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 61099	Ficha 1

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

CNM: 157776.2.0061099-36

IMÓVEL: Apartamento 502, do bloco 13, do empreendimento denominado "Novolar Moinho", **a ser construído sob o nº 299 da Estrada do Moinho,** Campo Grande, na Freguesia de Campo Grande, **área privativa de 43,94m²,** e somada a comum, **área total de 87,13m²**, que corresponde a **fração ideal de 0,00262**, do terreno designado por lote 01 do PAL 49.638, com área de 18.090,32m². O empreendimento possui 245 vagas para automóveis, de uso comum as unidades, no limite de 01 vaga por unidade, por ordem de chegada ao condomínio, sem direito de preferência, exceto as pessoas com deficiência (PCD) que terão 20 (vinte) vagas a sua disposição, numeradas de 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244 e 245, também por ordem de chegada ao condomínio, e 02 vagas são para carro compartilhado/carro elétrico, todas descobertas, localizadas no térreo e com numeração administrativa de 01 a 245. -x-x

PROPRIETÁRIA: SPE MOINHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 37.667.416/0001-78. -x-x

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido por compra feita a A Minha Casa Associação Civil de Amparo ao Menor, conforme escritura pública de compra e venda lavrada em 28/10/2022, pelo 15º Ofício de Notas desta cidade, Livro SB-1147, fls.072, registrado neste ofício, sob o R-1 da matrícula 60.728, em 01/02/2023, o desmembramento averbado no AV-2 da matrícula 60.727, em 01/02/2023 e o memorial de incorporação registrado no R-2 da matrícula 60.728 em 01/02/2023. -x-x

CADASTRO: O imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro, sob o nº0.459.283-8 (MP), CL nº 03.151-8. Matrícula aberta aos 01/02/2023, por Fabio Marrocos , Mat. TJRJ 94-12227.

AV - 1 - M - 61099 - UNIDADE EM CONSTRUÇÃO: De conformidade 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 01/02/2023, por Fabio Marrocos , Mat. TJRJ 94-12227.

AV - 2 - M - 61099 - AFETAÇÃO: Consta averbado neste ofício, no AV-4 da matrícula 60.728, em 01/02/2023, que pelo instrumento particular de 01/11/2022, 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 01/02/2023, por Fabio Marrocos , Mat. TJRJ 94-12227.

AV - 3 - M - 61099 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Prenotação nº **78976**, aos **15/02/2023**. Foi registrada em 23/03/2023, no Registro Auxiliar sob o nº547, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 23/03/2023, por Fabio Marrocos , Mat. TJRJ 94-12227. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 90882 AMZ.

R - 4 - M - 61099 - HIPOTECA: Prenotação nº **86946**, aos **20/09/2023**. Pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 16/08/2023, 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$15.967.705,78** para construção do empreendimento "Novolar Moinho - Módulo II. O desembolso do financiamento será efetuado pela credora em parcelas mensais,

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/K2LRQ-SDR9V-B5RYG-Q2UW9

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 61099 | FICHA 1-v | CNM: 157776.2.0061099-36

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 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, sobre as parcelas incidirão juros correspondentes à taxa efetiva de 8,3000% ao ano. Demais condições constantes do título. Registro concluído aos 04/10/2023, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 34934 AWT. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

AV - 5 - M - 61099 - CONDIÇÃO SUSPENSIVA: Prenotação nº **86946**, aos **20/09/2023**. Pelo instrumento particular de 16/08/2023, objeto do R-4, o imóvel desta matrícula possui a seguinte CLÁUSULA SUSPENSIVA**:** A efetivação e eficácia jurídica do presente contrato condicionam-se, suspensivamente, dentre outras exigências expressas, ao cumprimento do estabelecido no item 1.7 do referido contrato, demais condições citadas no instrumento. Averbação concluída aos 04/10/2023, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 34935 MLP. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

AV - 6 - M - 61099 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA:Prenotação nº**101736**, aos **09/08/2024**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-4, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 31/07/2024, que hoje se arquiva. Averbação concluída aos 22/08/2024, por Fabricia Baldessarini , Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 94471 ZIY**.**

AV - 7 - M - 61099 - CANCELAMENTO DE CONDIÇÃO SUSPENSIVA: Prenotação nº **101736**, aos **09/08/2024**. Fica cancelada a condição suspensiva objeto do AV-5, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 31/07/2024, que hoje se arquiva. Averbação concluída aos 22/08/2024, por Fabricia Baldessarini , Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 94472 VEK.

