



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
18401

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0018401-90

IMÓVEL: Apartamento 104, do Bloco 09, do empreendimento denominado "Parque Ville Campo Grande", a ser construído sob o nº794, da Estrada da Cachamorra, Campo Grande, na Freguesia de Campo Grande, com direito ao uso de uma vaga de garagem indeterminada, **área privativa de 43,29m²** e, somada a comum, **área total de 99,01m²**, que corresponde à **fração ideal de 0,002083**, do terreno designado por lote 01, do PAL 47.682. O empreendimento possui 395 vagas de garagem, sendo 15 (vagas de números 2, 3, 4, 5, 10, 11, 12, 104, 105, 106, 107, 392, 393, 394 e 395) para (PNE), todas descobertas e não vinculadas a nenhuma unidade autônoma, sendo de uso do condomínio. -x-x

PROPRIETÁRIA: SANTA GISELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, com sede na Rua dos Otoni nº177, Santa Efigênia, Belo Horizonte/MG, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.577.439/0001-35. -x-x

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido o terreno por compra feita a PJT Participações e Incorporações Imobiliárias Ltda e Enes Construtora e Incorporadora Ltda, conforme escritura de 24/01/2011, do 4º Tabelionato de Notas desta cidade, Livro 3450, fls.116/119, registrada no 4º Registro de Imóveis, sob o R-1 da matrícula 206.920 em 05/05/2011, e o memorial de incorporação registrado nesta serventia no R-4 da matrícula 13.878, em 31/03/2017. Matrícula aberta aos 27/10/2017, por FS.

AV - 1 - M - 18401 - 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 27/10/2017, por FS.

AV - 2 - M - 18401 - AFETAÇÃO: Consta averbado nesta serventia, no AV-6 da matrícula 13.878, em 31/03/2017, que pelo Instrumento Particular de 31/03/2017, 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 27/10/2017, por FS.

R - 3 - M - 18401 - HIPOTECA: Prenotação nº 28358, aos 17/07/2018. Pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 14/06/2018, 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\$14.585.231,22** para construção do empreendimento "Parque Ville Campo Grande - Módulo II". 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 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\$28.255.320,00 (incluídos outros imóveis). Demais condições constantes

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SFZFA-SXLHC-N46PF-AC9TC>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
18401

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0018401-90

do título. Registro concluído aos 26/07/2018, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºECPZ 36229 ZWZ.(ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

R - 4 - M - 18401 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº**28462**, aos **20/07/2018**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 29/06/2018, 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\$178.100,00**, a **ÁTILA GONÇALVES DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, auxiliar de escritório, portador da CNH nº05104906602, DETRAN/RJ, de onde se extrai o RG nº20.789.940-2, DETRAN/RJ e inscrito no CPF/MF sob o nº 125.966.317-50, residente e domiciliado na Rua São Fazio, nº 54- fundos, Padre Miguel, nesta cidade, e **JÉSSICA RODRIGUES DE MORAES**, brasileira, solteira, professora, inscrita no RG sob o nº 25.580.107-8, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 144.968.477-79, residente e domiciliada na Tv A Projetada, casa 1, lote 18, Guaratiba, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$23.888,30 recursos próprios; R\$2.585,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$10.826,70 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$140.800,00 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\$178.100,00**, certificado declaratório de isenção nº2195028 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 30/07/2018, por FB. Selo de fiscalização eletrônica nºECPZ 37146 FXJ.

AV - 5 - M - 18401 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº**28462**, aos **20/07/2018**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-3, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 29/06/2018, objeto do R-4, que hoje se arquiva. Averbação concluída aos 30/07/2018, por FB. Selo de fiscalização eletrônica nºECPZ 37147 KJD.

AV - 6 - M - 18401 - FUNDO DE GARANTIA: Prenotação nº**28462**, aos **20/07/2018**. Em virtude do instrumento particular de 29/06/2018, objeto do R-4, 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 30/07/2018, por FB. Selo de fiscalização eletrônica nºECPZ 37148 BFG.

R - 7 - M - 18401 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**28462**, aos **20/07/2018**. Pelo mesmo instrumento referido no R-4, 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\$140.800,00**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 6,5000% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 6,6971% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$914,77, com vencimento para 20/07/2018. Origem dos Recursos: FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$176.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 30/07/2018, por FB. Selo de fiscalização eletrônica nº ECPZ 37149 JKM.

