



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
13530

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0013530-56

IMÓVEL: Apartamento 506, do bloco 04, empreendimento "Naturalis Residencial", a ser construído na Rua das Amendoeiras, nº305, Cosmos, na Freguesia de Campo Grande, área privativa de 46,58m², somada à comum, área total de 58,81m², que corresponde à fração ideal de 0,002679 do respectivo terreno designado por lote 27, da quadra D, do PAL 16.407. O empreendimento possui 205 vagas de garagem, numeradas de 01 à 205, sendo 11 para PNE, todas descobertas e localizadas na área externa do pavimento de acesso, não vinculadas a nenhuma unidade autônoma, sendo de uso do condomínio. -x-x

PROPRIETÁRIA: NATURALIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.656.020/0001-58. -x-x

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido parte por compra feita a Paulo Andre Figueira da Silva, conforme escritura de 08/07/2015, do 18º Ofício de Notas desta cidade, Livro 7380-ES, às fls.141, registrada no 4º Registro de Imóveis, sob o R-9 da matrícula 4727, em 17/09/2015, e parte mediante incorporação feita por Paulo Andre Figueira da Silva, conforme escritura de 08/07/2015, do 18º Ofício de Notas desta cidade, Livro 7380-ES, às fls.143, registrada sob o R-10 da citada matrícula, em 17/09/2015, e o memorial de incorporação registrado neste ofício sob o R-3 da matrícula 1.671, em 06/09/2016. -x-x

CADASTRO: O imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro, sob o nº0.633.163-1 (MP), CL nº 05.732-3. Matrícula aberta aos 16/03/2017, por FL.

AV - 1 - M - 13530 - ÁREA "NON AEDIFICANDI": Consta averbada neste ofício, sob o AV-2 da matrícula 1.671, em 06/09/2016, que pelo requerimento de 16/08/2016, e planta, de acordo com projeto nº3-5-6685 da Secretaria Municipal de Saneamento e Recursos Hídricos, o terreno em que foi edificada a unidade autônoma objeto desta matrícula possui duas áreas "non aedificandi", a seguir descritas: a 1ª com 12,00m de largura, referente à galeria de 2x2m do projeto 3-3-D-2988 (alto cação vermelho) que poderá ser utilizada para circulação de veículos e estacionamento, como indicado no projeto; e a 2ª com 3,90m de largura, destinada à captação da vazão residual do canal desativado. Em 16/03/2017, por FL.

AV - 2 - M - 13530 - 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 16/03/2017, por FL.

AV - 3 - M - 13530 - ENQUADRAMENTO PMCMV: Consta averbado neste ofício, sob o AV-4 da matrícula 1.671, em 06/09/2016, que pelo requerimento de 14/07/2016, capeando declaração de enquadramento no programa minha casa, minha vida, emitida pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, em 11/08/2016, verifica-se que o Empreendimento objeto do ato anterior está enquadrado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, instituído pela Lei 11977/2009, sendo a venda das unidades destinada ao público com renda familiar entre 03 a 10 salários mínimos e com valor médio estipulado em R\$187.483,33. Em 16/03/2017, por FL.

AV - 4 - M - 13530 - AFETAÇÃO: Consta averbado neste ofício, sob o AV-5 da matrícula 1.671, em 07/11/2016, que pelo instrumento particular de 27/10/2016, 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 16/03/2017, por FL.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UHWA5-Q8NKX-U7V6U-WEEQ7>



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
13530

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0013530-56

R - 5 - M - 13530 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº23200, aos 28/12/2017. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 22/12/2017, 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, a proprietária **VENDEU o imóvel** objeto desta matrícula, pelo preço de **R\$185.000,00**, a **CESAR PEREIRA VIEIRA**, brasileiro, solteiro, corretor de imóveis, seguros, títulos e valores, inscrito no RG sob o nº113849293, IFP/RJ, e no CPF/MF sob o nº 076.026.067-28, residente e domiciliado na Rua Minas de Prata nº130, bl 05, apto. 202, Campo Grande, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$60.847,73 com recursos próprios; R\$4.604,00 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\$119.548,27 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\$185.000,00**, certificado declaratório de isenção nº2139334 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 15/01/2018, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºECHX 52642 SYX.

