



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
48945

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0048945-26

IMÓVEL: Apartamento 107, do bloco 01, empreendimento denominado "Residencial Viver Mais Campo Grande", a ser construído sob o nº195, da Rua Minas de Prata, Campo Grande, na Freguesia de Campo Grande, com direito ao uso de uma vaga de garagem descoberta, com área privativa de 42,72m², área comum de divisão não proporcional de 12,50m² e, somada à comum, área total de 126,88m², que corresponde à fração ideal de 0,003290, do respectivo terreno designado por lote 01, do PAL 45.260, com área de 18.487,12m². -x-x-

PROPRIETÁRIA: MINAS DA PRATA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, com sede na Avenida das Américas, nº7935, sala 360, Barra da Tijuca, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.926.521/0001-93. -x-x-

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido mediante extinção de condomínio, conforme escritura de 06/08/2019, do 15º Ofício de Notas desta cidade, Livro 3984, fls. 082, registrada neste ofício, sob o R-6 da matrícula 31.849 em 05/11/2020, desmembramento averbado neste ofício, sob o AV-1 da matrícula 31.848, em 19/06/2019, e o memorial de incorporação registrado neste ofício no R-2 da matrícula 31.849 em 05/11/2020. -x-x-

CADASTRO: O imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro, sob o nº0.698.697-0 (MP) e 1.606.894-2(MP), CL nº10.919-9 (Rua Minas de Prata) e nº10.920-7 (Rua Senhora). Matrícula aberta aos 09/02/2021, por FS.

AV - 1 - M - 48945 - UNIDADE EM CONSTRUÇÃO: Em 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 09/02/2021, por FS.

AV - 2 - M - 48945 - FEITOS AJUIZADOS: Consta averbado no AV-3 da matrícula 31.849, em 05/11/2020, 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-2 da matrícula 31.849, fica consignado que: Consta contra o nome da Incorporadora PLASAN PLANEJAMENTO SANEAMENTO E CONSULTORIA LTDA, apontamentos de feitos ajuizados nas certidões expedidas pelos 7º, 9º Ofícios de Registros de distribuição da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, Certidão Positiva da Procuradoria da Dívida Ativa do Município do Rio de Janeiro, não sendo impeditivas da realização da incorporação do ato precedente conforme declaração expressa da incorporadora. Em 09/02/2021, por FS.

AV - 3 - M - 48945 - AFETAÇÃO: Consta averbado no AV-5 da matrícula 31.849, em 05/11/2020, que pelo Instrumento Particular de 03/07/2020, 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 09/02/2021, por FS.

R - 4 - M - 48945 - HIPOTECA: Prenotação nº 60391, aos 06/08/2021. Pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 23/06/2021, 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EAEYN-N3MBA-YBKWH-RJPKA>

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
48945

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0048945-26

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\$10.989.888,00**, para construção do empreendimento "Residencial Viver Mais Campo Grande - Módulo III". 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 36 meses a contar do dia correspondente ao término do prazo de carência. Valor da garantia hipotecária: R\$210.000,00. Demais condições constantes do título. Registro concluído aos 30/08/2021, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 92453 MQP. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

R - 5 - M - 48945 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº63071, aos **28/10/2021**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 26/08/2021, 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 artigo 9º, da Lei nº14.118/2021, a proprietária **VENDEU** o **imóvel** objeto desta matrícula, pelo preço de **R\$210.000,00**, a **VICTOR GONÇALVES DE SOUZA**, brasileiro, solteiro, motorista, portador da CNH nº 03929110305, DETRAN/RJ, e inscrita no CPF/MF sob o nº 109.295.527-50, residente e domiciliado na Rua Três, nº428, Tv. 13, casa 01, Rocinha, nesta cidade, e **PRISCILA SOUSA CHUENG**, brasileira, solteira, auxiliar de escritório, portadora da CNH nº 04877471944, DETRAN/RJ, e inscrito no CPF/MF sob o nº 057.759.637-33, residente e domiciliada na Rua Saint Roman, nº.200, apto. 301, casa 24, Copacabana, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$37.961,25 recursos próprios; R\$0,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$4.038,75 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$168.000,00 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\$210.000,00**, certificado declaratório de isenção nº2425476 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 05/11/2021, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 04633 BSU.

