



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
13339

Ficha  
1

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

CNM: 157776.2.0013339-47

**IMÓVEL:** Apartamento 407, do bloco 01, 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 FS.

**AV - 1 - M - 13339 - 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 FS.

**AV - 2 - M - 13339 - 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 FS.

**AV - 3 - M - 13339 - 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 FS.

**AV - 4 - M - 13339 - 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 incommunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora. Em 16/03/2017, por FS.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UUZSB-9QM4Q-3T67A-H7KYU>





Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
13339

FICHA  
1-v

CNM: 157776.2.0013339-47

**AV - 5 - M - 13339 - 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 - 6 - M - 13339 - CONSTRUÇÃO:** Prenotação nº**36971**, 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 YCI. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

**AV - 7 - M - 13339 - 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 - 8 - M - 13339 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Prenotação nº**37946**, 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 30918 LXR.

**R - 9 - M - 13339 - COMPRA E VENDA:** Prenotação nº**39619**, aos **13/08/2019**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 03/06/2019, 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\$185.000,00**, a **LINEU PEREIRA DE CARVALHO JÚNIOR**, motorista, portador da CNH nº 01382483672, DETRAN/RJ, de onde extrai o RG nº 126926187, IFP/RJ, e inscrito no CPF/MF sob o nº 093.404.787-11, e sua mulher **AMANDA SILVA DO NASCIMENTO DE CARVALHO**, tec em enfermagem, inscrita no RG sob o nº 28.801.655-3, SECC/RJ, e no CPF/MF sob o nº 974.375.573-04, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Avenida Cesário de Melo nº9077, Bl 01, AP 302, Cosmos, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$46.517,07 recursos próprios; R\$0,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$10.895,61 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$127.587,32 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 nº2266888 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 23/08/2019, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºEDDV 40267 JIK.

**AV - 10 - M - 13339 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO:** Prenotação nº**39619**, aos **13/08/2019**. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, e ao registro objeto do R-9, fica **cancelada a**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UUZSB-9QM4Q-3T67A-H7KYU>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr





Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
13339

FICHA  
2

12º REGISTRO DE IMÓVEIS  
RIO DE JANEIRO - RJ  
LMRO 2 - REGISTRO GERAL  
CNM: 157776.2.0013339-47

**afetação** objeto do AV-4, nos termos do art. 31-E, I, da Lei 4591/64. Averbação concluída aos 23/08/2019, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºEDDV 40268 WOC.

**AV - 11 - M - 13339 - FUNDO DE GARANTIA:** Prenotação nº**39619**, aos **13/08/2019**. Em virtude do instrumento particular de 03/06/2019, objeto do R-9, 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 23/08/2019, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºEDDV 40269 SGX.

**R - 12 - M - 13339 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº**39619**, aos **13/08/2019**. Pelo mesmo instrumento referido no R-9, 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\$127.587,32**, 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\$963,04, com vencimento para 08/07/2019. Origem dos Recursos: FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$185.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 23/08/2019, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nº EDDV 40270 IWC.

**AV - 13 - M - 13339 - INTIMAÇÃO:** Prenotação nº**106596**, aos **19/11/2024**. Pelo requerimento de 14/11/2024, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação dos devedores **LINEU PEREIRA DE CARVALHO JUNIOR**, e sua mulher **AMANDA SILVA DO NASCIMENTO DE CARVALHO**, 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 25/02/2025, 26/02/2025 e 27/02/2025, 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 01/04/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 45016 UTV.

**AV - 14 - M - 13339 - INSCRIÇÃO E CL:** Prenotação nº**116795**, aos **08/07/2025**. 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 nº3.401.133-8, e CL (Código de Logradouro) nº05.732-3 Averbação concluída aos 15/07/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 74816 PCA.

**AV - 15 - M - 13339 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Prenotação nº**116795**, aos **08/07/2025**. Pelo requerimento de 02/07/2025, 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\$193.772,25**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$193.772,25**, guia nº2819860. Averbação concluída aos 15/07/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 74817 KVP.

**AV - 16 - M - 13339 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº **116795**, aos **08/07/2025**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UUZSB-9QM4Q-3T67A-H7KYU>



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
13339

FICHA  
2-v

CNM: 157776.2.0013339-47

dada pela credora, no requerimento do AV-15. Averbação concluída aos 15/07/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 74818 QMP.

**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, **15/07/2025**

**A presente certidão foi assinada eletronicamente.**

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma [registrodeimoveis.org.br](http://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  
**EDUZ 74819 SYY**



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/UUZSB-9QM4Q-3T67A-H7KYU>

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

