



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
35307

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0035307-06

IMÓVEL: Apartamento 201, do Bloco 13, do empreendimento "Grand Villagio", a ser construído sob o nº449, da Rua Campina Grande, Campo Grande, na Freguesia de Campo Grande, com direito ao uso de uma vaga de garagem por ordem de chegada, área privativa 42,22m² e, somada à comum, área total de 70,4447m², que corresponde à fração ideal de 0,002630026 do terreno designando por lote 1, do PAL em fase de aprovação, com área de 15.458,62m². -x-x

PROPRIETÁRIO: SPE DC4 ABUD WAGNER EMPREENDIMENTOS 2 LTDA, com sede na Rua da Quitanda nº86, Sala 201, Centro, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.262.411/0001-16. -x-x

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido o terreno, em maior porção, por compra feita a Ana Lucia Ferraz Filgueiras, Carlos Alberto Ferraz Filgueiras, autorizado por sua mulher Rita de Cassia Peixoto Filgueiras, e Alyne Machado Filgueiras, autorizada por seu companheiro João Batista Inacio Junior, conforme escritura de 03/12/2018, do 28º Ofício de Notas desta cidade, Livro 108, fls. 129/133, registrada neste ofício, sob o R-12 da matrícula 23.226, em 27/12/2018, o desmembramento averbado sob AV-14 da matrícula 23.226, em 28/02/2019, o remanescente averbado no AV-3 da matrícula 28.627, em 28/02/2019, e o memorial de incorporação registrado no R-4 da matrícula 28.627, em 28/02/2019. -x-x

CADASTRO: O imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro, sob o nº3.351.730-1 (MP), CL nº 05.315-7. Matrícula aberta aos 28/10/2019, por FS.

AV - 1 - M - 35307 - 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 28/10/2019, por FS.

AV - 2 - M - 35307 - AFETAÇÃO: Consta averbado no AV-6 da matrícula 28.627, em 28/02/2019, que pelo Instrumento Particular de 05/10/2018, 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, tomando-se incomunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora. Em 28/10/2019, por FS.

AV - 3 - M - 35307 - CONSIGNAÇÃO: Consta averbado no AV-7 da matrícula 28.627, em 28/02/2019, que pelo requerimento de 05/10/2018, e face a existência de uma edificação no terreno desta matrícula designada por prédio nº449 a demolir pela Rua Campina Grande, e ainda, face ao registro do Memorial de Incorporação para edificação de empreendimento que receberá o nº449 pelo mesmo logradouro, fica consignado que a regularização do empreendimento em questão com a consequente averbação de seu habite-se deverá obrigatoriamente ser precedida da averbação de demolição da antiga construção. Em 28/10/2019, por FS.

R - 4 - M - 35307 - HIPOTECA: Prenotação nº 46675, aos 06/04/2020. Pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 31/10/2019, 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\$7.512.144,32 para construção do empreendimento "Conquista de Campo Grande - Módulo I". O desembolso do financiamento será efetuado pela credora em parcelas

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZF9N9W-96LLE-AJVD3-YJR8X>



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
35307

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0035307-06

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\$15.190.000,00 (incluídos outros imóveis). Demais condições constantes do título. Registro concluído aos 28/04/2020, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºEDKD 52668 UVR. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

AV - 5 - M - 35307 - DEMOLICÃO: Prenotação nº **48634**, aos **15/07/2020**. Pelo requerimento de 10/07/2020, capeando certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo, nº25/0130/2020, datada de 15/06/2020, de acordo com o processo nº02/05/000195/2018, foi requerida e concedida licença de demolição de prédio residencial unifamiliar com dois pavimentos, sob o nº**449 da Rua Campina Grande, tendo sido a aceitação concedida em 29/04/2020**. 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 24/07/2020, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDKS 04550 AIM. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

R - 6 - M - 35307 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº**57510**, aos **03/05/2021**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 06/04/2021, 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 **RS166.000,00**, a **ANDERSON MYKE BARRETO RAMOS**, militar, portador da CNH nº 06328356506, DETRAN/RJ, e inscrito no CPF/MF sob o nº 146.583.507-50, e sua mulher **KAREN CRISTINE FERNANDES LEITE RAMOS**, do lar, inscrita no RG sob o nº 27.751.827-0, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 149.384.627-29, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Itacorovi, nº95, casa 6, Realengo, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$16.600,00 recursos próprios; R\$0,00 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$149.400,00 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: **RS166.000,00**, certificado declaratório de isenção nº2387754 (Lei nº5.065/2009). Registro concluído aos 10/05/2021, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDTE 99068 LBV.

AV - 7 - M - 35307 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº**57510**, aos **03/05/2021**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-4, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 06/04/2021, objeto do R-6, que hoje se arquivou. Averbação concluída aos 10/05/2021, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDTE 99069 YFG.

R - 8 - M - 35307 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**57510**, aos **03/05/2021**. Pelo mesmo instrumento referido no R-6, 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 nº00.360.305/0001-04, em garantia de dívida de **RS149.400,00**, a ser paga em 420 prestações mensais, calculadas pelo SAC/TR - Sistema de Amortização Constante, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 5,2613% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 5,3900% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZF9NW-96LLE-AJVD3-YJR8X>



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
35307

FICHA
2

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

CNM: 157776.2.0035307-06

R\$1.060,58, com vencimento para 07/05/2021. Origem dos Recursos: SBPE. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$166.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 10/05/2021, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nº EDTE 99070 PMF.