AV - 6 - M - 48945 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº63071, aos **28/10/2021**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-4, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 26/08/2021, objeto do R-5, que hoje se arquivou. Averbação concluída aos 05/11/2021, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 04700 MMH.

AV - 7 - M - 48945 - FUNDO DE GARANTIA: Prenotação nº63071, aos **28/10/2021**. Em virtude do instrumento particular de 26/08/2021, 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 05/11/2021, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 04701 XUS.

R - 8 - M - 48945 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº63071, aos **28/10/2021**. Pelo mesmo instrumento referido no R-5, o imóvel objeto desta matrícula foi **ALIENADO FIDUCIARIAMENTE**, na forma da Lei nº9.514/97, 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 nº00.360.305/0001-04, em garantia de dívida de **R\$168.000,00**, 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\$1.251,75, com vencimento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EAEYN-N3MBA-YBKWH-RJPKA>

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
48945

FICHA
2

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

CNM: 157776.2.0048945-26

para 25/09/2021. Origem dos Recursos: FGTS/União. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$210.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 05/11/2021, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nº EDVA 04702 OHH.

AV - 9 - M - 48945 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Prenotação nº101679, aos 07/08/2024. Foi registrada em 26/09/2024, no Registro Auxiliar sob o nº676, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 26/09/2024, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 03457 JSY.

AV - 10 - M - 48945 - CANCELAMENTO DE FEITOS AJUIZADOS: Prenotação nº114121, aos 21/05/2025. 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 01/07/2025, por Fabio Marrocos, Mat. TJRJ 94-12227. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 69367 AVX.

AV - 11 - M - 48945 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº114121, aos 21/05/2025. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, ao registro da propriedade 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 01/07/2025, por Fabio Marrocos, Mat. TJRJ 94-12227. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 69368 LHQ.

AV - 12 - M - 48945 - CONSTRUÇÃO: Prenotação nº114121, aos 21/05/2025. Pela Certidão da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento nº 25/0160/2025, datada de 04/04/2025, de acordo com o processo nº 02/270001/2018, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se concedido em 04/04/2025. 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 01/07/2025, por Fabio Marrocos, Mat. TJRJ 94-12227. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 69354 USH. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

AV - 13 - M - 48945 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: Consta registrada no R-18 da matrícula 31.849, em 01/07/2025, a instituição de condomínio do imóvel objeto desta matrícula, nos moldes dos artigos 7º e 8º da Lei 4.591/64. Em 01/07/2025, por Fabio Marrocos, Mat. TJRJ 94-12227.

AV - 14 - M - 48945 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº125890, aos 05/01/2026. Pelo requerimento de 05/01/2026, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação dos devedores **VICTOR GONÇALVES DE SOUZA**, e **PRISCILA SOUSA CHUENG**, 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 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 30/03/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCI 75474 TLJ.

AV - 15 - M - 48945 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº133693, 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 nº3.507.802-1, e CL (Código de Logradouro) nº10.919-9. Averbação concluída aos 29/05/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCV 29287 UKR.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EAEYN-N3MBA-YBKWH-RJPKA>

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
48945

FICHA
2-v

CNM: 157776.2.0048945-26

AV - 16 - M - 48945 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº133693, aos 25/05/2026. Pelo requerimento de 22/05/2026, 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\$223.764,55**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$ 223.764,55**, guia nº2947517. Averbação concluída aos 29/05/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCV 29288 IXC.

AV - 17 - M - 48945 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº133693, aos 25/05/2026. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-16. Averbação concluída aos 29/05/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCV 29289 MCV.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EAEYN-N3MBA-YBKWH-RJPKA>

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 29290 CYK  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/EAEYN-N3MBA-YBKWH-RJPKA>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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

