



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
35070

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0035070-38

IMÓVEL: Apartamento 204, do Bloco 01, do empreendimento "Grand Villagio", a ser construído sob o nº449, da Rua Campina Grande, Campo Grande, na Freguesia de Campo Grande, com direito ao uso de uma vaga de garagem por ordem de chegada, área privativa 42,22m² e, somada à comum, área total de 70,4447m², que corresponde à fração ideal de 0,002630026 do terreno desigando por lote 1, do PAL em fase de aprovação, com área de 15.458,62m². -x-x

PROPRIETÁRIO: SPE DC4 ABUD WAGNER EMPREENDIMENTOS 2 LTDA, com sede na Rua da Quitanda nº86, Sala 201, Centro, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.262.411/0001-16. -x-x

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido o terreno, em maior porção, por compra feita a Ana Lucia Ferraz Filgueiras, Carlos Alberto Ferraz Filgueiras, autorizado por sua mulher Rita de Cassia Peixoto Filgueiras, e Alyne Machado Filgueiras, autorizada por seu companheiro João Batista Inacio Junior, conforme escritura de 03/12/2018, do 28º Ofício de Notas desta cidade, Livro 108, fls. 129/133, registrada neste ofício, sob o R-12 da matrícula 23.226, em 27/12/2018, o desmembramento averbado sob AV-14 da matrícula 23.226, em 28/02/2019, o remanescente averbado no AV-3 da matrícula 28.627, em 28/02/2019, e o memorial de incorporação registrado no R-4 da matrícula 28.627, em 28/02/2019. -x-x

CADASTRO: O imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro, sob o nº3.351.730-1 (MP), CL nº 05.315-7. Matrícula aberta aos 28/10/2019, por FS.

AV - 1 - M - 35070 - 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 28/10/2019, por FS.

AV - 2 - M - 35070 - AFETAÇÃO: Consta averbado no AV-6 da matrícula 28.627, em 28/02/2019, que pelo Instrumento Particular de 05/10/2018, 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 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, tomando-se incomunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora. Em 28/10/2019, por FS.

AV - 3 - M - 35070 - CONSIGNAÇÃO: Consta averbado no AV-7 da matrícula 28.627, em 28/02/2019, que pelo requerimento de 05/10/2018, e face a existência de uma edificação no terreno desta matrícula designada por prédio nº449 a demolir pela Rua Campina Grande, e ainda, face ao registro do Memorial de Incorporação para edificação de empreendimento que receberá o nº449 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 28/10/2019, por FS.

AV - 4 - M - 35070 - HIPOTECA: Consta registrado no R-8 da matrícula 28.627, em 18/10/2019, que pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 12/07/2019, a proprietária deu o imóvel objeto desta matrícula em primeira e especial HIPOTECA, 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\$9.108.947,11**, para construção do empreendimento "Residencial Grand Villagio - Módulo I". O desembolso do

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/T2YAJ-Z68ZS-BFGLB-SZEEQ>

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
35070

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0035070-38

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\$11.952.000,00 (incluídos outros imóveis). Demais condições constantes do título. Em 28/10/2019, por FS.

AV - 5 - M - 35070 - ADITAMENTO: Prenotação nº **45664**, aos **04/02/2020**. Pelo instrumento particular de rerratificação, datado de 31/01/2020, as partes contratantes, já qualificadas, resolveram de comum acordo aditar a hipoteca objeto do AV-4 desta matrícula, para constar que o **valor da garantia hipotecária passa a ser de R\$13.773.000,00, devido ao acréscimo de 12 novas unidades**, permanecendo inalteradas as demais informações. Averbação concluída aos 12/02/2020, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDHW 50610 XRN. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

AV - 6 - M - 35070 - DEMOLIÇÃO: Prenotação nº **48634**, aos **15/07/2020**. Pelo requerimento de 10/07/2020, capeando certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo, nº25/0130/2020, datada de 15/06/2020, de acordo com o processo nº02/05/000195/2018, foi requerida e concedida licença de demolição de prédio residencial unifamiliar com dois pavimentos, sob o **nº449 da Rua Campina Grande, tendo sido a aceitação concedida em 29/04/2020**. 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 24/07/2020, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDKS 04550 AIM. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

R - 7 - M - 35070 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº **52358**, aos **11/11/2020**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 30/09/2020, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação/Programa Casa Verde e Amarela, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380/64, e do art. 21, da Medida Provisória nº996/2020, a proprietária **VENDEU** o **imóvel** objeto desta matrícula, pelo preço de **R\$166.000,00**, a **DENISON BARTRAS DE SOUZA**, analista de recursos, portador da CNH sob o nº 00266488262, DETRAN/RJ, e inscrito no CPF/MF sob o nº 052.232.097-02, e sua mulher **MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA BARTRAS DE SOUZA**, do lar, inscrita no RG sob o nº10.454.593-4, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 070.400.277-98, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Capios, nº38, quadra C, Campo Grande, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$17.817,50 recursos próprios; R\$0,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$30.047,74 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$118.134,76 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\$166.000,00**, certificado declaratório de isenção nº2346521 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 18/11/2020, por FB. Selo de fiscalização eletrônica nºEDOI 91663 LGM.

AV - 8 - M - 35070 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº**52358**, aos **11/11/2020**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do AV-4, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 30/09/2020, objeto do R-7, que hoje se arquiva. Averbação concluída aos 18/11/2020, por FB. Selo de fiscalização eletrônica nºEDOI 91664 NPY.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/T2YAJ-Z68ZS-BFGLB-SZEQQ>



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
35070

FICHA
2

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

CNM: 157776.2.0035070-38

AV - 9 - M - 35070 - FUNDO DE GARANTIA: Prenotação nº **52358**, aos **11/11/2020**. Em virtude do instrumento particular de 30/09/2020, objeto do R-7, 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 18/11/2020, por FB. Selo de fiscalização eletrônica nº EDOI 91665 MHM.

