão atender ao que determina o RPT (Regulamento de Parcelamento de Terra, aprovado pelo Decreto E 38, de 20/04/70), e executadas de acordo com as normas estabelecidas pelos órgãos responsáveis à sua aprovação, no âmbito de suas competências. QUARTA: A inadimplência da obrigação assumida na cláusula SEGUNDA importará na não concessão do habite-se para qualquer edificação que venha a ser construída nos lotes 3 e 7 até a aceitação das obras de urbanização da 1ª Etapa; e não concessão do habite-se para qualquer edificação que venha a ser construída nos lotes 2, 4, 5 e 6 até a aceitação das obras de urbanização da 2ª Etapa. QUINTA: Qualquer importância devida ao MUNICÍPIO, em decorrência do presente termo, será inscrita como dívida ativa de sua Fazenda Pública, acrescida das multas de 20% e juros de 1% ao mês, fazendo-se a cobrança em processo de execução, com o apoio do parágrafo 2º do artigo 2º da Lei Federal nº6830 de 22/08/80, sobre o débito ajuizado, incidindo honorários de advogado de 20%. SEXTA: Os outorgantes

comprometem-se a respeitar e fazer cumprir, integralmente as obrigações assumidas pelo presente termo, renunciando ao direito de pleitear do MUNICÍPIO qualquer indenização relativamente ao estabelecido neste termo, pondo, desde já a salvo de qualquer dúvida ou contestações futuras. Em 17/12/2020, por HSL.

AV - 3 - M - 46237 - AFETAÇÃO: Consta averbado neste ofício, sob o AV-7 da matrícula 43.863, em 17/12/2020, que pelo pelo Instrumento Particular de 22/10/2020, 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 17/12/2020, por HSL.

AV - 4 - M - 46237 - RETIFICAÇÃO: Com fulcro no artigo 213, da Lei 6.015/73, e com base nos documentos arquivados na prenotação nº50197, fica retificado o AV-3 desta matrícula, para constar corretamente que onde se lê MIRAGE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, leia-se **MIRAGE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, e na cláusula terceira, onde se lê Decreto E 38, leia-se **Decreto E 3800**, e não como constou, permanecendo inalteradas as demais informações. Averbação realizada de ofício e concluída aos 19/01/2021, por HSL.

R - 5 - M - 46237 - HIPOTECA: Prenotação nº **56501**, aos **05/04/2021**. Pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 23/10/2020, 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\$25.000.000,00** para construção do empreendimento "Residencial Ipês - Módulo I". Os créditos serão efetuados após o cumprimento do percentual relativo ao custo das obras executadas constantes do Relatório de Acompanhamento de Empreendimento (RAE) emitido pela credora e à comprovação de que os recursos financeiros necessários à conclusão do empreendimento estão sob gestão da CAIXA. O eventual saldo devedor remanescente da dívida deverá ser integralmente pago, com todos os encargos a ele inerentes, no prazo máximo de amortização de até 36 meses contados do dia correspondente ao término do prazo de carência. Valor da garantia hipotecária: **R\$49.214.000,00** (incluindo outros imóveis). Demais condições constantes do título. Registro concluído aos 26/04/2021, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDRQ 79131 JPD. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

R - 6 - M - 46237 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº **62622**, aos **14/10/2021**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 08/09/2021, 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 **R\$187.000,00**, a **LUIS OTAVIO DE ALMEIDA**, servidor público municipal, inscrito no RG sob o nº 09.255.207-4, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 034.335.647-36, e sua mulher **ADRIANA COUTO VASCONCELOS DE ALMEIDA**, do lar, inscrita no RG sob o nº 10.022.524-2, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 034.348.497-85, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, ambos brasileiros, e **PEDRO LUCAS VASCONCELOS DE ALMEIDA**, brasileiro, solteiro, auxiliar administrativo, inscrito no RG sob o nº 30.458.294-3, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 168.630.717-97, residentes e domiciliados na Rua Luis Orione, nº25, D, Senador Vasconcelos, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$37.400,00 recursos próprios; R\$0,00 com

MATRÍCULA
46237

FICHA
2

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

CNM: 157776.2.0046237-02

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\$149.600,00 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\$187.000,00**, certificado declaratório de isenção nº2424990 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 22/10/2021, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 01563 QMP.

AV - 7 - M - 46237 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº**62622**, aos **14/10/2021**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-5, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 08/09/2021, objeto do R-6, que hoje se arquiva. Averbação concluída aos 22/10/2021, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 01564 RRP.

