



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
38295

Ficha  
1

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

CNM: 157776.2.0038295-63

**IMÓVEL:** Apartamento 402, do bloco 02, do "Residencial Reserva do Campo", a ser construído na Avenida Brasil, nº 48.677, Paciência, na Freguesia de Campo Grande, área privativa de 43,53m<sup>2</sup>, e somada à comum, área total de 60,2001m<sup>2</sup>, que corresponde à fração ideal de 0,004166667, do respectivo terreno designado por lote 04, do PAL 47.011, com área de 13.802,61m<sup>2</sup>. 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 nº3.075.354-5 (MP), CL nº08.704-9. Matrícula aberta aos 26/12/2019, por FL.

**AV - 1 - M - 38295 - 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 - 38295 - 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 - 38295 - 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, tornando-se incomunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora. Em 26/12/2019, por FL.

**AV - 4 - M - 38295 - 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/6AFQ6-Y9XQP-UMS66-BCETJ>



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
38295

FICHA  
1-v

CNM: 157776.2.0038295-63

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 outros imóveis). Em 26/12/2019, por FL.

**R - 5 - M - 38295 - COMPRA E VENDA:** Prenotação nº**46844**, aos **20/04/2020**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 01/04/2020, 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 **RAPHAEL DOS SANTOS FRANCISCO**, brasileiro, solteiro, auxiliar de escritório, inscrito no RG sob o nº27.829.527-4, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 132.078.937-40, residente e domiciliado na Estrada Sete Riachos, nº4, casa 4, lote 24, Santíssimo, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$41.075,91 recursos próprios; R\$17.611,00 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\$85.313,09 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 nº2314665 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 02/06/2020, por EG. Selo de fiscalização eletrônica nºEDKD 55323 VKC.

**AV - 6 - M - 38295 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA:** Prenotação nº**46844**, aos **20/04/2020**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do AV-4, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 01/04/2020, objeto do R-5, que hoje se arquivava. Averbação concluída aos 02/06/2020, por EG. Selo de fiscalização eletrônica nºEDKD 55324 FEP.

**R - 7 - M - 38295 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº**46844**, aos **20/04/2020**. 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 nº 00.360.305/0001-04, em garantia de dívida de **R\$85.313,09**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 5,00% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 5,1161% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$475,48, com vencimento para 04/05/2020. Origem dos Recursos: FGTS/UNIÃO. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$144.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 02/06/2020, por EG. Selo de fiscalização eletrônica nº EDKD 55325 YBA.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6AFQ6-Y9XQP-UIMS66-BCETJ>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital



ONR



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
38295

FICHA  
2

12º REGISTRO DE IMÓVEIS  
RIO DE JANEIRO - RJ  
LMVRO 2 - REGISTRO GERAL  
CNM: 157776.2.0038295-63

**AV - 8 - M - 38295 - 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 - 9 - M - 38295 - 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 - 10 - M - 38295 - 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 37036 RAJ.

**AV - 11 - M - 38295 - INTIMAÇÃO:** Prenotação nº**91952**, aos **10/01/2024**. Pelo requerimento de 09/01/2024, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação do devedor **RAPHAEL DOS SANTOS FRANCISCO**, 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 03/05/2024, 06/05/2024 e 07/05/2024, 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 05/06/2024, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 69253 LSE.

**AV - 12 - M - 38295 - CANCELAMENTO DE INTIMAÇÃO:** Prenotação nº **112707**, aos **11/04/2025**. Fica cancelada a intimação objeto do AV-11, desta matrícula, face a quitação. Averbação concluída aos 25/07/2025, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 78243 INK.

**AV - 13 - M - 38295 - INTIMAÇÃO:** Prenotação nº**112707**, aos **11/04/2025**. Pelo requerimento de 09/04/2025, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação do devedor **RAPHAEL DOS SANTOS FRANCISCO**, 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 18/06/2025, 20/06/2025 e 23/06/2025, 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 25/07/2025, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 78244 GVR.

**AV - 14 - M - 38295 - INSCRIÇÃO E CL:** Prenotação nº**120103**, aos **15/09/2025**. 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 nº3.448.033-5, e CL (Código de Logradouro) nº08.704-9. Averbação concluída aos 18/09/2025, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZW 48933 QXG.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6AFQ6-Y9XQP-UJMS66-BCETJ>



Valide aqui este documento

MATRÍCULA  
38295

FICHA  
2-v

CNM: 157776.2.0038295-63

**AV - 15 - M - 38295 - CANCELAMENTO DE FEITOS AJUIZADOS:** Prenotação nº120103, aos 15/09/2025. 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 18/09/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZW 48934 ONT.

**AV - 16 - M - 38295 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO:** Prenotação nº120103, aos 15/09/2025. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, ao registro objeto do R-5 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 18/09/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZW 48935 EOL.

**AV - 17 - M - 38295 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Prenotação nº120103, aos 15/09/2025. Pelo requerimento de 28/08/2025, 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\$151.795,52**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$151.795,52**, certificado declaratório de isenção nº2854402 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 18/09/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZW 48936 TVD.

**AV - 18 - M - 38295 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº120103, aos 15/09/2025. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-17. Averbação concluída aos 18/09/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZW 48937 IAL.

**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, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. Rio de Janeiro, **18/09/2025**

**A presente certidão foi assinada eletronicamente.**

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma [registrodeimoveis.org.br](http://registrodeimoveis.org.br), sem intermediários e sem custos adicionais.

Emolumentos: **R\$ 108,60**  
Fundrat.....: **R\$ 2,17**  
Lei 3217.....: **R\$ 21,72**  
Fundperj.....: **R\$ 5,43**  
Funperj.....: **R\$ 5,43**  
Funarpen.....: **R\$ 6,51**  
Selo Eletrônico: **R\$ 2,87**  
ISS.....: **R\$ 5,83**  
Total.....: **R\$ 158,56**

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico

**EEZW 48938 NIN**



Consulte a validade do selo em:  
<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

ANG -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6AFQ6-Y9XQP-UIMS66-BCETJ>