R - 10 - M - 35070 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **52358**, aos **11/11/2020**. Pelo mesmo instrumento referido no R-7, 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 **RS118.134,76**, 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\$905,11, com vencimento para 25/10/2020. Origem dos Recursos: FGTS/União. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$166.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 18/11/2020, por FB. Selo de fiscalização eletrônica nº EDOI 91666 DIH.

AV - 11 - M - 35070 - RETIFICAÇÃO DE MEMORIAL: Consta averbado neste ofício sob o AV-24 da matrícula 28627, em 02/12/2021, que pelo requerimento de 19/11/2021, capeando documentação que determina o artigo 659, parágrafo único da Consolidação Normativa do Estado do Rio de Janeiro, fica retificado o R-4 da matrícula 28627, para constar que foram modificadas e acrescidas as seguintes áreas comuns: 1) Edícula: área original de 43,50m², que sofreu um acréscimo para **área final de 77,18m², total acréscimo de 33,68m²**; 2) ETE: **42,36m²**; 3) Casas de bombas: **22,65m²**; 4) Castelos d'água: **25,12m²**. **Total de acréscimos: 33,68m 42,36m 22,65m 25,12m = 123,81m²**; 5) Alteração da quadra de futebol para campo; 6) Alteração do layout e tamanho da piscina; 7) Mudança na localização da ETE; 8) Alteração do depósito de lixo descoberto; 9) Inclusão de duas áreas com pergolados, permanecendo inalterados as demais informações. Em 02/12/2021, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993.

AV - 12 - M - 35070 - CONSTRUÇÃO: Prenotação nº **61928**, aos **22/09/2021**. Pelo requerimento de 21/09/2021, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação nº 25/0393/2021, datada de 16/09/2021, de acordo com o processo nº 02/270060/2018, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se concedido em 16/09/2021. Dispensada a apresentação da CND do INSS relativa à obra, conforme provimento CGJ nº 41/2013, publicado no D.O.E em 21/06/2013. Averbação concluída aos 02/12/2021, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nº EDVA 10323 MRT. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

AV - 13 - M - 35070 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: Consta registrada no R-26 da matrícula 28.627, em 02/12/2021, a instituição de condomínio do imóvel objeto desta matrícula, nos moldes dos artigos 7º e 8º da Lei 4591/64. Em 02/12/2021, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993.

AV - 14 - M - 35070 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Prenotação nº **61930**, aos **22/09/2021**. Foi registrada em 02/12/2021, no Registro Auxiliar sob o nº 439, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 02/12/2021, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nº EDVA 10583 PFR.

AV - 15 - M - 35070 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **107313**, aos **29/11/2024**. Pelo requerimento de 29/11/2024, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação dos

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/T2YAJ-Z68ZS-BFGLB-SZEEQ>

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
35070

FICHA
2-v

CNM: 157776.2.0035070-38

devedores **DENISON BARTRAS DE SOUZA**, e sua mulher **MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA BARTRAS DE SOUZA**, 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 27/01/2025, 28/01/2025 e 29/01/2025, 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 06/03/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 37070 EVS.

AV - 16 - M - 35070 - CANCELAMENTO DE INTIMAÇÃO: Prenotação nº **120470**, aos **22/09/2025**. Fica cancelada a intimação objeto do AV-15, desta matrícula, face a quitação. Averbação concluída aos 12/01/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFBH 52103 NRC.

AV - 17 - M - 35070 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **120470**, aos **22/09/2025**. Pelo requerimento de 19/09/2025, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação dos devedores **DENISON BARTRAS DE SOUZA**, e sua mulher **MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA BARTRAS DE SOUZA**, 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 09/12/2025, 10/12/2025 e 11/12/2025, 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 12/01/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFBH 52104 UUG.

AV - 18 - M - 35070 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº **126805**, aos **29/01/2026**. 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 nº3.437.371-2, e CL (Código de Logradouro) nº05.315-7. Averbação concluída aos 12/02/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFBT 86643 PJJ.

AV - 19 - M - 35070 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº **126805**, aos **29/01/2026**. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, ao registro do objeto do R-7 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 12/02/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFBT 86644 TQC.

AV - 20 - M - 35070 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº **126805**, aos **29/01/2026**. Pelo requerimento de 26/01/2026, 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: **RS174.786,16**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **RS174.786,16**, guia nº2853554. Averbação concluída aos 12/02/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFBT 86645 CCJ.

AV - 21 - M - 35070 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **126805**, aos **29/01/2026**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/T2YAJ-Z68ZS-BFGLB-SZEQQ>



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
35070

FICHA
3

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

CNM: 157776.2.0035070-38

pela credora, no requerimento do AV-20. Averbação concluída aos 12/02/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFBT 86646 XPN.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/T2YAJ-Z68ZS-BFGLB-SZEQQ>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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





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

Valide aqui
este documento

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, 12/02/2026

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

<p>12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ Oficial Registrador: Dr. Sergio Avila Doria Martins</p> <p>Emolumentos: R\$ 124,08 Fundgrat..... R\$ 2,48 Lei 3217..... R\$ 24,81 Fundperj..... R\$ 6,20 Funperj..... R\$ 6,20 Funarpen..... R\$ 7,44 Selo Eletrônico..... R\$ 3,27 ISS..... R\$ 6,66</p> <p>Total..... R\$ 181,14</p>	<p>Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral de Justiça Selo de Fiscalização Eletrônico</p> <p>EFBT 86647 GOI</p>  <p>Consulte a validade do selo em: http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico</p>
---	---

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/T2YAJ-Z68ZS-BFGLB-SZEQQ>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