R - 8 - M - 46237 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**62622**, aos **14/10/2021**. Pelo mesmo instrumento referido no R-5, o imóvel objeto desta matrícula foi **ALIENADO FIDUCIARIAMENTE**, na forma da Lei nº9.514/97, à **CAIXA ECONOMICA 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\$149.600,00**, a ser paga em 343 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 7,6600% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 7,9347% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$1.151,16, com vencimento para 11/10/2021. Origem dos Recursos: FGTS/União. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$187.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 22/10/2021, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nº EDVA 01565 MHD.

AV - 9 - M - 46237 - RETIFICAÇÃO: Prenotação nº **87817**, aos **10/10/2023**. Pelo requerimento de 05/10/2023, e Termo de Urbanização nº013/2023, datado de 28/09/2023, lavrado às fls.71/72, do Livro 06 de folhas soltas de Urbanização, passado por certidão nº088.024, verifica-se que de acordo com o processo nº06/700925/2019, fica retificado ao AV-2 da presente matrícula, conforme a seguir descrito: foram acordadas entre o **MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO** e **MIRAGE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, as seguintes cláusulas: SEGUNDA: Fica retificada a Cláusula PRIMEIRA do Termo de Urbanização nº 005/2020, assinado em 16/07/2020, passando a ter a seguinte redação: “O(s) OUTORGANTE(S), e(são) senhor(res) e possuidor(res), livre(s) e desembaraçado(s) de quaisquer ônus judicial ou extrajudicial dos lotes 01 a 07 do PAL 49.442/ PAA 12.628, registrados no 12º Registro de Imóveis, respectivamente, nas matrículas 43857, 43858, 43859, 43860, 43861, 43862 e 43863”. TERCEIRA: Fica retificada a Cláusula SEGUNDA do Termo de Urbanização 005/2020, assinado em 16/07/2020 passando a ter a seguinte redação: “o (os) OUTORGANTE(S) se obriga (m) a urbanizar os seguintes logradouros em 02 etapas: 1ª Etapa: Rua Projetada A, na largura total de 18,00 m (dezoito metros), em toda sua extensão de 535,00m (quinhentos e trinta e cinco metros), com início na Rua Olinda Ellis; a Rua Projetada B, na largura de 12,00m (doze metros), em toda a sua extensão de 207,00m (duzentos e sete metros), com início na Rua Projetada A e término no entroncamento da Rua Mariana Barreto com a Rua Paulo Pontes; 2ª Etapa: a Rua Olinda Ellis, com duplicação da via, na largura existente, na extensão de 120,00m (cento e vinte metros), a partir do entroncamento com a Estrada do Cabuçu, e a execução da canalização do Rio Cabuçu.” QUARTA: Fica retificada a Cláusula QUARTA do Termo de Urbanização nº 005/2020, assinado em 16/07/2020, passando a ter a seguinte redação: “A inadimplência da obrigação assumida na cláusula SEGUNDA importará na não concessão do “habite-se” para qualquer edificação que venha a ser construída no lote 07 até a aceitação das obras de urbanização da 1ª Etapa; e na não concessão do “habite-se” para qualquer edificação que venha a ser construída nos lotes 02 e 06, até a

aceitação das obras de urbanização de todas as etapas.” QUINTA: Qualquer importância devida ao MUNICÍPIO, em decorrência do presente termo, será inscrita como dívida ativa de sua Fazenda Pública, acrescida das multas de 20%(vinte por cento) e juros de 1% (um por cento) ao mês, fazendo-se a cobrança em processo de execução, com o apoio no parágrafo 2º do Artigo 2º da Lei Federal nº 6830 de 22/08/80, sobre o débito ajuizado, incidindo honorários de advogado de 20%(vinte por cento). SEXTA: O(s) OUTORGANTE(S) compromete(m)-se a respeitar e fazer cumprir, integralmente, as obrigações assumidas pelo presente termo, renunciando ao direito de pleitear do MUNICÍPIO qualquer indenização relativamente ao estabelecido neste Termo, pondo, desde já a salvo de quaisquer dúvidas ou contestações futuras. SÉTIMA: O presente Termo deverá ser publicado, em extrato (Artigo 441 do Regulamento Geral do Código de Administração Financeira e Contabilidade Pública do Município do Rio de Janeiro, aprovado pelo Decreto nº 3221 de 18/09/81) no Diário Oficial/RIO, dentro do prazo de 20 (vinte) dias contados de sua assinatura, às custas do(s) OUTORGANTE(S). OITAVA: O(s) OUTORGANTE(S) obriga(m)-se a providenciar, por sua conta, a averbação do presente Termo no Registro de Imóveis competente. PARÁGRAFO ÚNICO: Deverá ser comprovada a averbação na unidade de Licenciamento e Fiscalização competente. NONA: Para a publicação e averbação previstas neste Termo, o MUNICÍPIO fornecerá, ao(s) OUTORGANTE(S) independente de requerimento, certidão e extrato deste instrumento. DÉCIMA: Em caso de qualquer dúvida relativa ao presente Termo, o foro da Ação será o da Cidade do Rio de Janeiro, renunciando o(s) OUTORGANTE(S) a qualquer outro que tenha ou venha a ter, por mais especial ou privilegiado que seja. DÉCIMA PRIMEIRA: O presente Termo é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a herdeiros ou sucessores. DÉCIMA SEGUNDA: O(s) OUTORGANTE(S) apresentou (aram) neste ato a documentação exigida por lei e que atesta o atendimento das condições jurídico pessoais indispensáveis a lavratura do presente Termo. Averbação concluída aos 31/10/2023, por Fabio Marrocos , Mat. TJRJ 94-12227. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 40414 AVH.