R - 8 - M - 61099 - COMPRA E VENDA:Prenotação nº**101736**, aos **09/08/2024**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 31/07/2024, 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, e da Lei nº14.620/2023, o **imóvel** objeto desta matrícula foi **VENDIDO** pelo preço de **R$240.000,00,** a **RYAN PIMENTEL DE SOUZA**, brasileiro, solteiro, agente administrativo, inscrito no CPF/MF sob o nº 136.714.497-30, residente e domiciliado nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R$66.922,24 recursos próprios; R$2.502,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R$4.253,32 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R$166.322,44 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$240.000,00**, certificado declaratório de isenção nº2725653 (Lei nº5.065/2009). Registro concluído aos 22/08/2024, por Fabricia Baldessarini , Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 94473 NKK.

R - 9 - M - 61099 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**101736**, aos **09/08/2024**. Pelo mesmo instrumento antes referido, 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$166.322,44**, a ser paga em 420 prestações mensais sobre as quais incidirão juros correspondentes à taxa efetiva de 5,1161% ao ano. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 22/08/2024, por Fabricia Baldessarini , Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 94474 UZN**.**

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/K2LRQ-SDR9V-B5RYG-Q2UW9

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 61099 | FICHA 2

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

CNM: 157776.2.0061099-36

AV - 10 - M - 61099 - FUNDO DE GARANTIA: Prenotação nº**101736**, aos **09/08/2024**. Em virtude do instrumento particular antes referido, nos termos da regulamentação do Conselho Curador do FGTS, fica averbado que o imóvel desta matrícula somente poderá ser objeto de nova negociação com utilização de recursos do FGTS depois de decorridos, no mínimo, 03 anos da última transação. Averbação concluída aos 22/08/2024, por Fabricia Baldessarini , Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 94475 DHK.

AV - 11 - M - 61099 - CONSTRUÇÃO: Prenotação nº **123638**, aos **18/11/2025**. Pela Certidão da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento nº25/0581/2025, datada de 14/11/2025, de acordo com o processo nº 23/440080/2021, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se concedido em 14/11/2025. 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 03/12/2025, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 06053 DMD. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

AV - 12 - M - 61099 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: Consta registrada no R-12 da matrícula 60728, em 03/12/2025, a instituição de condomínio do imóvel objeto desta matrícula, nos moldes dos artigos 7º e 8º da Lei 4591/64. Em 03/12/2025, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993.

AV - 13 - M - 61099 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **134981**, aos **18/06/2026**. De acordo com a notificação promovida pelo credor, já qualificado, entregue em 09/07/2026, por Registro de Títulos e Documentos desta cidade, resultando "positiva" foi intimado o devedor **RYAN PIMENTEL DE SOUZA,** 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 20/08/2026, por Julia Andrade , Mat. TJRJ 94-24491. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDX 64579 DOU.

AV - 14 - M - 61099 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº**141297**, aos **05/10/2026**. 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 nº3.522.041-7, e CL (Código de Logradouro) nº03.151-8. Averbação concluída aos 13/10/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFEW 07586 IKL.

AV - 15 - M - 61099 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO:Prenotação nº**141297**, aos **05/10/2026**. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, e à extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora, em relação ao imóvel desta matrícula, fica **cancelada a afetação** objeto do AV-2, nos termos do art. 31-E, I, da Lei 4591/64. Averbação concluída aos 13/10/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFEW 07587 XDM.

AV - 16 - M - 61099 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº**141297**, aos **05/10/2026**. Pelo requerimento de 02/10/2026, 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$248.124,86**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R$248.124,86**, guia nº3010037. Averbação concluída aos 13/10/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFEW 07588 BIH.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/K2LRQ-SDR9V-B5RYG-Q2UW9

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
61099	2-v	157776.2.0061099-36

AV - 17 - M - 61099 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **141297**, aos **05/10/2026**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-16. Averbação concluída aos 13/10/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFEW 07589 FVI.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/K2LRQ-SDR9V-B5RYG-Q2UW9

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, 13/10/2026

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** Total.....: **R$ 193,54**	Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral de Justiça Selo de Fiscalização Eletrônico **EFEW 07590 MTH** 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/K2LRQ-SDR9V-B5RYG-Q2UW9

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