AV - 9 - M - 35307 - RETIFICAÇÃO DE MEMORIAL: Consta averbado neste ofício sob o AV-24 da matrícula 28627, em 02/12/2021, que pelo requerimento de 19/11/2021, capeando documentação que determina o artigo 659, parágrafo único da Consolidação Normativa do Estado do Rio de Janeiro, fica retificado o R-4 da matrícula 28627, para constar que foram modificadas e acrescidas as seguintes áreas comuns: 1) Edícula: área original de 43,50m², que sofreu um acréscimo para **área final de 77,18m², total acrescido de 33,68m²**; 2) ETE: **42,36m²**; 3) Casas de bombas: **22,65m²**; 4) Castelos d'água: **25,12m²**. **Total de acréscimos: 33,68m 42,36m 22,65m 25,12m = 123,81m²**; 5) Alteração da quadra de futebol para campo; 6) Alteração do layout e tamanho da piscina; 7) Mudança na localização da ETE; 8) Alteração do depósito de lixo descoberto; 9) Inclusão de duas áreas com pergolados, permanecendo inalterados as demais informações. Em 02/12/2021, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993.

AV - 10 - M - 35307 - CONSTRUÇÃO: Prenotação nº **61928**, aos **22/09/2021**. Pelo requerimento de 21/09/2021, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação nº25/0393/2021, datada de 16/09/2021, de acordo com o processo nº02/270060/2018, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se concedido em 16/09/2021. 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 02/12/2021, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 10323 MRT. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

AV - 11 - M - 35307 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: Consta registrada no R-26 da matrícula 28.627, em 02/12/2021, a instituição de condomínio do imóvel objeto desta matrícula, nos moldes dos artigos 7º e 8º da Lei 4591/64. Em 02/12/2021, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993.

AV - 12 - M - 35307 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Prenotação nº **61930**, aos **22/09/2021**. Foi registrada em 02/12/2021, no Registro Auxiliar sob o nº439, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 02/12/2021, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 10820 YMP.

AV - 13 - M - 35307 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº**92649**, aos **30/01/2024**. Pelo requerimento de 29/01/2024, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação dos devedores **ANDERSON MYKE BARRETO RAMOS**, e sua mulher **KAREN CRISTINE FERNANDES LEITE RAMOS**, 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 10/05/2024, 13/05/2024 e 14/05/2024, 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 30/08/2024, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 95992 ZRG.

AV - 14 - M - 35307 - CANCELAMENTO DE INTIMAÇÃO: Prenotação nº**116102**, aos **23/06/2025**. Foi solicitado pelo credor fiduciário a realização do procedimento de intimação do devedor fiduciante, porém, após o envio das notificações ocorreu pedido de cancelamento do mesmo, por parte do credor, através do ofício sob nº454606/2024, em 21 de Novembro de 2024, hoje arquivado, ficando, dessa forma, cancelado o procedimento do AV-13. Averbação concluída aos 03/09/2025, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZF 35381 HPJ.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZF9NW-96LLE-AJVD3-YJR8X>



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
35307

FICHA
2-v

CNM: 157776.2.0035307-06

AV - 15 - M - 35307 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº116102, aos 23/06/2025. Pelo requerimento de 20/06/2025, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação dos devedores **ANDERSON MYKE BARRETO RAMOS**, e sua mulher **KAREN CRISTINE FERNANDES LEITE RAMOS**, 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 01/08/2025, 04/08/2025 e 05/08/2025, 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 03/09/2025, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZF 35382 YIV.

AV - 16 - M - 35307 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº123620, aos 17/11/2025. 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 nº3.437.608-7, e CL (Código de Logradouro) nº05.315-7. Averbação concluída aos 24/11/2025, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 03059 UGN.

AV - 17 - M - 35307 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº123620, aos 17/11/2025. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, ao registro objeto do R-6 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 24/11/2025, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 03060 ABG.

AV - 18 - M - 35307 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº123620, aos 17/11/2025. Pelo requerimento de 31/10/2025, 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: **RS175.450,87**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **RS175.450,87**, certificado declaratório de isenção nº2874359 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 24/11/2025, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 03061 KJB.

AV - 19 - M - 35307 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº123620, aos 17/11/2025. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-18. Averbação concluída aos 24/11/2025, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 03062 FXR.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZF9NW-96LLE-AJVD3-YJR8X>



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, 24/11/2025

A presente certidão foi assinada eletronicamente p/ Sergio Avila Doria Martins - Oficial Registrador.

<p>12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ Oficial Registrador: Dr. Sergio Avila Doria Martins</p> <p>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</p> <p>Total.....: R\$ 158,56</p>	<p>Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral de Justiça Selo de Fiscalização Eletrônico</p> <p>EFAW 03063 UHO</p>  <p>Consulte a validade do selo em: http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico</p>
--	---

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZF9N9W-96LLE-AJVD3-YJR8X>