AV - 10 - M - 46237 - CONSTRUÇÃO: Prenotação nº **91757**, aos **08/01/2024**. Pelo requerimento de 04/01/2024, capeando certidão da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Econômico nº 25/0001/2024, datada de 02/01/2024, de acordo com o processo nº 06/701395/2020, o imóvel da presente matrícula teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se concedido em 29/12/2023. 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 23/01/2024, por Fabio Marrocos , Mat. TJRJ 94-12227. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 58245 YNW. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

AV - 11 - M - 46237 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Prenotação nº **91754**, aos **08/01/2024**. Foi registrada em 08/02/2024, no Registro Auxiliar sob o nº622, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 08/02/2024, por Fabio Marrocos , Mat. TJRJ 94-12227. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 63492 WYJ.

AV - 12 - M - 46237 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **104471**, aos **04/10/2024**. Pelo requerimento de 02/10/2024, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação dos devedores **LUIS OTAVIO DE ALMEIDA**, e sua mulher **ADRIANA COUTO VASCONCELOS DE ALMEIDA**, e **PEDRO LUCAS VASCONCELOS DE ALMEIDA**, ambos já qualificados, 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 01/11/2024, 04/11/2024 e 05/11/2024, 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

11/03/2025, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 40931 VIO.

AV - 13 - M - 46237 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº **111182**, aos **11/03/2025**. 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 nº3.484.447-2, e CL (Código de Logradouro) nº59.815-1. Averbação concluída aos 14/03/2025, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 42007 YKM.

AV - 14 - M - 46237 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº **111182**, aos **11/03/2025**. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, ao registro objeto do R-6 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 14/03/2025, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 42008 TXD.

AV - 15 - M - 46237 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº **111182**, aos **11/03/2025**. Pelo requerimento de 05/03/2025, 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. 2º da Lei 9514 de 20/11/1997). Valor declarado do imóvel: **RS194.992,89**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **RS194.992,89**, guia nº2794952. Averbação concluída aos 14/03/2025, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 42009 FH.

AV - 16 - M - 46237 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **111182**, aos **11/03/2025**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-15. Averbação concluída aos 14/03/2025, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 42010 HXL.

AV - 17 - M - 46237 - LEILÃO NEGATIVO: Prenotação nº **125616**, aos **26/12/2025**. Foram realizados os leilões negativos, consoante o disposto no artigo 27, §2º, da Lei 9.514/97 e declaração de responsabilidade do credor entidade do Sistema Financeiro Nacional, nos termos do art. 1.491 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça. Averbação concluída aos 29/12/2025, por Adam Cordeiro , Mat. TJRJ 94-20453. Selo de fiscalização eletrônica nºEFBH 49769 CYZ.

AV - 18 - M - 46237 - QUITAÇÃO: Prenotação nº **125616**, aos **26/12/2025**. De acordo com termo de quitação e extinção de dívida de 15/12/2025, hoje arquivado, e consoante ao disposto no parágrafo 4º artigo 27-A, da Lei 9514/97, a credora fiduciária declarou quitada a dívida objeto do R-8, desta matrícula. Averbação concluída aos 29/12/2025, por Adam Cordeiro , Mat. TJRJ 94-20453. Selo de fiscalização eletrônica nºEFBH 49770 PFQ.

AV - 19 - M - 46237 - LOGRADOURO: Consta averbado neste ofício, no AV-16, da matrícula 43.863, 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. Em 02/03/2026 , por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993.