

MATRÍCULA
38410

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0038410-09

IMÓVEL: Apartamento 305, do bloco 05, do "Residencial Reserva do Campo", a ser construído na Avenida Brasil, nº 48.677, Paciência, na Freguesia de Campo Grande, área privativa de 43,53m², e somada à comum, área total de 60,2001m², que corresponde à fração ideal de 0,004166666, do respectivo terreno designado por lote 04, do PAL 47.011, com área de 13.802,61m². O empreendimento possui 127 vagas de garagem, sendo 08 para PNE, todas descobertas e localizadas na área externa, não vinculadas a nenhuma unidade autônoma, sendo de uso comum do condomínio. -x-x

PROPRIETÁRIA: EMCCAMP RESIDENCIAL S/A, com sede em Belo Horizonte/MG, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.403.252/0001-90. -x-x

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido o terreno, em maior porção, por compra feita a Alberto Alexandre Henriques Teixeira autorizado por sua mulher Ana Lucia Piedade de Azevedo Teixeira, e Carina Paula Amante Teixeira de Signori autorizada por seu marido Manuel Antonio Signori Echeverria, conforme escritura de 16/01/2008, do 15º Ofício de Notas desta cidade, Livro SB-124, fls.151, registrada no 4º Registro de Imóveis, sob o R-4 da matrícula 186.584, em 13/02/2008, remanescente averbado neste ofício sob o AV-3 da matrícula 25.225, em 10/08/2018, o memorial de incorporação registrado no R-4 da matrícula 25.225, em 10/08/2018, e revalidado sob o AV-8 da matrícula 25.225, em 26/12/2019. -x-x

CADASTRO: O imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro, sob o nº 3.075.354-5 (MP), CL nº 08.704-9. Matrícula aberta aos 26/12/2019, por FL.

AV - 1 - M - 38410 - UNIDADE EM CONSTRUÇÃO: De conformidade com o disposto no artigo 662, c/c §2º do artigo 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 26/12/2019, por FL.

AV - 2 - M - 38410 - FEITOS AJUIZADOS: Consta averbado neste ofício, no AV-5 da matrícula 25.225, em 10/08/2018, que em cumprimento ao determinado pelo parágrafo 5º do artigo 32 da Lei 4.591/64, combinado com o artigo 654 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral de Justiça deste Estado, para o registro do Memorial de Incorporação objeto do R-4 da citada matrícula, fica consignado que: Constam contra o nome da Incorporadora EMCCAMP RESIDENCIAL S/A, já qualificada, apontamentos de feitos ajuizados nas certidões expedidas pelos 1º, 2º, 3º e 4º Ofícios de Registros de Distribuição da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro; Justiça Federal, Seção Judiciária do Rio de Janeiro, Justiça do Trabalho - TRT da 1ª Região, apontamentos de feitos cíveis ajuizados conforme Certidão de Distribuições Cíveis da Comarca da Capital de Belo Horizonte/MG, Justiça Federal, Seção Judiciária de Minas Gerais, Justiça do Trabalho - TRT da 3ª Região, não sendo impeditivas da realização da incorporação do ato precedente conforme declaração expressa da incorporadora. Em 26/12/2019, por FL.

AV - 3 - M - 38410 - AFETAÇÃO: Consta averbado neste ofício, no AV-7 da matrícula 25.225, em 10/08/2018, que pelo Instrumento Particular de 15/05/2018, 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 4.591/64. 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 26/12/2019, por FL.

AV - 4 - M - 38410 - HIPOTECA: Consta registrado neste ofício, no R-9 da matrícula 25.225, em 26/12/2019, que pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de

MATRÍCULA
38410

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0038410-09

empreendimento imobiliário, datado de 25/07/2019, 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\$22.300.000,00**, para construção do empreendimento "Residencial Reserva do Campo". 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\$34.320.000,00 (incluídos outros imóveis). Em 26/12/2019, por FL.

