



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
18375

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0018375-71

IMÓVEL: Apartamento 502, do Bloco 07, 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 - 18375 - 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 - 18375 - 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.

AV - 3 - M - 18375 - HIPOTECA: Consta registrado nesta Serventia, no R-7 da matrícula 13.878, em 19/10/2017, que pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 27/07/2017, 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\$19.095.410,09 para construção do empreendimento "Parque Ville Campo Grande - Módulo I". 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\$28.746,640,00. Demais condições constantes do título. Em 27/10/2017, por FS.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HPY4S-TG8WY-ZCGR8-4J4LD>

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
18375

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0018375-71

AV - 4 - M - 18375 - 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 - 5 - M - 18375 - 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 - 6 - M - 18375 - 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 - 7 - M - 18375 - 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 47916 WWO.

R - 8 - M - 18375 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº44918, aos 09/01/2020. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 24/12/2019, 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 **RS167.000,00**, a **STEFANO SOARES DE SOUZA**, brasileiro, solteiro, servidor público federal, portador da CNH nº

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HPY4S-TG8WY-ZCGR8-4J4LD>

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
18375

FICHA
2

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

CNM: 157776.2.0018375-71

06824315400, DETRAN/RJ, de onde se extrai o RG nº28.488.854-2, DETRAN/RJ, e inscrito no CPF/MF sob o nº 148.981.217-21, residente e domiciliado na Rua Ipojuca, nº416, aptº. 203, Penha, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$46.015,00 recursos próprios; R\$2.585,00 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\$118.400,00 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\$167.000,00**, certificado declaratório de isenção nº2300512 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 31/01/2020, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDHW 48913 CTW.

AV - 9 - M - 18375 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº44918, aos 09/01/2020. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do AV-3, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 24/12/2019, objeto do R-8, que hoje se arquivou. Averbação concluída aos 31/01/2020, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDHW 48914 RNI.

AV - 10 - M - 18375 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº44918, aos 09/01/2020. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, ao registro objeto do R-8 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 31/01/2020, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDHW 48915 LZD.

R - 11 - M - 18375 - ALIENACÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº44918, aos 09/01/2020. Pelo mesmo instrumento referido no R-8, 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\$118.400,00**, 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\$771,00, com vencimento para 25/01/2020. Origem dos Recursos: FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$148.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 31/01/2020, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nº EDHW 48916 VHD.

AV - 12 - M - 18375 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº 124139, aos 01/12/2025. De acordo com a notificação promovida pelo credor, já qualificado, entregue em 04/12/2025, por 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos desta cidade, resultando "positiva" foi intimado o devedor **STEFANO SOARES DE SOUZA**, 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 12/01/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFBH 54320 YKN.

AV - 13 - M - 18375 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº133690, 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 nº3.428.140-2, e CL (Código de Logradouro) nº01.526-3. Averbação concluída aos 29/05/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCV 29228 IOC.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HPY4S-TG8WY-ZCGR8-4J4LD>



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
18375

FICHA
2-v

CNM: 157776.2.0018375-71

AV - 14 - M - 18375 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº133690, 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\$157.891,09**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$186.921,00**, certificado declaratório de isenção nº2956392 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 29/05/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCV 29229 NDZ.

AV - 15 - M - 18375 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº133690, aos **25/05/2026**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-14. Averbação concluída aos 29/05/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCV 29230 AEN.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HPY4S-TG8WY-ZCGR8-4J4LD>

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, 29/05/2026

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 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 EFCV 29231 XPY  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/HPY4S-TG8WY-ZCGR8-4J4LD>

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