



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
52128

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0052128-80

IMÓVEL: Apartamento 104, do bloco 04, empreendimento denominado "Residencial Vitória", a ser construído sob o nº100, da Rua Vicente Francisco dos Santos, Campo Grande, na Freguesia de Campo Grande, área privativa coberta padrão de 42,78m², área privativa coberta padrão diferente ou descoberta de 32,46m², e somada à comum, área total de 80,99m², que corresponde à fração ideal de 0,003453 do terreno designado por lote 01 do PAL 49.544, com área de 14.775,00m². O empreendimento possui 140 vagas, sendo 12 para PNE, todas descobertas e localizadas na área externa, não vinculada a nenhuma unidade autônoma, sendo de uso do condomínio. -x-x

PROPRIETÁRIA: ENGEFIC 001 VITÓRIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, com sede na Praia do Flamengo, nº66-B, sala 1509, Flamengo, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 38.413.473/0001-93. -x-x

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido parte por compra feita a Nova Britânica Incorporações e Participações Eireli, conforme escritura de 23/10/2020, do 18º Ofício de Notas desta cidade, Livro 7576ES, fls. 107/108, registrada neste ofício, sob o R-3 da matrícula 45548, em 19/11/2020, e parte por compra feita a Nova Britânica SPE 002 Incorporações Ltda, conforme escritura de 23/10/2020, do 18º Ofício de Notas desta cidade, Livro 7576-ES, fls. 100/102, registrada sob o R-2 da matrícula 45.589, em 19/11/2020, a fusão averbada sob o AV-4 das citadas matrículas, em 05/08/2021, e o memorial de incorporação registrado sob o R-3 da matrícula 50.857, em 10/11/2021. -x-x

CADASTRO: O imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro, sob os nºs 1.175.591-5 e 1.175.595-6 (MP), CL nº13.719-0. Matrícula aberta aos 10/11/2021, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993.

AV - 1 - M - 52128 - 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 10/11/2021, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993.

AV - 2 - M - 52128 - AFETAÇÃO: Consta averbado neste ofício sob o AV-5 da matrícula 50.857, em 10/11/2021, que pelo requerimento de 13/07/2021, 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 incommunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora. Em 10/11/2021, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993.

AV - 3 - M - 52128 - RETIFICAÇÃO DE MEMORIAL: Prenotação nº 65546, aos 28/01/2022. Pelo requerimento de 14/03/2022, e licença de obra nº25/0039/2022 da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação, processo nº06/701790/2020, e demais documentos que determina o artigo 659, parágrafo único da Consolidação Normativa do Estado do Rio de Janeiro, fica rerratificado o R-3 da matrícula 50.857, para constar: 1) Posicionamento do salão de festa, piscina e lazer infantil. 2) Projeto da guarita sem modificação de área. 3) Inclusão de pórtico no início da via interna. 4) Churrasqueira e banho PNE, união dos dois equipamentos sem modificação de área total. 5) Passeio ao lado da guarita na entrada a partir da estrada RJ-SP. 6) Modificação do posicionamento na parte do bicicletário. 7) Modificação do nível de acesso ao grupamento de acordo com projeto de urbanização e consequentemente adequação do passeio na entrada junto a via interna e níveis da guarita. Averbação concluída aos 02/06/2022, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UDSNX-L763T-JAZAV-WBPQD>



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
52128

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0052128-80

2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 35924 QVA. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

R - 4 - M - 52128 - HIPOTECA: Prenotação nº **69478**, aos **16/05/2022**. Pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 07/12/2021, 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\$21.330.988,00** para construção do empreendimento "Residencial Vitória - Módulo I". 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\$39.210.000,00 (incluindo outros imóveis). Demais condições constantes do título. Registro concluído aos 06/06/2022, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 36235 YET. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

R - 5 - M - 52128 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº **76617**, aos **14/12/2022**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 14/07/2022, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380/64, alterada pela Lei nº 5.049/66, a proprietária **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de **R\$197.000,00**, a **JUAN CARVALHO DE SOUZA**, brasileiro, solteiro, tecnólogo, inscrito no CPF/MF sob o nº 173.861.077-22, residente e domiciliado na Rua Marcondes da Luz, nº.169, Senador Vasconcelos, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$19.700,00 recursos próprios; R\$0,00 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$177.300,00 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\$197.000,00**, certificado declaratório de redução de 50% nº2518882 (Lei nº 5.065/2009). Registro concluído aos 20/12/2022, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 72612 YGY.

AV - 6 - M - 52128 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº **76617**, aos **14/12/2022**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-4, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 14/07/2022, objeto do R-5, que hoje se arquiva. Averbação concluída aos 20/12/2022, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 72613 GBS.

R - 7 - M - 52128 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **76617**, aos **14/12/2022**. Pelo mesmo instrumento referido no R-5, 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 **R\$177.300,00**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pelo SAC/TR - Sistema de Amortização Constante, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 8,6395% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 8,9900% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$1.823,45, com vencimento para 15/08/2022. Origem dos Recursos: SBPE. Valor do imóvel para fins de leilão

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UDSNX-L763T-JAZAV-WBPQD>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



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
52128

FICHA
2

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

CNM: 157776.2.0052128-80

extrajudicial: R\$197.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 20/12/2022, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 72614 VUV.

AV - 8 - M - 52128 - CONSTRUÇÃO: Prenotação nº **87486**, aos **02/10/2023**. Pelo requerimento de 29/09/2023, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação nº25/0489/2023, datada de 26/09/2023, de acordo com o processo nº 06/701790/2020, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se concedido em 26/09/2023. 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 18/10/2023, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 36829 ETR. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

AV - 9 - M - 52128 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Prenotação nº**87488**, aos **02/10/2023**. Foi registrada em 18/10/2023, no Registro Auxiliar sob o nº600, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 18/10/2023, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 37445 KGI.

AV - 10 - M - 52128 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **120471**, aos **22/09/2025**. Pelo requerimento de 22/09/2025, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação do devedor **JUAN CARVALHO DE SOUZA**, 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 24/11/2025, 25/11/2025 e 26/11/2025, 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 30/12/2025, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFBH 51221 JRD.

AV - 11 - M - 52128 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº**127583**, aos **19/02/2026**. 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 nº3.475.210-5, e CL (Código de Logradouro) nº13.719-0. Averbação concluída aos 24/02/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFBT 90145 TLC.

AV - 12 - M - 52128 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº**127583**, aos **19/02/2026**. 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-2, nos termos do art. 31-E, I, da Lei 4591/64. Averbação concluída aos 24/02/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFBT 90146 UMS.

AV - 13 - M - 52128 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº**127583**, aos **19/02/2026**. Pelo requerimento de 09/02/2026, 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\$208.023,70**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$208.023,70**, guia nº2918443. Averbação concluída aos 24/02/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFBT 90147 BPJ.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UDSNX-L763T-JAZAV-WBPQD>



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
52128

FICHA
2-v

CNM: 157776.2.0052128-80

AV - 14 - M - 52128 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **127583**, aos **19/02/2026**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-13. Averbação concluída aos 24/02/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nº EFBT 90148 YVE.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UDSNX-L763T-JAZAV-WBPQD>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br





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

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, 24/02/2026

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\$ 6,20 Funperj..... R\$ 6,20 Funarpen..... R\$ 7,44 Selo Eletrônico..... R\$ 3,27 ISS..... R\$ 6,66 Total..... R\$ 181,14	Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral de Justiça Selo de Fiscalização Eletrônico EFBT 90149 KNR  Consulte a validade do selo em: http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico
---	---

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UDSNX-L763T-JAZAV-WBPQD>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

