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 18593	Ficha 1

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

CNM: 157776.2.0018593-96

IMÓVEL: Apartamento 404, do Bloco 18, 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 4ºTabelionato 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 - 18593 - UNIDADE EM CONSTRUÇÃO: De conformidade com o disposto no Art.662, C/C §2° 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 - 18593 - 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 - 18593 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº**33692**, aos **17/12/2018**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 28/11/2018, 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$177.100,00,** a **FLÁVIO BATISTA DE AZEVEDO**, marceneiro, portador da CNH nº 00967626008, DETRAN/RJ, de onde se extrai o RG nº088682760, IFP/RJ, e inscrito no CPF/MF sob o nº 804.114.796-87, e sua mulher **MARIA DA GLÓRIA DE ARAÚJO PIRES AZEVEDO**, do lar, inscrita no RG sob o nº 10.727.055-5, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 070.173.277-64, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Canário, nº16, Campo Grande, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R$32.750,96 com recursos próprios; R$5.736,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R$25.769,00 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R$112.844,04 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$177.100,00**, certificado declaratório de isenção nº2226829 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 27/12/2018, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºECVX 23486 TID.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/FD69V-6AZRB-3QMJA-QUCDC

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Av. Maria Teresa, nº 260 - Plaza Office
Campo Grande - RJ - CEP.: 23.050-160
tel.: (21) 3217-2030 - www.registrodeimoveis.org.br/12rj

MATRÍCULA 18593	FICHA 1-v	CNM: 157776.2.0018593-96

AV - 4 - M - 18593 - FUNDO DE GARANTIA: Prenotação nº**33692**, aos **17/12/2018**. Em virtude do instrumento particular de 28/11/2018, objeto do R-3, 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 27/12/2018, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºECVX 23487 SGL.

R - 5 - M - 18593 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**33692**, aos **17/12/2018**. Pelo mesmo instrumento referido no R-3, 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$112.844,04**, a ser paga em 349 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 5,5000% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 5,6407% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R$703,01, com vencimento para 02/01/2019. Origem dos Recursos: FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R$172.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 27/12/2018, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nº ECVX 23488 RDS.

AV - 6 - M - 18593 - 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 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 - 7 - M - 18593 - 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,

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/FD69V-6AZRB-3QMJA-QUCDC

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Av. Maria Teresa, nº 260 - Plaza Office
Campo Grande - RJ - CEP.: 23.050-160
tel.: (21) 3217-2030 - www.registrodeimoveis.org.br/12rj

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 - 8 - M - 18593 - 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 - 9 - M - 18593 - 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 48134 SOV.

AV - 10 - M - 18593 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº**112039**, aos **28/03/2025**. Pelo requerimento de 27/03/2025, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação dos devedores **FLAVIO BATISTA DE AZEVEDO,** e sua mulher **MARIA DA GLORIA DE ARAUJO PIRES AZEVEDO,** 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 04/06/2025, 05/06/2025 e 06/06/2025, 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 08/07/2025, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 73979 GJA.

AV - 11 - M - 18593 - CANCELAMENTO DE INTIMAÇÃO: Prenotação nº **125644**, aos **26/12/2025**. 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 nº578727/2025, em 24 de Julho de 2025, hoje arquivado, ficando, dessa forma, cancelado o procedimento do AV-10. Averbação concluída aos 25/03/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCI 75383 RMK.

AV - 12 - M - 18593 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº**125644**, aos **26/12/2025**. De acordo com a notificação promovida pelo credor, já qualificado, entregue em 05/02/2026, por 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos desta cidade, resultando "positiva" foram intimados os devedores **FLAVIO BATISTA DE AZEVEDO,** e sua mulher **MARIA DA GLORIA DE ARAUJO PIRES AZEVEDO,** ambos já qualificado, para quitar as obrigações relativas à alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, na forma da legislação vigente. Após a adoção dos procedimentos estabelecidos na Lei 9.514/97, com os respectivos documentos comprobatórios arquivados na serventia, transcorreu o prazo para pagamento **sem a purgação da mora.** Averbação concluída aos 25/03/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCI 75384 JJE.

AV - 13 - M - 18593 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº**133692**, aos **25/05/2026**. 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 nº3.428.369-7, e CL (Código de Logradouro) nº01.526-3. Averbação concluída aos 01/06/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCV 27848 XLQ.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/FD69V-6AZRB-3QMJA-QUCDC

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

ri digital | 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	FICHA	CNM: 157776.2.0018593-96
18593	2-v	

AV - 14 - M - 18593 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO:Prenotação nº**133692**, aos **25/05/2026**. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, 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 01/06/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCV 27849 HKZ.

AV - 15 - M - 18593 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº**133692**, aos **25/05/2026**. Pelo requerimento de 21/05/2026, 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$183.495,06**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R$186.921,00**, certificado declaratório de isenção nº2954465 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 01/06/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCV 27850 CAW.

AV - 16 - M - 18593 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA E CCI: Prenotação nº **133692**, aos **25/05/2026**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-15. Averbação concluída aos 01/06/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCV 27851 NAQ.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/FD69V-6AZRB-3QMJA-QUCDC

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

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, 01/06/2026

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 **EFCV 27852 EWM** 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/FD69V-6AZRB-3QMJA-QUCDC

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar