



MATRÍCULA
3765

Ficha
1

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

IMÓVEL: Apartamento 103, do Bloco 05, empreendimento "Adryana Varandas Residences", na Estrada da Posse nº3405, Campo Grande, na Freguesia de Campo Grande, **área privativa total de 50,08m²**, que corresponde a fração ideal de **0,003856**, do terreno designado por lote 01, do PAL 47570. -x-x

PROPRIETÁRIA: NOVAENGE INVESTIMENTOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.517.783/0001-97. -x-x

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido em maior porção, mediante cisão feita por Ecia Irmãos Araújo Engenharia Comércio Ltda, pelo instrumento particular de 06/09/2007, registrado no 4º Registro de Imóveis, em 24/03/2008 no R-2 das matrículas 185615 a 185641, o memorial de incorporação registrado no 4º Registro de Imóveis, no R-2 da matrícula 202087, em 25/01/2011 e retificado sob o AV-8 e AV-10 da citada matrícula em 28/08/2013 e 14/02/2014, respectivamente, construção averbada sob o AV-5 da matrícula 233842, em 31/07/2015, tendo sido o habite-se parcial concedido em 19/06/2015. Matrícula aberta aos 25/05/2016, por FS.

AV - 1 - M - 3765 - ENQUADRAMENTO PMCMV: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, no AV-9 da matrícula 202.087 em 28/08/2013 e no AV-3 da matrícula 233.842, em 24/02/2014, que pela "Declaração de enquadramento no Programa Minha Casa Minha Vida" exarada em 28/11/2011, pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, encaminhada pelo requerimento de 17/01/2013, a incorporadora declara que o Memorial de Incorporação do qual o imóvel desta matrícula faz parte é exclusivamente residencial e que está enquadrado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, devendo desta forma serem observados dois critérios para a alienação das unidades que compõe o empreendimento: 1) O Empreendimento se destina exclusivamente, ao atendimento do público comprador com a renda familiar máxima de 10 salários mínimos, se comprometendo a não alienar nenhuma unidade a comprador com renda familiar superior, por não se enquadrar no âmbito do PMCMV; 2) O valor de venda das unidades não poderá exceder o valor de R\$170.000,00, se comprometendo a não alienar nenhuma unidade por valor superior ao declarado. Em 25/05/2016, por FBC.

AV - 2 - M - 3765 - HIPOTECA: Consta registrado no 4º Registro de Imóveis, no R-7 da matrícula 202087, em 27/08/2013 e sob o AV-3 da matrícula 233.842, em 24/02/2014, que o imóvel está hipotecado à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, com sede em Brasília/DF, e filial nesta cidade, CNPJ/MF nº00.360.305/0001-04, conforme instrumento particular de mútuo para construção de empreendimento imobiliário de 27/03/2013. Em 25/05/2016, por FS.

R - 3 - M - 3765 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº7024, aos 11/05/2016. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 18/12/2015, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, 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\$237.070,00**, a **SIDNEI GERMANO**, encarregado de produção, inscrito no RG sob o nº 005.615.264-8, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 834.420.497-68, e sua mulher **IARA MARIA DE LIMA GERMANO**, professora, inscrita no RG sob o nº 03.934.644-0, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 624.904.357-87, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Vila 14, Campo Grande, nesta cidade, e a **ELIAS DE LIMA GERMANO**, brasileiro, solteiro, bombeiro civil, portador da CNH nº 05738915098, DETRAN/RJ, de onde se extrai o RG nº 268126372, DIC/RJ, e no CPF/MF sob o nº 145.603.547-90, residente e domiciliado na Rua Vila 14, Campo Grande, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$76.847,71 recursos próprios; R\$0,00 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$160.222,29 com recursos do financiamento concedido pela instituição financeira, o qual é garantido pela alienação fiduciária. As demais condições e obrigações ajustadas

ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Sapec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Sapec

MATRÍCULA
3765

FICHA
1-v

constam do instrumento. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$237.070,00**, guia nº2007234. Selo de fiscalização eletrônica nºEBNE 75930 OOH. Registro concluído aos 25/05/2016, por FS.

