



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](http://www.registrodeimoveis.org.br/12rj)

MATRÍCULA  
18694

Ficha  
1

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

CNM: 157776.2.0018694-84

**IMÓVEL:** Apartamento 501, do Bloco 23, do empreendimento denominado "Parque Ville Campo Grande", a ser construído sob o nº794, da Estrada da Cachamorra, Campo Grande, na Freguesia de Campo Grande, área privativa de 43,29m² e, somada a comum, área total de 83,61m², que corresponde à fração ideal de 0,001943, 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 4º Tabelionato 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 - 18694 - 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 27/10/2017, por FS.

**AV - 2 - M - 18694 - 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 - 18694 - HIPOTECA:** Prenotação nº 28358, aos 17/07/2018. Pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 14/06/2018, 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\$14.585.231,22 para construção do empreendimento "Parque Ville Campo Grande - 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 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\$28.255.320,00 (incluídos outros imóveis). Demais condições constantes

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4CDBP-Z2MZ3-5BQEE-8S6UH>



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](http://www.registrodeimoveis.org.br/12rj)

MATRÍCULA  
18694

FICHA  
1-v

CNM: 157776.2.0018694-84

do título. Registro concluído aos 26/07/2018, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºECPZ 36229 ZWZ.(ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

**R - 4 - M - 18694 - COMPRA E VENDA:** Prenotação nº35434, aos **15/02/2019**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 08/02/2019, 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\$167.000,00**, a **LUIS FILIPE DE SOUZA DA COSTA**, brasileiro, solteiro, servidor público estadual, portador da CNH nº 05782339549, DETRAN/RJ, de onde se extrai o RG nº011.500.555-5, DIC/RJ, e inscrito no CPF/MF sob o nº 087.129.847-36, residente e domiciliado na Rua Saturnino Silva, nº 999, quadra 7, Sobr 137, Bangu, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$33.400,00 recursos próprios; R\$0,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$0,00 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$133.600,00 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\$167.000,00**, certificado declaratório de isenção nº2237481 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 22/02/2019, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºECXS 55301 BSI.

**AV - 5 - M - 18694 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA:** Prenotação nº35434, aos **15/02/2019**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-3, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 08/02/2019, objeto do R-4, que hoje se arquiva. Averbação concluída aos 22/02/2019, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºECXS 55302 IGI.

**R - 6 - M - 18694 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº35434, aos **15/02/2019**. Pelo mesmo instrumento referido no R-4, 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\$133.600,00**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 7,6600% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 7,9347% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$1.005,36, com vencimento para 08/03/2019. Origem dos Recursos: FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$167.380,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 22/02/2019, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nº ECXS 55303 RAK.

**AV - 7 - M - 18694 - 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4CDBP-Z2MZ3-5BQEE-8S6UH>



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](http://www.registrodeimoveis.org.br/12rj)

MATRÍCULA  
18694

FICHA  
2

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

CNM: 157776.2.0018694-84

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 - 8 - M - 18694 - 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, 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 - 9 - M - 18694 - 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 - 10 - M - 18694 - 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 48783 GUR.

**AV - 11 - M - 18694 - INTIMAÇÃO:** Prenotação nº**116068**, aos **23/06/2025**. Pelo requerimento de 18/06/2025, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação do devedor **LUIS FILIPE DE SOUZA DA COSTA**, 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 15/07/2025, 16/07/2025 e 17/07/2025, 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 21/08/2025, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZF 32117 UPG.

**AV - 12 - M - 18694 - INSCRIÇÃO E CL:** Prenotação nº**124419**, aos **05/12/2025**. 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 nº3.428.455-4, e CL (Código de Logradouro) nº01.526-3. Averbação concluída aos 16/12/2025, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 09149 AHN.

**AV - 13 - M - 18694 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO:** Prenotação nº**124419**, aos **05/12/2025**. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, ao registro objeto do R-4 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4CDBP-Z2MZ3-5BQEE-8S6UH>



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](http://www.registrodeimoveis.org.br/12rj)

MATRÍCULA  
18694

FICHA  
2-v

CNM: 157776.2.0018694-84

aos 16/12/2025, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 09150 SAT.

**AV - 14 - M - 18694 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**: Prenotação nº124419, aos 05/12/2025. Pelo requerimento de 24/11/2025, 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: **R\$176.522,20**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$176.522,20**, certificado declaratório de isenção nº2887160 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 16/12/2025, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 09151 YWG.

**AV - 15 - M - 18694 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**: Prenotação nº124419, aos 05/12/2025. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-14. Averbação concluída aos 16/12/2025, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 09152 QPR.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4CDBP-Z2MZ3-5BQEE-8S6UH>



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](http://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, 16/12/2025

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ<br/>Oficial Registrador: Dr. Sergio Avila Doria Martins</p> <p>Emolumentos: <b>R\$ 108,60</b><br/>Fundrat.....: <b>R\$ 2,17</b><br/>Lei 3217.....: <b>R\$ 21,72</b><br/>Fundperj.....: <b>R\$ 5,43</b><br/>Funperj.....: <b>R\$ 5,43</b><br/>Funarpen.....: <b>R\$ 6,51</b><br/>Selo Eletrônico.....: <b>R\$ 2,87</b><br/>ISS.....: <b>R\$ 5,83</b></p> <p>Total.....: <b>R\$ 158,56</b></p> | <p>Poder Judiciário - TJERJ<br/>Corregedoria Geral de Justiça<br/>Selo de Fiscalização Eletrônico</p> <p><b>EFAW 09153 EJv</b></p>  <p>Consulte a validade do selo em:<br/><a href="http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico">http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico</a></p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4CDBP-Z2MZ3-5BQEE-8S6UH>