R - 5 - M - 38410 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº**60586**, aos **13/08/2021**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 06/07/2021, 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 **R\$162.000,00**, a **ANSELMO SANTOS TEIXEIRA**, brasileiro, divorciado, servidor público estadual, portador da CNH nº05239155257, DETRAN/RJ, e inscrito no CPF/MF sob o nº 111.057.507-60, residente e domiciliado na Rua da Praia, nº847, Vila Histórica de Mambucaba, Angra dos Reis/RJ. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$16.200,00 recursos próprios; R\$0,00 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$145.800,00 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\$162.000,00**, guia nº2414041. Registro concluído aos 25/08/2021, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 91261 BTT.

AV - 6 - M - 38410 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº**60586**, aos **13/08/2021**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do AV-4, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 06/07/2021, objeto do R-5, que hoje se arquiva. Averbção concluída aos 25/08/2021, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 91262 SWY.

R - 7 - M - 38410 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**60586**, aos **13/08/2021**. Pelo mesmo instrumento referido no R-5, 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\$145.800,00**, a ser paga em 420 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização Constante SAC/TR, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 6,2574% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 6,4400% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$1.160,00, com vencimento para 09/08/2021. Origem dos Recursos: SBPE. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$162.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 25/08/2021, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nº EDUZ 91263 ZPC.

AV - 8 - M - 38410 - CONSTRUÇÃO: Prenotação nº **69559**, aos **18/05/2022**. Pelo requerimento de 18/05/2022, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação nº25/0253/2022, datada de 09/05/2022, de acordo com o processo nº 02/280039/2017, o

MATRÍCULA
38410

FICHA
2

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

CNM: 157776.2.0038410-09

imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se concedido em 09/05/2022. 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 07/06/2022, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 36921 FPA. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

AV - 9 - M - 38410 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: Consta registrada no R-12 da matrícula 25.225, em 07/06/2022, a instituição de condomínio do imóvel objeto desta matrícula, nos moldes dos artigos 7º e 8º da Lei 4591/64. Em 07/06/2022, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993.

AV - 10 - M - 38410 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Prenotação nº 69906, aos 27/05/2022. Foi registrada em 07/06/2022, no Registro Auxiliar sob o nº484, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 07/06/2022, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 37151 RQK.

AV - 11 - M - 38410 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº124830, aos 15/12/2025. Pelo requerimento de 12/12/2025, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação do devedor **ANSELMO SANTOS TEIXEIRA**, já qualificado, 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 12/01/2026, 13/01/2026 e 14/01/2026, 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 12/02/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFBT 86639 EEA.

AV - 12 - M - 38410 - CANCELAMENTO DE FEITOS AJUIZADOS: Prenotação nº130697, aos 15/04/2026. Fica cancelado o AV-2 desta matrícula tendo em vista a alienação do imóvel a terceiro, ressalvado que as ações seguem tramitando em face do incorporador, conforme Art.55 da Lei 13.097/2015. Averbação concluída aos 28/04/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCI 83989 BGF.

AV - 13 - M - 38410 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº130697, aos 15/04/2026. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, ao registro do objeto do R-5 e à extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora, em relação ao imóvel desta matrícula, fica **cancelada a afetação** objeto do AV-3, nos termos do art. 31-E, I, da Lei 4591/64. Averbação concluída aos 28/04/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCI 83990 PZY.

AV - 14 - M - 38410 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº130697, aos 15/04/2026. Pelo requerimento de 14/04/2026, 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\$172.503,41**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$172.503,41**, certificado declaratório de isenção nº2930733 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 28/04/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCI 83991 WOJ.

AV - 15 - M - 38410 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº130697, aos 15/04/2026. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada

MATRÍCULA
38410

FICHA
2-v

CNM: 157776.2.0038410-09

pela credora, no requerimento do AV-14. Averbação concluída aos 28/04/2026, por Bráulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCI 83992 RDB.

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, 28/04/2026

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 EFCI 83993 COI  Consulte a validade do selo em: http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico
---	---