AV - 4 - M - 3765 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº**7024**, aos **11/05/2016**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do AV-2, face autorização dada pela credora no instrumento particular de 18/12/2015, objeto do R-3, que hoje se arquivou. Selo de fiscalização eletrônica nº EBNE 75931 ACS. Averbação concluída aos 25/05/2016, por FS.

R - 5 - M - 3765 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**7024**, aos **11/05/2016**. Pelo mesmo instrumento referido no R-3, os adquirentes **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** o imóvel objeto desta matrícula, 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\$160.222,29**, a ser paga em 306 prestações mensais, calculadas pelo SAC Sistema de Amortização Constante Novo, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 9,4773% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 9,9000% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$1.935,19, com vencimento para 18/01/2016. Origem dos Recursos: SBPE. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$237.070,00. Demais condições constam do instrumento. Selo de fiscalização eletrônica nº EBNE 75932 DAT. Registro concluído aos 25/05/2016, por FS.

AV - 6 - M - 3765 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº**7024**, aos **11/05/2016**. De acordo com o mesmo título objeto do R-3 e demais documentos acostados, inclusive certidão Situação Fiscal e Enfitêutica, o imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro sob o nº3.241.250-4, e CL (Código de Logradouro) nº03.527-9. Selo de fiscalização eletrônica nºEBNE 75933 TLM. Averbação concluída aos 25/05/2016, por FS.

AV - 7 - M - 3765 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: Consta registrada no R-21 da matrícula 3916, em 08/02/2017, a instituição de condomínio do imóvel objeto desta matrícula, nos moldes dos artigos 7º e 8º da Lei 4591/64, passando a ter esta unidade: **fração ideal de 0,003856; área privativa de 50,08m²** e, somada à comum, **área total de 73,07m²**, retificando assim a abertura da matrícula. Averbação concluída aos 08/02/2017, por HSL.

AV - 8 - M - 3765 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Prenotação nº**12756**, aos **28/11/2016**. Foi registrada em 08/02/2017, na ficha auxiliar sob o nº81, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 08/02/2017, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEBYC 62374 BET.

AV - 9 - M - 3765 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **78181**, aos **24/01/2023**. De acordo com a notificação promovida pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, entregue em 02/02/2023, por Registro de Títulos e Documentos desta cidade, resultando "positiva" foram intimados os devedores **IARA MARIA DE LIMA GERMANO** e seu marido **SIDNEI GERMANO** (*por procuração*) e **ELIAS DE LIMA GERMANO** (*por procuração*), já qualificados, para quitar as obrigações relativas à alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, na forma dos artigos 26 e 26-A, da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 10/02/2023, por Maria Santos, Mat. TJRJ 94-23847. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 83370 YCG.

AV - 10 - M - 3765 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº **81595**, aos **03/05/2023**. Pelo requerimento de 26/04/2023, 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

www.onr.org.br

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por TAYNARA PONTES GOMES RODRIGUES - 19/05/2023 16:45

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registraros.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 951d391c-6eb1-46b1-8a3b-d17db93cb1e2

MATRÍCULA
3765

FICHA
2

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

do imóvel dentro de 30 dias contados da data do registro (art. 27 da Lei 9514 de 20/11/1997). Valor declarado do imóvel: **R\$248.888,77**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$248.888,77**, guia nº 2562137. Averbação concluída aos 19/05/2023, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 02514 KFB.

AV - 11 - M - 3765 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **81595**, aos **03/05/2023**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do R-5, desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no instrumento particular de 26/04/2023, que hoje se arquivava. Averbação concluída aos 19/05/2023, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 02515 ETG.

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, **19/05/2023**

Assinada digitalmente pela escrevente Taynara Pontes Gomes Rodrigues matr. 94-19407

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma registroimoveis.org.br, sem intermediários e sem custos adicionais.

Emolumentos: **R\$ 93,59**
Fundgrat.....: **R\$ 1,87**
Lei 3217.....: **R\$ 18,71**
Fundperj.....: **R\$ 4,67**
Funperj.....: **R\$ 4,67**
Funarpen.....: **R\$ 3,74**
Selo Eletrônico: **R\$ 2,48**
ISS.....: **R\$ 5,02**
Total.....: **R\$ 134,75**

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico

EDVB 02516 XLD



Consulte a validade do selo em:
<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec