



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
46098

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0046098-31

IMÓVEL: Apartamento 303, do bloco 01, 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, com direito a uma vaga de garagem, **área privativa coberta padrão de 41,19m², área privativa de divisão não proporcional de 12,50m²** e, somada à comum, **área total de 88,77m²**, que corresponde à **fração ideal de 0,002027** do terreno designado por lote 07, do PAL 49.442, com área de 23.712,78m². O empreendimento terá 01 (uma) 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 - 46098 - 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 - 46098 - 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GSC5P-VWTZZ-CUW2J-L7A6H>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
46098

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0046098-31

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 - 46098 - 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 - 46098 - RETIFICAÇÃO: Com fulcro no artigo 213, da Lei 6.015/73, e com base nos documentos arquivados na prenotação nº50197, fica retificado o AV-2 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 - 46098 - 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 - 46098 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº **74478**, aos **14/10/2022**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 13/09/2022, 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 nº 14.118/2021, a proprietária **VENDEU** o **imóvel** objeto desta matrícula, pelo preço de **R\$207.900,00**, a **ALEXANDRE EDUARDO DOS SANTOS DA SILVA**, brasileiro, solteiro, tecnólogo, inscrito no CPF/MF sob o nº 167.907.377-07, residente e domiciliado na Estrada do Guanumbi, nº 270, Freguesia, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$47.340,00 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\$160.560,00 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\$207.900,00**, certificado declaratório de isenção nº 2512046 (Lei nº

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GSC5P-VWTZZ-CUW2J-L7A6H>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
46098

FICHA
2

12º REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO - RJ
LVRO 2 - REGISTRO GERAL
CNM: 157776.2.0046098-31

5065/2009). Registro concluído aos 26/10/2022, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 59970 VDE.

AV - 7 - M - 46098 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº74478, aos 14/10/2022. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-5, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 13/09/2022, objeto do R-6, que hoje se arquiva. Averbção concluída aos 26/10/2022, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 59971 OFN.

R - 8 - M - 46098 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº74478, aos 14/10/2022. Pelo mesmo instrumento referido no R-6, o imóvel objeto desta matrícula foi **ALIENADO FIDUCIARIAMENTE**, na forma da Lei nº 9.514/97, 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 nº 00.360.305/0001-04, em garantia de dívida de **R\$160.560,00**, a ser paga em 360 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\$1.189,04, com vencimento para 14/10/2022. Origem dos Recursos: FGTS/União. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$200.700,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 26/10/2022, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 59972 BHQ.

AV - 9 - M - 46098 - 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) é(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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GSC5P-VWTZZ-CUW2J-L7A6H>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
46098

FICHA
2-v

CNM: 157776.2.0046098-31

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 irretroatável, 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 40275 TRS.

AV - 10 - M - 46098 - 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 - 46098 - 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 62653 GJY.

AV - 12 - M - 46098 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº111547, aos 17/03/2025. Pelo requerimento de 17/03/2025, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação do devedor **ALEXANDRE EDUARDO DOS SANTOS DA SILVA**, 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 07/07/2025, 08/07/2025 e 09/07/2025, 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 08/08/2025, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZF 28494 ABS.

AV - 13 - M - 46098 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº122368, aos 28/10/2025. 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 nº3.484.310-2, e CL (Código de Logradouro) nº59.815-1. Averbação concluída aos 10/11/2025, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAH 47775 XHZ.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GSC5P-VWTZZ-CUW2J-L7A6H>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
46098

FICHA
3

12º REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO - RJ
LMRO 2 - REGISTRO GERAL
CNM: 157776.2.0046098-31

AV - 14 - M - 46098 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº122368, aos 28/10/2025. 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 10/11/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAH 47776 VDR.

AV - 15 - M - 46098 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº122368, aos 28/10/2025. Pelo requerimento de 27/10/2025, 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: **R\$209.732,70**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$209.732,70**, guia nº2868421. Averbação concluída aos 10/11/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAH 47777 OSZ.

AV - 16 - M - 46098 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº122368, aos 28/10/2025. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-15. Averbação concluída aos 10/11/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAH 47778 MBR.

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, **10/11/2025**

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 47779 TIG



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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GSC5P-VWTZZ-CUW2J-L7A6H>