



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
54814

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0054814-73

IMÓVEL: Apartamento 401, do bloco 04, empreendimento denominado "Varandas Park", a ser construído sob o nº876, da Estrada do Monteiro, (onde consta o prédio nº876 a ser demolido), Campo Grande, na Freguesia de Campo Grande, área privativa coberta padrão de 42,2200m², área privativa coberta padrão diferente ou descoberta de 1,9800m² e, somada à comum, área total de 126,1797m², que corresponde à fração ideal de 0,0026014 do terreno, com área de 35.977,25m². O empreendimento possui 171 vagas, sendo 12 para PNE, todas descobertas e localizadas na área externa, não vinculada a nenhuma unidade autônoma, sendo de uso do condomínio. A ocupação da vagas se dará por ordem de chegada, limitando ao máximo de 01 (um) veículo por apartamento e bicicletários com 380 vagas, sendo 01 para cada apartamento. -x-x

PROPRIETÁRIA: SPE DC4 EMPREENDIMENTOS 6 LTDA, com sede na Avenida Almirante Barroso, nº 81, sala 3501, Centro, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº41.318.711/0001-96. -x-x

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido por compra feita a Zuleide Camacho Jacob, Zuleika Jacob Teixeira e seu marido Cantídio Machado Teixeira, conforme escritura de 10/01/2022, do 10º Ofício de Notas, desta cidade, Livro 7903, fls. 154/156, registrada neste ofício, sob o R-2 da matrícula 53.758, em 03/02/2022, e o memorial de incorporação registrado sob o R-5 da citada matrícula, em 12/04/2022. -x-x

CADASTRO: O imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro, sob o nº3.017.903-0 (MP), CL nº03.160-9. Matrícula aberta aos 12/04/2022, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993.

AV - 1 - M - 54814 - 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 12/04/2022, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993.

AV - 2 - M - 54814 - AFETAÇÃO: Consta averbado neste ofício, sob o AV-7 da matrícula 53.758, em 12/04/2022, que pelo requerimento de 03/03/2022, 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 12/04/2022, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993.

AV - 3 - M - 54814 - CONSIGNAÇÃO: Consta averbado neste ofício, sob o AV-8 da matrícula 53.758, em 12/04/2022, que pelo requerimento de 03/03/2022, e face a existência de uma edificação no terreno desta matrícula designada por prédio nº876 a demolir pela Estrada do Monteiro, e ainda, face ao registro do Memorial de Incorporação para edificação de empreendimento que receberá o nº876 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 12/04/2022, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993.

R - 4 - M - 54814 - HIPOTECA: Prenotação nº 75251, aos 07/11/2022. Pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 27/06/2022, 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9ZXAB-ZZH75-79QMQ-75ESR>



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
54814

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0054814-73

referente à abertura de crédito no valor de **RS12.741.741,00**, para construção do empreendimento "Residencial Varandas do Park - 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 36 meses a contar do dia correspondente ao término do prazo de carência. Valor da garantia hipotecária: R\$196.000,00. Demais condições constantes do título. Registro concluído aos 06/12/2022, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 68244 PZU. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

R - 5 - M - 54814 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº76169, aos **07/12/2022**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 21/11/2022, 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 **RS219.000,00**, a **LUIZ AUGUSTO FELICIO GOMES**, servidor público estadual, inscrito no CPF/MF sob o nº 054.388.087-75, e sua mulher **LUIZI PEDREIRA LEMOS GOMES**, auxiliar de escritório, inscrita no CPF/MF sob o nº 058.576.637-17, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Santana do Ipanema, nº430, Bangu, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$24.515,24 recursos próprios; R\$0,00 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$194.484,76 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: **RS219.000,00**, guia nº 2523936. Registro concluído aos 23/12/2022, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 73286 SIJ.

AV - 6 - M - 54814 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº76169, aos **07/12/2022**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-4, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 21/11/2022, objeto do R-5, que hoje se arquivou. Averbação concluída aos 23/12/2022, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 73287 WEZ.

R - 7 - M - 54814 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº76169, aos **07/12/2022**. 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 **RS194.484,76**, a ser paga em 420 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização Constante SAC/TR, 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\$1.932,58, com vencimento para 21/12/2022. Origem dos Recursos: SBPE Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$219.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 23/12/2022, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 73288 ZYA.

AV - 8 - M - 54814 - DEMOLIÇÃO: Prenotação nº 77353, aos **03/01/2023**. De acordo com a certidão da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação nº 25/0490/2022, datada de 28/10/2022, de acordo com o processo nº02/05/000716/2020, foi requerida e concedida licença de demolição de benfeitoria constituída de 4 prédios residenciais, unifamiliares, com 1 e 2 pavimentos, afastado das divisas, na **Estrada do Monteiro nº876, casas 01, 02, 03 e 04**, com área demolida de **1.503,51m²**, tendo sido a aceitação concedida em **06/10/2022**. Dispensada a apresentação da CND do

