



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
38326

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0038326-67

IMÓVEL: Apartamento 301, do bloco 03, do "Residencial Reserva do Campo", a ser construído na Avenida Brasil, nº 48.677, Paciência, na Freguesia de Campo Grande, área privativa de 43,53m², e somada à comum, área total de 60,2001m², que corresponde à fração ideal de 0,004166667, do respectivo terreno designado por lote 04, do PAL 47.011, com área de 13.802,61m². O empreendimento possui 127 vagas de garagem, sendo 08 para PNE, todas descobertas e localizadas na área externa, não vinculadas a nenhuma unidade autônoma, sendo de uso comum do condomínio. -x-x

PROPRIETÁRIA: EMCCAMP RESIDENCIAL S/A, com sede em Belo Horizonte/MG, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.403.252/0001-90. -x-x

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido o terreno, em maior porção, por compra feita a Alberto Alexandre Henriques Teixeira autorizado por sua mulher Ana Lucia Piedade de Azevedo Teixeira, e Carina Paula Amante Teixeira de Signori autorizada por seu marido Manuel Antonio Signori Echeverria, conforme escritura de 16/01/2008, do 15º Ofício de Notas desta cidade, Livro SB-124, fls.151, registrada no 4º Registro de Imóveis, sob o R-4 da matrícula 186.584, em 13/02/2008, remanescente averbado neste ofício sob o AV-3 da matrícula 25.225, em 10/08/2018, o memorial de incorporação registrado no R-4 da matrícula 25.225, em 10/08/2018, e revalidado sob o AV-8 da matrícula 25.225, em 26/12/2019. -x-x

CADASTRO: O imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro, sob o nº 3.075.354-5 (MP), CL nº 08.704-9. Matrícula aberta aos 26/12/2019, por FL.

AV - 1 - M - 38326 - UNIDADE EM CONSTRUÇÃO: De conformidade com o disposto no artigo 662, c/c §2º do artigo 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 26/12/2019, por FL.

AV - 2 - M - 38326 - FEITOS AJUIZADOS: Consta averbado neste ofício, no AV-5 da matrícula 25.225, em 10/08/2018, que em cumprimento ao determinado pelo parágrafo 5º do artigo 32 da Lei 4.591/64, combinado com o artigo 654 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral de Justiça deste Estado, para o registro do Memorial de Incorporação objeto do R-4 da citada matrícula, fica consignado que: Constam contra o nome da Incorporadora EMCCAMP RESIDENCIAL S/A, já qualificada, apontamentos de feitos ajuizados nas certidões expedidas pelos 1º, 2º, 3º e 4º Ofícios de Registros de Distribuição da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro; Justiça Federal, Seção Judiciária do Rio de Janeiro, Justiça do Trabalho - TRT da 1ª Região, apontamentos de feitos cíveis ajuizados conforme Certidão de Distribuições Cíveis da Comarca da Capital de Belo Horizonte/MG, Justiça Federal, Seção Judiciária de Minas Gerais, Justiça do Trabalho - TRT da 3ª Região, não sendo impeditivas da realização da incorporação do ato precedente conforme declaração expressa da incorporadora. Em 26/12/2019, por FL.

AV - 3 - M - 38326 - AFETAÇÃO: Consta averbado neste ofício, no AV-7 da matrícula 25.225, em 10/08/2018, que pelo Instrumento Particular de 15/05/2018, 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 4.591/64. 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 26/12/2019, por FL.

AV - 4 - M - 38326 - HIPOTECA: Consta registrado neste ofício, no R-9 da matrícula 25.225, em 26/12/2019, que pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CWHGG-3QQ94-37CMR-GHF85>

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
38326

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0038326-67

empreendimento imobiliário, datado de 25/07/2019, 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\$22.300.000,00**, para construção do empreendimento "Residencial Reserva do Campo". 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\$34.320.000,00 (incluídos outtros imóveis). Em 26/12/2019, por FL.

R - 5 - M - 38326 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº**44982**, aos **13/01/2020**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 04/11/2019, 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\$144.000,00**, a **RODRIGO DE OLIVEIRA AZEVEDO**, brasileiro, solteiro, auxiliar de escritório, portador da CNH nº06525309950, DETRAN/RJ, e inscrito no CPF/MF sob o nº 150.072.417-33, residente e domiciliado na Estrada Mal Marciano, nº2440, apt 201, Realengo, nesta cidade, **THAIS ALVES CONTI**, brasileira, solteira, vendedora, inscrita no RG sob o nº 283612059, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 155.522.777-59, residente e domiciliada na Estrada da Água Branca, nº4615, casa 3, Bangu, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$16.889,34 recursos próprios; R\$7.506,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$4.404,66 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$115.200,00 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\$144.000,00**, certificado declaratório de isenção nº2300480 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 28/01/2020, por FB. Selo de fiscalização eletrônica nºEDHW 46872 OMR.