AV - 8 - M - 18401 - TERMO DE URBANIZAÇÃO: Consta averbado neste ofício sob o AV-12 da matrícula 13.878, em 28/11/2019, que pelo Termo de Urbanização nº020/2019, datado de 09/10/2019, lavrado às fls.109/109v, do Livro 05 de folhas soltas de urbanização, passado por certidão nº085.585, verifica-se que de acordo com o processo nº02/230016/2016, foram acordadas entre o MUNICÍPIO DO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SFZFA-SXLHC-N46PF-AC9TC>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
18401

FICHA
2

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

CNM: 157776.2.0018401-90

RIO DE JANEIRO e SANTA GISELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, as seguintes cláusulas: SEGUNDA: Pelo presente termo, a proprietária se obriga a urbanizar a Estrada Cachamorra, da testada do lote 01 do PAL 47.682 (incluída) até a testada do lote destinado a equipamento público (incluída), conforme o PAA 39-DER, de acordo com o parecer do Grupo de Análise instituído pelo Decreto nº45.342/2018, e planta visada, que passa a ser parte integrante do presente termo. TERCEIRA: As obras de urbanização deverão atender ao que determina o RPT (Regulamento de Parcelamento da Terra, aprovado pelo Decreto E 3800 de 20/04/70), e executadas de acordo com as normas estabelecidas pelos órgãos responsáveis à sua aprovação, no âmbito de suas competências. QUARTA: A inadimplência da obrigação assumida na cláusula segunda, importará na não concessão do "habite-se" para qualquer edificação que venha a ser construída no local, até a conclusão das obras de urbanização e aceitação dos logradouros em questão. QUINTA: Qualquer importância devida ao Município, em decorrência do presente termo, será inscrita como dívida ativa de sua Fazenda Pública, acrescida das multas de 20% e juros de 1% ao mês, fazendo-se a cobrança em processo de execução, com o apoio no parágrafo 2º do artigo 2º da Lei Federal nº6830 de 22/08/80, sobre o débito ajuizado, incidindo honorários de advogado de 20%. SEXTA: O outorgante compromete-se a respeitar e fazer cumprir, integralmente, as obrigações assumidas pelo presente termo, renunciando ao direito de pleitear do Município, qualquer indenização relativamente ao estabelecido neste termo, pondo, desde já a salvo de quaisquer dúvidas ou contestações futuras. SÉTIMA: O presente termo deverá ser publicado, em extrato (artigo 441 do Regulamento Geral do Código de Administração Financeira e Contabilidade Pública do Município do Rio de Janeiro, aprovado pelo Decreto nº3221 de 18/09/81) no Diário Oficial/RIO, dentro do prazo de 05 dias contados de sua assinatura, às custas do outorgante, demais condições do título. Em 28/11/2019, por HSL.

AV - 9 - M - 18401 - CONSTRUÇÃO: Prenotação nº **45017**, aos **14/01/2020**. Pelo requerimento de 09/01/2020, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Habitação nº80/0003/2020, datada de 10/01/2020, de acordo com o processo nº 02/230016/2016, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se parcial concedido em 03/01/2020. 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 31/01/2020, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDHW 47101 PFP. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

AV - 10 - M - 18401 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: Consta registrada no R-14 da matrícula 13.878, em 31/01/2020, a instituição de condomínio do imóvel objeto desta matrícula, nos moldes dos artigos 7º e 8º da Lei 4.591/64. Em 31/01/2020, por HSL.

AV - 11 - M - 18401 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Prenotação nº **44643**, aos **20/12/2019**. Foi registrada em 31/01/2020, no Registro Auxiliar sob o nº311, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 31/01/2020, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDHW 47942 TFP.

AV - 12 - M - 18401 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº**111158**, aos **10/03/2025**. Pelo requerimento de 06/03/2025, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação dos devedores **ATILA GONÇALVES DOS SANTOS**, e **JESSICA RODRIGUES DE MORAES**, 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 09/05/2025, 12/05/2025 e 13/05/2025, 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SFZFA-SXLHC-N46PF-AC9TC>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
18401

FICHA
2-v

CNM: 157776.2.0018401-90

concluída aos 16/06/2025, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 63012 SJZ.

AV - 13 - M - 18401 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº**118081**, aos **05/08/2025**. 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 nº3.428.186-5, e CL (Código de Logradouro) nº01.526-3. Averbação concluída aos 07/08/2025, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZF 28429 UHH.

AV - 14 - M - 18401 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº**118081**, aos **05/08/2025**. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, ao registro objeto do R-4 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 07/08/2025, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZF 28430 FEK.

AV - 15 - M - 18401 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº**118081**, aos **05/08/2025**. Pelo requerimento de 30/07/2025, 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\$184.973,04**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$184.973,04**, certificado declaratório de isenção nº2850045 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 07/08/2025, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZF 28431 UXM.

AV - 16 - M - 18401 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**118081**, aos **05/08/2025**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-15. Averbação concluída aos 07/08/2025, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZF 28432 AWU.

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, **07/08/2025**

A presente certidão foi assinada eletronicamente.

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

Emolumentos: **R\$ 108,60**
Fundrat.....: **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

EEZF 28433 TJC



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/SFZFA-SXLHC-N46PF-AC9TC>