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9ZXAB-ZZH75-79QMQ-75ESR>



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
54814

FICHA
2

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

CNM: 157776.2.0054814-73

INSS relativa à obra, conforme provimento CGJ nº41/2013, publicado no D.O.E em 21/06/2013. Averbação concluída aos 26/01/2023, por Fabio Marrocos, Mat. TJRJ 94-12227. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 79685 ASR. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

AV - 9 - M - 54814 - RETIFICAÇÃO DE MEMORIAL: Consta averbado nesta Serventia, no AV-14 da matrícula 53.758 em 09/09/2024, que pelo requerimento de 13/08/2024, de acordo com o parágrafo único do art. 1.346, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Parte Extrajudicial, fica retificado o memorial de incorporação objeto do R-5 da matrícula 53.758, para fazer constar o seguinte: 1) As vagas sofreram reorganização, mas a quantidade foi mantida. Quantidade anterior: 171. Quantidade Atual: 171. 2) Os reservatórios de água foram consolidados em um cilindro, mantendo-se o local e o atendimento a necessidade mínima estabelecida na DPA 783/2020 e NT do CBMERJ, conforme legislação vigente. Capacidade anterior: 312.500 L x 3 = 937.500 L. Capacidade atual: 942.000 L. 3) Houve mudança da rota de acesso ao lazer superior. 4) Houve alteração da posição e do formatado da Casa de bombas I referente à ETE, mas a área foi mantida. 5) Houve inclusão da Casa de Bombas III referente à piscina, mas não houve modificação da ATC, conforme pode ser observado no quadro abaixo. 6) Cabe Ressaltar que a cisterna, que antes constava no quadro das áreas construídas, foi executada enterrada, deixando de ser considerada na ATC. Quadro atual de áreas:

Área Total Construída (M²)	Total	
Térreo (edículas)	153,82 edícula + 14,00 bar + 16,17 guarita + 24,36 refeitório + 14,57 casas de bombas I + 12,54 casas de bombas II + 33,17 castelos d'água + 39,57 ETE + 6,86 casas de bombas III	315,06
1º Pavimentos (Bloco 1 ao 19)	(184,98 + 7,92 proj. var.) x 19 blocos	3.665,10
2º ao 5º Pavimentos (Blocos 1 ao 19)	(184,98 + 7,92 var) x 4 pav. x 19 blocos	14.660,40
Total	18.640,56	

Em 09/09/2024, por Fabio Marrocos, Mat. TJRJ 94-12227.

AV - 10 - M - 54814 - CONSTRUÇÃO: Prenotação nº 103941, aos 24/09/2024. Pela Certidão da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Econômico nº25/0495/2024, datada de 20/09/2024, de acordo com o processo nº23/440020/2021, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se concedido em 20/09/2024. 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 07/10/2024, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 05971 AXR. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

AV - 11 - M - 54814 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: Consta registrada no R-16 da matrícula 53.758, em 07/10/2024, a instituição de condomínio do imóvel objeto desta matrícula, nos moldes dos artigos 7º e 8º da Lei 4591/64. Em 07/10/2024, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993.

AV - 12 - M - 54814 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Prenotação nº 103941, aos 24/09/2024. Foi registrada em 07/10/2024, no Registro Auxiliar sob o nº691, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 07/10/2024, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 06082 APO.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9ZXAB-ZZH75-79QMQ-75ESR>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





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
54814

FICHA
2-v

CNM: 157776.2.0054814-73

AV - 13 - M - 54814 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **118466**, aos **13/08/2025**. Pelo requerimento de 13/08/2025, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação dos devedores **LUIZ AUGUSTO FELICIO GOMES**, sua mulher **LUIZI PEDREIRA LEMOS GOMES**, 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 28/10/2025, 29/10/2025 e 30/10/2025, 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 28/11/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 04991 OYO.

AV - 14 - M - 54814 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº **128379**, aos **09/03/2026**. 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 nº3.496.410-6, e CL (Código de Logradouro) nº03.160-9. Averbação concluída aos 13/03/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFBT 94887 FWA.

AV - 15 - M - 54814 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº **128379**, aos **09/03/2026**. 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 13/03/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFBT 94888 NAJ.

AV - 16 - M - 54814 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº **128379**, aos **09/03/2026**. Pelo requerimento de 23/01/2026, 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: **RS228.742,50**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **RS228.742,50**, guia nº2907025. Averbação concluída aos 13/03/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFBT 94889 GXS.

AV - 17 - M - 54814 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **128379**, aos **09/03/2026**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-16. Averbação concluída aos 13/03/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFBT 94890 GCI.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9ZXAB-ZZH75-79QMQ-75ESR>



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, 13/03/2026

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\$ 124,08 Fundgrat.....: R\$ 2,48 Lei 3217.....: R\$ 24,81 Fundperj.....: R\$ 10,54 Funperj.....: R\$ 10,54 Funarpen.....: R\$ 7,44 Selo Eletrônico.....: R\$ 3,27 ISS.....: R\$ 6,66</p> <p>Total.....: R\$ 193,54</p>	<p>Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral de Justiça Selo de Fiscalização Eletrônico</p> <p>EFBT 94891 USM</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/9ZXAB-ZZH75-79QMQ-75ESR>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