AV - 6 - M - 38326 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº**44982**, aos **13/01/2020**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do AV-4, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 04/11/2019, objeto do R-5, que hoje se arquiva. Averbação concluída aos 28/01/2020, por FB. Selo de fiscalização eletrônica nºEDHW 46873 OHQ.

AV - 7 - M - 38326 - FUNDO DE GARANTIA: Prenotação nº**44982**, aos **13/01/2020**. Em virtude do instrumento particular de 04/11/2019, objeto do R-5, 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 28/01/2020, por FB. Selo de fiscalização eletrônica nºEDHW 46874 BON.

R - 8 - M - 38326 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**44982**, aos **13/01/2020**. 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 o nº 00.360.305/0001-04, em garantia de dívida de **R\$115.200,00**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CWHGG-3QQ94-37CMR-GHF85>

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
38326

FICHA
2

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

CNM: 157776.2.0038326-67

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\$674,13, com vencimento para 02/12/2019. Origem dos Recursos: FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$144.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 28/01/2020, por FB. Selo de fiscalização eletrônica nº EDHW 46875 ZRC.

AV - 9 - M - 38326 - CONSTRUÇÃO: Prenotação nº **69559**, aos **18/05/2022**. Pelo requerimento de 18/05/2022, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação nº25/0253/2022, datada de 09/05/2022, de acordo com o processo nº 02/280039/2017, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se concedido em 09/05/2022. 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 07/06/2022, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 36921 FPA. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

AV - 10 - M - 38326 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: Consta registrada no R-12 da matrícula 25.225, em 07/06/2022, a instituição de condomínio do imóvel objeto desta matrícula, nos moldes dos artigos 7º e 8º da Lei 4591/64. Em 07/06/2022, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993.

AV - 11 - M - 38326 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Prenotação nº **69906**, aos **27/05/2022**. Foi registrada em 07/06/2022, no Registro Auxiliar sob o nº484, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 07/06/2022, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 37067 BPZ.

AV - 12 - M - 38326 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **130060**, aos **01/04/2026**. Pelo requerimento de 31/03/2026, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação dos devedores **RODRIGO DE OLIVEIRA AZEVEDO**, e **THAIS ALVES CONTI**, 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 05/05/2026, 06/05/2026 e 07/05/2026, 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 09/06/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDI 95028 CLB.

AV - 13 - M - 38326 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº **135938**, aos **09/07/2026**. 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 nº3.448.067-3, e CL (Código de Logradouro) nº08-704-9. Averbação concluída aos 16/07/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDX 57390 FYD.

AV - 14 - M - 38326 - CANCELAMENTO DE FEITOS AJUIZADOS: Prenotação nº **135938**, aos **09/07/2026**. Fica cancelado o AV-2 desta matrícula tendo em vista a alienação do imóvel a terceiro, ressalvado que as ações seguem tramitando em face do incorporador, conforme Art.55 da Lei 13.097/2015. Averbação concluída aos 16/07/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDX 57391 OMQ.

AV - 15 - M - 38326 - CANCELAMENTO DE AFETACÃO: Prenotação nº **135938**, aos **09/07/2026**. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, e à extinção das obrigações do

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CWHGG-3QQ94-37CMR-GHF85>

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
38326

FICHA
2-v

CNM: 157776.2.0038326-67

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 16/07/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDX 57392 PIA.

AV - 16 - M - 38326 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº**135938**, aos **09/07/2026**. Pelo requerimento de 08/07/2026, 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\$154.148,66**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$154.148,86**, certificado declaratório de isenção nº2975489 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 16/07/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDX 57393 IYF.

AV - 17 - M - 38326 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **135938**, aos **09/07/2026**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-16. Averbação concluída aos 16/07/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDX 57394 YLN.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CWHGG-3QQ94-37CMR-GHF85>

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

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, 16/07/2026

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 Fundrat.....: 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 EFDX 57395 KDB  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/CWHGG-3QQ94-37CMR-GHF85>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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

