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 37701 | Ficha 1 |
|---|---|

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

CNM: 157776.2.0037701-02

**IMÓVEL: Apartamento 203, bloco 06,** do "Condomínio Residencial Águas do Alvorada", **a ser construído sob o nº125, da Rua Sempre Verde,** Cosmos, na Freguesia de Campo Grande, **área privativa de 43,87m²,** e somada à comum, **área total de 63,5395m²**, que corresponde à **fração ideal de 0,003297306** do terreno designado lote 1 do PAL 49.039, com área de 21.680,00m². O empreendimento possui 300 vagas de garagem, sendo numeradas de 1 a 300, sendo as vagas de nºs 1 a 9 destinada a PNE, todas descobertas e localizadas na área externa, não vinculadas a nenhuma unidade autônoma, sendo de uso do condomínio. -x-x

**PROPRIETÁRIA**: **ÁGUAS DO ALVORADA INCORPORAÇÃO IMOBILÁRIA SPE LTDA**, com sede na Avenida Alvares Cabral nº 1777, 6º Andar, Lourdes, Belo Horizonte/MG, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.392.043/0001-89. -x-x

**REGISTRO ANTERIOR**: Adquirido por compra feita a Vilas do Campo SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda, conforme escritura de 29/12/2017, do 24º Ofício de Notas desta cidade, Livro 7689, fls.016/018, registrada neste ofício sob o R-2 da matrícula 19.018, em 28/03/2018, o desmembramento averbado no AV-1 da matrícula 19.017, em 23/11/2017, e o memorial de incorporação registrado no R-3 da matrícula 19.018, em 23/10/2018. -x

**CADASTRO**: O imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro, sob o nº1.801.711-1 (M.P.), CL nº 18.096-8. Matrícula aberta aos 16/12/2019, por FS.

**AV - 1 - M - 37701 - UNIDADE EM CONSTRUÇÃO**: Conforme 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 16/12/2019, por FS.

**AV - 2 - M - 37701 - RESTRIÇÕES**: Consta averbado neste ofício, sob o AV-1 da matrícula 19.017 e AV-1 da matrícula 19.018, em 23/11/2017, que em caso de loteamento de lotes deste PAL, deverá ser doado ao Município do Rio de Janeiro, uma área de correspondente a 8% de sua respectiva área em atendimento aos art. 52 e 54, do RPT, do Decreto nº3.800/70. Em 16/12/2019, por FS.

**AV - 3 - M - 37701 - AFETAÇÃO**: Consta registrado neste ofício, no AV-5 da matrícula 19.018, em 23/10/2018, que pelo Instrumento Particular de 22/01/2018, 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 16/12/2019, por FS.

**AV - 4 - M - 37701 - HIPOTECA**: Consta registrado neste ofício, no R-6 da matrícula 19.018, em 04/10/2019, que pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 19/07/2019, 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$6.722.597,59,** para construção do empreendimento "Condomínio Residencial Águas do Alvorada". 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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QH8HV-L49M6-JYL9N-3976G

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



Av. Maria Teresa, nº 260 - Plaza Office
Campo Grande - RJ - CEP.: 23.050-160
tel.: (21) 3217-2030 - www.registrodeimoveis.org.br/12rj

MATRÍCULA 37701 | FICHA 1-v | CNM: 157776.2.0037701-02

(RAE) emitido pela credora. Sendo ainda o referido desembolso condionado 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, as parcelas serão calculada pelo SAC - Sistema de Amortização Constante, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 8,0000% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 8,3000% ao ano. Valor da garantia hipotecária: R$45.210.000,00 (incluídos outros imóveis). Em 16/12/2019, por FS.

**R - 5 - M - 37701 - COMPRA E VENDA**: Prenotação nº**43362**, aos **25/11/2019**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 18/10/2019, 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$155.000,00,** a **JOÃO ERNANI SANTOS DA SILVA**, mecânico, portador da CNH nº 04857784921, DETRAN/RJ, de onde se extrai o RG sob o nº 20.848.376-8, DIC/RJ, e inscrito no CPF/MF sob o nº 126.349.667-92 e sua mulher **RAPHAELA VITORINO SANTOS DA SILVA**, auxiliar de escritório, inscrita no RG sob o nº 28.820.641-6, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 137.795.697-01, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Est Tr Oito, lota 3 quadra 6-S , Cosmos, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R$32.331,10 recursos próprios; R$5.979,00 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$116.689,90 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$155.000,00**, certificado declaratório de isenção nº2290190 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 20/12/2019, por ACF. Selo de fiscalização eletrônica nºEDHA 33727 XUD.

**AV - 6 - M - 37701 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA**: Prenotação nº**43362**, aos **25/11/2019**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do AV-4, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 18/10/2019, objeto do R-5, que hoje se arquiva. Averbação concluída aos 20/12/2019, por ACF. Selo de fiscalização eletrônica nºEDHA 33728 OIV**.**

**R - 7 - M - 37701 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**: Prenotação nº**43362**, aos **25/11/2019**. 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$116.689,90**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 5,5000% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 5,6407% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R$686,56, com vencimento para 18/11/2019. Origem dos Recursos: FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R$155.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 20/12/2019, por ACF. Selo de fiscalização eletrônica nº EDHA 33729 BVY**.**

**AV - 8 - M - 37701 - CONSTRUÇÃO**: Prenotação nº **80976**, aos **13/04/2023**. Pelo requerimento de 05/04/2023, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação nº25/0119/2023, datada de 13/03/2023, de acordo com o processo nº 02/280000/2017, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se concedido em 01/12/2022. Dispensada a apresentação da CND do INSS relativa à obra, conforme provimento CGJ

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QH8HV-L49M6-JYL9N-3976G

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



nº41/2013, publicado no D.O.E em 21/06/2013. Averbação concluída aos 07/06/2023, por Honima Lima , Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 06605 KGK. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

**AV - 9 - M - 37701 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO**: Prenotação nº**80976**, aos **13/04/2023**. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, ao registro 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-3, nos termos do art. 31-E, I, da Lei 4591/64. Averbação concluída aos 07/06/2023, por Honima Lima , Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 06721 HAO.

**AV - 10 - M - 37701 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**: Prenotação nº **90529**, aos **11/12/2023**. Foi registrada em 26/02/2024, no Registro Auxiliar sob o nº625, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 26/02/2024, por Fabio Marrocos , Mat. TJRJ 94-12227. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 64413 MAT.

**AV - 11 - M - 37701 - INTIMAÇÃO**: Prenotação nº **131282**, aos **29/04/2026**.Pelo requerimento de 29/04/2026, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação dos devedores **JOAO ERNANI SANTOS DA SILVA,** e sua mulher **RAPHAELA VITORINO SANTOS DA SILVA,** 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 15/06/2026, 16/06/2026 e 17/06/2026, 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 17/07/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDJ 04415 BBC.

**AV - 12 - M - 37701 - INSCRIÇÃO E CL**: Prenotação nº**138223**, aos **27/08/2026**. 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 nº3.470.830-5, e CL (Código de Logradouro) nº18.096-8. Averbação concluída aos 01/09/2026, por Camila Cruz , Mat. TJRJ 94-24170. Selo de fiscalização eletrônica nºEFEM 70423 AFK.

**AV - 13 - M - 37701 - CANCELAMENTO**: Prenotação nº**138223**, aos **27/08/2026**. Face à consecução do memorial de incorporação com a concessão do habite-se, fica cancelado o gravame objeto do AV-2, desta matrícula. Averbação concluída aos 01/09/2026, por Camila Cruz , Mat. TJRJ 94-24170. Selo de fiscalização eletrônica nºEFEM 70424 GAM.

**AV - 14 - M - 37701 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**: Prenotação nº**138223**, aos **27/08/2026**. Pelo requerimento de 26/08/2026, 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$166.203,80**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R$166.203,80**, certificado declaratório de isenção nº3000779 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 01/09/2026, por Camila Cruz , Mat. TJRJ 94-24170. Selo de fiscalização eletrônica nºEFEM 70425 PGZ.

**AV - 15 - M - 37701 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**: Prenotação nº**138223**, aos **27/08/2026**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QH8HV-L49M6-JYL9N-3976G

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

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 | FICHA | CNM |
|---|---|---|
| 37701 | 2-v | 157776.2.0037701-02 |

pela credora, no requerimento do AV-14. Averbação concluída aos 01/09/2026, por Camila Cruz , Mat. TJRJ 94-24170. Selo de fiscalização eletrônica nºEFEM 70426 UUA.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QH8HV-L49M6-JYL9N-3976G

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, 01/09/2026

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

| | |
|---|---|
| 12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ<br>Oficial Registrador: Dr. Sergio Avila Doria Martins<br><br>Emolumentos: **R$ 124,08**<br>Fundgrat.....: **R$ 2,48**<br>Lei 3217..... : **R$ 24,81**<br>Fundperj.....: **R$ 10,54**<br>Funperj.....: **R$ 10,54**<br>Funarpen.....: **R$ 7,44**<br>FUNPGALERJ: ..... **R$ 1,24**<br>FUNPGT: ..... **R$ 1,24**<br>FUNDAC: ..... **R$ 1,24**<br>Selo Eletrônico.....: **R$ 3,27**<br>ISS.....: **R$ 6,66**<br><br>Total.....: **R$ 193,54** | Poder Judiciário - TJERJ<br>Corregedoria Geral de Justiça<br>Selo de Fiscalização Eletrônico<br><br>**EFEM 70427 YEP**<br><br>Consulte a validade do selo em:<br>http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico |

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QH8HV-L49M6-JYL9N-3976G

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