



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
54002

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0054002-84

IMÓVEL: Apartamento 111, do bloco 01, empreendimento denominado "Cenário Residencial", a ser construído sob o nº509, da Rua Vitor Alves, Campo Grande, na Freguesia de Campo Grande, área privativa de 49,88m² e, somada à comum, área total de 65,45m², que corresponde à fração ideal de 0,582000 do terreno designado por lote 02, do PAL 23.014, com área de 3.674,20m². O empreendimento possui 88 vagas, não vinculadas a nenhuma unidade autônoma, sendo de uso do condomínio, denominadas vagas de estacionamento, das quais 44 estão localizadas no G1, e 44 estão localizadas no G2, sendo 07 vagas destinada a PNE. -x-x

PROPRIETÁRIA: EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO RUA VITOR ALVES SPE LTDA, com sede na Avenida Almirante Barroso nº90, sala 702, parte, Centro, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.953.500/0001-20. -x-x

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido o terreno por compra feita a Itapeba Branca Empreendimentos e Participações Ltda, conforme escritura de 04/06/2018, do 26º Ofício de Notas desta cidade, Livro 020, fls. 100/103, registrada neste ofício, sob o R-2 da matrícula 24.390, em 30/07/2018, o remembramento e desmembramento averbado no 4º Registro de Imóveis, aprovado em 19/08/1960, o memorial de incorporação sob o R-5 da matrícula 24.390, em 21/05/2019, e a revalidação do memorial averbada sob o AV-9 da citada matrícula, em 23/02/2022. -x-x

CADASTRO: O imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro, sob o nº1.099.122-3 (MP), CL nº02.136-0. Matrícula aberta aos 23/02/2022, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993.

AV - 1 - M - 54002 - 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 23/02/2022, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993.

AV - 2 - M - 54002 - AFETAÇÃO: Consta averbado neste ofício, sob o AV-7 da matrícula 24.390, em 21/05/2019, que pelo requerimento de 12/03/2019, 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 23/02/2022, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993.

R - 3 - M - 54002 - HIPOTECA: Prenotação nº 62914, aos 25/10/2021. Pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 29/12/2020, 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\$20.867.452,59, para construção do empreendimento "Cenário Residencial". 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 36 meses a contar do dia correspondente ao término do prazo de carência. Valor da garantia hipotecária: R\$208.000,00. Demais condições constantes do título. Registro

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GHMFV-9XWCX-KY6NK-KTU7V>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



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
54002

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0054002-84

concluído aos 23/02/2022, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 21880 QAV. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

R - 4 - M - 54002 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº65296, aos 19/01/2022. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 10/09/2021, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380/64, proprietária **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de **R\$208.000,00**, a **MARCELO DONIZETE DE BARROS**, brasileiro, solteiro, diretor de estabelecimento de ensino, inscrito no RG sob o nº MG14242556, SSP/MG, e no CPF/MF sob o nº 014.397.597-82, residente e domiciliado na Estrada da Paciência, nº.56, Paciência, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$41.600,00 recursos próprios; R\$0,00 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$166.400,00 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\$208.000,00**, guia nº2453085. Registro concluído aos 22/04/2022, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 29052 ELH.

AV - 5 - M - 54002 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº65296, aos 19/01/2022. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-3, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 10/09/2021, objeto do R-4, que hoje se arquivou. Averbação concluída aos 22/04/2022, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 29053 VGZ.

R - 6 - M - 54002 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº65296, aos 19/01/2022. Pelo mesmo instrumento referido no R-4, 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\$166.400,00**, a ser paga em 323 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização PRICE/TR - Tabela Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 7,7208% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 8,0000% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$1.376,17, com vencimento para 11/10/2021. Origem dos Recursos: SBPE. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$208.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 22/04/2022, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nº EDVA 29054 NLI.

AV - 7 - M - 54002 - RETIFICAÇÃO: Com fulcro no artigo 213, da Lei 6.015/73, e com base na documentação arquivada no protocolo 27993, fica retificada a abertura desta matrícula, para constar corretamente que o imóvel está inscrito no Município do Rio de Janeiro sob o nº **0.199.122-3 (MP)**, e não como constou, permanecendo inalteradas as demais informações. Averbação realizada de ofício e concluída aos 20/03/2023, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993.

AV - 8 - M - 54002 - CONSTRUÇÃO: Prenotação nº 111776, aos 21/03/2025. certidão da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento nº25/0136/2025, datada de 21/03/2025, de acordo com o processo nº02/05/000059/2018, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o **habite-se concedido em 21/03/2025**. 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 24/03/2025, por Adam Cordeiro, Mat. TJRJ 94-20453. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 43925 QYL. (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/GHMFV-9XWCX-KY6NK-KTU7V>



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
54002

FICHA
2

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

CNM: 157776.2.0054002-84

AV - 9 - M - 54002 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: Consta registrada no R-14 da matrícula 24.390, em 10/07/2025, a instituição de condomínio do imóvel objeto desta matrícula, nos moldes dos artigos 7º e 8º da Lei 4591/64. Em 10/07/2025, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993.

AV - 10 - M - 54002 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Prenotação nº 115248, aos 04/06/2025. Foi registrada em 10/07/2025, no Registro Auxiliar sob o nº771, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 10/07/2025, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 74440 MHX.

AV - 11 - M - 54002 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº124571, aos 09/12/2025. Pelo requerimento de 09/12/2025, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação do devedor **MARCELO DONIZETE DE BARROS**, 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 26/02/2026, 27/02/2026 e /01/2026, 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 30/03/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCI 75452 JCA.

AV - 12 - M - 54002 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº133367, aos 18/05/2026. 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 nº3.505.965-8, e CL (Código de Logradouro) nº02.136-0. Averbação concluída aos 22/05/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCV 27092 OJR.

AV - 13 - M - 54002 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº133367, aos 18/05/2026. Pelo requerimento de 14/05/2026, 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\$221.714,63**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$221.714,63**, guia nº2952606. Averbação concluída aos 22/05/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCV 27093 KRL.

AV - 14 - M - 54002 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº133367, aos 18/05/2026. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-13. Averbação concluída aos 22/05/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCV 27094 AZV.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GHMFV-9XWCX-KY6NK-KTU7V>



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.

Certifico mais que há prenotação relativa ao imóvel, Protocolo(s): Prot. 115630, Requerimento - Referente a CANCELAMENTO DO PATRIMONIO DE AFETACAO - Apresentante: Rafael de Souza e Silva

Rio de Janeiro, 22/05/2026

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	Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral de Justiça Selo de Fiscalização Eletrônico
Total..... R\$ 193,54	EFCV 27095 OMC 
	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/GHMFV-9XWCX-KY6NK-KTU7V>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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

