



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
14880

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0014880-80

IMÓVEL: Apartamento 304, do bloco 02, Ala 01, empreendimento denominado "Villagio Silvestre", a ser construído sob o nº 459 pela Campina Grande, Campo Grande, na Freguesia de Campo Grande, área privativa: 42,22m² e, somada à comum, área total de 74,5918m², que corresponde à fração ideal de 0,004629863, do terreno designado por lote 01, do PAL 23.691, com área de 9.833,74m². O empreendimento possui 104 vagas de garagem, sendo 08 para PNE, todas descobertas, não vinculadas a nenhuma unidade autônoma, sendo de uso do condomínio -x-x

PROPRIETÁRIA: SPE CAMPINA GRANDE 459 LTDA, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.589.659/0001-03. -x-x

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido por compra feita a Heitor Correa Gomes e sua mulher Regina Pinto Correa Gomes, conforme escritura de 13/01/2015, do 4º Tabelionato de Notas desta cidade, Lº4060, fls.071/073, registrada no 4º Registro de Imóveis, sob o R-8 da matrícula 17.444, em 03/03/2015, e o memorial de incorporação registrado neste ofício, sob o R-2 da matrícula 9442, em 13/09/2016, figurando como incorporadora: SPE DC4 ABUD WAGNER EMPREENDIMENTOS 1 LTDA, com sede na Avenida Presidente Vargas, nº482, sala 820, Centro, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº25.296.469/0001-40 -x-x

CADASTRO: O imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro, sob o nº0.721.178-2 (MP), CL nº05.315-7. Matrícula aberta aos 02/06/2017, por HSL.

AV - 1 - M - 14880 - GRAVAME: 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 02/06/2017, por HSL.

AV - 2 - M - 14880 - CONSIGNAÇÃO: Consta averbado neste ofício, sob o AV-1 da matrícula 9442, em 13/09/2016, que face a existência de uma edificação no terreno desta matrícula designada por prédio nº459 a demolir pela Rua Campina Grande, e ainda, face ao registro do Memorial de Incorporação para edificação de empreendimento que receberá o nº459 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 02/06/2017, por HSL.

AV - 3 - M - 14880 - AFETAÇÃO: Consta averbado neste ofício, sob o AV-4 da matrícula 9442, em 13/09/2016, que pelo Instrumento Particular de 28/07/2016, 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 02/06/2017, por HSL.

AV - 4 - M - 14880 - DEMOLIÇÃO: Prenotação nº 19403, aos 15/08/2017. Pelo requerimento de 15/08/2017, capeando certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo, Infraestrutura e Habitação nº25/0339/2017, datada de 02/08/2017, de acordo com o processo nº02/05/000445/2014, foi requerida e concedida licença de demolição de prédio residencial unifamiliar de um pavimento, sob o nº459 da Rua Campina Grande, com área demolida de 130,00m², tendo sido a aceitação concedida em 22/06/2017. 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 24/08/2017, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºECCX 34394 AQU. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GEJGV-CNRKG-FNCU4-7YC6Q>

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





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
14880

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0014880-80

R - 5 - M - 14880 - HIPOTECA: Prenotação nº 22110, aos 06/12/2017. Pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 28/07/2017, 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\$5.291.961,08** para construção do empreendimento "Villagio Silvestre 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\$7.056.000,00 (incluídos outros imóveis). Demais condições constantes do título. Registro concluído aos 21/12/2017, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºECHX 58038 LLD. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

AV - 6 - M - 14880 - RETIFICAÇÃO: Prenotação nº 35867, aos 13/03/2019. Pelo requerimento de 26/03/2019, capeando certidão da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Habitação nº 80/0002/2019, datada de 28/02/2019, processo nº 02/05/000325/2014, e demais documentos que determina o art. 659, parágrafo único, da Consolidação Normativa do Estado do Rio de Janeiro, fica retificado o memorial de incorporação objeto do R-2 da matrícula 9442, com a atualização dos documentos referentes às alíneas D, E, G e P, do art. 32, da Lei 4.591/64, para constar que o acréscimo de área de **19,47m²**, passando a área total construída de **9.872,23m²**, conforme habite-se se refere a alteração nas seguintes áreas comuns: casa de máquinas, bombas, ETE-estação de tratamento de esgoto, castelo d'água e local destinado às vagas de garagem, permanecendo inalteradas as demais informações. Averbação concluída aos 15/04/2019, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºECXS 61088 BSL. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

AV - 7 - M - 14880 - CONSTRUÇÃO: Prenotação nº 35867, aos 13/03/2019. Pelo requerimento de 12/03/2019, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Habitação nº80/0002/2019, datada de 28/02/2019, de acordo com o processo nº 02/05/000325/2014, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se concedido em 28/02/2019. 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 15/04/2019, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºECXS 61089 TFK. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

AV - 8 - M - 14880 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: Consta registrada no R-11 da matrícula 9442, em 15/04/2019, a instituição de condomínio do imóvel objeto desta matrícula, nos moldes dos artigos 7º e 8º da Lei 4591/64. Em 15/04/2019, por HSL.

AV - 9 - M - 14880 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Prenotação nº 36454, aos 29/03/2019. Foi registrada em 15/04/2019, no Registro Auxiliar sob o nº242, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 15/04/2019, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºECXS 61825 PRI.

R - 10 - M - 14880 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº38805, aos 11/07/2019. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 03/06/2019, no âmbito do Sistema Financeiro da

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GEJGV-CNRKG-FNCU4-7YC6Q>

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
14880

FICHA
2

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

CNM: 157776.2.0014880-80

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\$168.000,00**, a **DAIANE DUARTE DOS SANTOS DE SANTANA**, gerente, inscrita no RG sob o nº 22.103.915-9, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 138.054.887-00, e seu marido **JORGE PHILIPPE PEREIRA DE SANTANA**, administrador, inscrito no RG sob o nº 12.713.296-7, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 115.753.837-13, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Manoel Branco, lote 13, quadra F, Jd. São Paulo/RJ. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$18.541,56 recursos próprios; R\$2.585,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$12.473,44 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$134.400,00 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\$168.000,00**, certificado declaratório de isenção nº2263498 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 25/07/2019, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDBP 33260 YPL.

AV - 11 - M - 14880 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº**38805**, aos **11/07/2019**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-5, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 03/06/2019, objeto do R-10, que hoje se arquiva. Averbação concluída aos 25/07/2019, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDBP 33261 VBD.

AV - 12 - M - 14880 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº**38805**, aos **11/07/2019**. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, ao registro objeto do R-10 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 25/07/2019, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDBP 33262 DKX.

AV - 13 - M - 14880 - FUNDO DE GARANTIA: Prenotação nº**38805**, aos **11/07/2019**. Em virtude do instrumento particular de 03/06/2019, objeto do R-10, 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 25/07/2019, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDBP 33263 BEY.

R - 14 - M - 14880 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**38805**, aos **11/07/2019**. Pelo mesmo instrumento referido no R-10, 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\$134.400,00**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 6,5000% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 6,6971% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$886,49, com vencimento para 03/07/2019. Origem dos Recursos: FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$168.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 25/07/2019, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nº EDBP 33264 YVY.

AV - 15 - M - 14880 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº**126053**, aos **09/01/2026**, pelo requerimento de 08/01/2026, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação dos devedores **DAIANE DUARTE DOS SANTOS DE SANTANA**, e seu marido **JORGE PHILIPPE PEREIRA DE SANTANA**, ambos já qualificados, realizada pelo Registro de Títulos e Documentos desta

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GEJGV-CNRKG-FNCU4-7YC6Q>



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
14880

FICHA
2-v

CNM: 157776.2.0014880-80

cidade, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicados editais em 26/02/2026, 27/02/2026 e 02/03/2026, 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 31/03/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFTB 94865 ZXR.

AV - 16 - M - 14880 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº132068, aos 07/05/2026. 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 nº3.424.452-5, e CL (Código de Logradouro) nº05.315-7. Averbação concluída aos 11/05/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCV 22899 FYF.

AV - 17 - M - 14880 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº132068, aos 07/05/2026. Pelo requerimento de 04/05/2026, 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\$179.011,63**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$179.011,63**, guia nº2945642. Averbação concluída aos 11/05/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCV 22900 ACW.

AV - 18 - M - 14880 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº132068, aos 07/05/2026. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-17. Averbação concluída aos 11/05/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCV 22901 ZCE.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GEJGV-CNRKG-FNCU4-7YC6Q>

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, 11/05/2026

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	Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral de Justiça Selo de Fiscalização Eletrônico EFCV 22902 GUI  Consulte a validade do selo em: http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico
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	

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GEJGV-CNRKG-FNCU4-7YC6Q>