R - 6 - M - 13530 - ALIENACÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº23200, aos 28/12/2017. Pelo mesmo instrumento referido no R-5, 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\$119.548,27**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 6,00% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 6,1677% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$749,38, com vencimento para 22/01/2018. Origem dos Recursos: FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$185.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 15/01/2018, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nº ECHX 52643 WPK.

AV - 7 - M - 13530 - RETIFICAÇÃO DE MEMORIAL: Prenotação nº 34496, aos 09/01/2019. Pelo requerimento de 04/12/2018, capeando documentação que determina o art. 659, parágrafo único, da Consolidação Normativa do Estado do Rio de Janeiro, fica retificado o memorial de incorporação objeto do R-3 da matrícula 1.671, com a atualização dos documentos referentes às alíneas D, E e G, do art. 32, da Lei 4.591/64, tendo em vista as novas normas estabelecidas pela CEDAE quanto à reserva mínima de água, na DPA nº 976/2014, mediante retificação em 08/01/2018, e a modificação do projeto arquitetônico aprovada mediante a licença de obras nº80/0082/2018. Que o empreendimento sofreu adequações hidrossanitárias, sem modificar a área real construída e fração ideal das unidades, permanecendo inalteradas as demais informações. Averbação concluída aos 18/01/2019, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºECVX 25903 AGH. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

AV - 8 - M - 13530 - CONSTRUÇÃO: Prenotação nº36971, aos 18/04/2019. Pelo requerimento de 17/04/2019, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Habitação nº80/0008/2019, datada de 16/04/2019, de acordo com o processo nº02/200658/2014, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se concedido em 16/04/2019. 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 09/07/2019, por FB. Selo de fiscalização eletrônica nºEDBP 30338 YCL. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UHWA5-Q8NKX-U7V6U-WEEQ7>



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
13530

FICHA
2

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

CNM: 157776.2.0013530-56

AV - 9 - M - 13530 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: Consta registrada no R-11 da matrícula 1671, em 09/07/2019, a instituição de condomínio do imóvel objeto desta matrícula, nos moldes dos artigos 7º e 8º da Lei 4591/64. Em 09/07/2019, por FB.

AV - 10 - M - 13530 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Prenotação nº37946, aos 04/06/2019. Foi registrada em 09/07/2019, no Registro Auxiliar sob o nº267, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 09/07/2019, por FB. Selo de fiscalização eletrônica nºEDBP 31109 ONC.

AV - 11 - M - 13530 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº 125888, aos 05/01/2026. De acordo com a notificação promovida pelo credor, já qualificado, entregue em 14/01/2026, por 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos desta cidade, resultando "positiva" foi intimado o devedor **CESAR PEREIRA VIEIRA**, já qualificado, para quitar as obrigações relativas à alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, na forma da legislação vigente. Após a adoção dos procedimentos estabelecidos na Lei 9.514/97, com os respectivos documentos comprobatórios arquivados na serventia, transcorreu o prazo para pagamento **sem a purgação da mora**. Averbação concluída aos 26/02/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFBT 91424 GXL.

AV - 12 - M - 13530 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº130365, aos 08/04/2026. 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 nº3.401.309-4, e CL (Código de Logradouro) nº05.732-3. Averbação concluída aos 17/04/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCI 81726 SQB.

AV - 13 - M - 13530 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº130365, aos 08/04/2026. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, ao registro do objeto do R-5 e à extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora, em relação ao imóvel desta matrícula, fica **cancelada a afetação** objeto do AV-4, nos termos do art. 31-E, I, da Lei 4591/64. Averbação concluída aos 17/04/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCI 81727 GLI.

AV - 14 - M - 13530 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº130365, aos 08/04/2026. Pelo requerimento de 07/04/2026, 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\$196.787,84**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$196.787,84**, certificado declaratório de isenção nº2937111 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 17/04/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCI 81728 BKG.

AV - 15 - M - 13530 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº130365, aos 08/04/2026. 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 81729 SKB.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UHWA5-Q8NKX-U7V6U-WEEQ7>



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.

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	Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral de Justiça Selo de Fiscalização Eletrônico EFCI 81730 DNV  Consulte a validade do selo em: http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico
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	

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UHWA5-Q8NKX-U7V6U-WEEQ7>