



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  
52233

Ficha  
1

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

CNM: 157776.2.0052233-56

**IMÓVEL:** Apartamento 501, do bloco 05, empreendimento denominado "Residencial Vitória", a ser construído sob o nº100, da Rua Vicente Francisco dos Santos, Campo Grande, na Freguesia de Campo Grande, área privativa coberta padrão de 42,78m<sup>2</sup>, e somada à comum, área total de 47,47m<sup>2</sup>, que corresponde à fração ideal de 0,002813 do terreno designado por lote 01 do PAL 49.544, com área de 14.775,00m<sup>2</sup>. O empreendimento possui 140 vagas, sendo 12 para PNE, todas descobertas e localizadas na área externa, não vinculada a nenhuma unidade autônoma, sendo de uso do condomínio. -x-x

**PROPRIETÁRIA:** ENGEFIC 001 VITÓRIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, com sede na Praia do Flamengo, nº66-B, sala 1509, Flamengo, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 38.413.473/0001-93. -x-x

**REGISTRO ANTERIOR:** Adquirido parte por compra feita a Nova Britânica Incorporações e Participações Eireli, conforme escritura de 23/10/2020, do 18º Ofício de Notas desta cidade, Livro 7576ES, fls. 107/108, registrada neste ofício, sob o R-3 da matrícula 45548, em 19/11/2020, e parte por compra feita a Nova Britânica SPE 002 Incorporações Ltda, conforme escritura de 23/10/2020, do 18º Ofício de Notas desta cidade, Livro 7576-ES, fls. 100/102, registrada sob o R-2 da matrícula 45.589, em 19/11/2020, a fusão averbada sob o AV-4 das citadas matrículas, em 05/08/2021, e o memorial de incorporação registrado sob o R-3 da matrícula 50.857, em 10/11/2021. -x-x

**CADASTRO:** O imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro, sob os nºs 1.175.591-5 e 1.175.595-6 (MP), CL nº13.719-0. Matrícula aberta aos 10/11/2021, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993.

**AV - 1 - M - 52233 - 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 10/11/2021, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993.

**AV - 2 - M - 52233 - AFETAÇÃO:** Consta averbado neste ofício sob o AV-5 da matrícula 50.857, em 10/11/2021, que pelo requerimento de 13/07/2021, 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 10/11/2021, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993.

**AV - 3 - M - 52233 - RETIFICAÇÃO DE MEMORIAL:** Prenotação nº 65546, aos 28/01/2022. Pelo requerimento de 14/03/2022, e licença de obra nº25/0039/2022 da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação, processo nº06/701790/2020, e demais documentos que determina o artigo 659, parágrafo único da Consolidação Normativa do Estado do Rio de Janeiro, fica rerratificado o R-3 da matrícula 50.857, para constar: **1) Posicionamento do salão de festa, piscina e lazer infantil. 2) Projeto da guarita sem modificação de área. 3) Inclusão de pórtico no início da via interna. 4) Churrasqueira e banho PNE, união dos dois equipamentos sem modificação de área total. 5) Passeio ao lado da guarita na entrada a partir da estrada RJ-SP. 6) Modificação do posicionamento na parte do bicicletário. 7) Modificação do nível de acesso ao grupamento de acordo com projeto de urbanização e consequentemente adequação do passeio na entrada junto a via interna e níveis da guarita.** Averbação concluída aos 02/06/2022, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XR7RY-SV8XJ-JHL9W-B3XLM>



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  
52233

FICHA  
1-v

CNM: 157776.2.0052233-56

2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 35924 QVA. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

**R - 4 - M - 52233 - HIPOTECA:** Prenotação nº **72704**, aos **22/08/2022**. Pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 11/02/2022, 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 **RS8.790.804,00**, para construção do empreendimento "Residencial Vitória - Módulo II". 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\$21.390.000,00 (incluindo outros imóveis). Demais condições constantes do título. Registro concluído aos 23/09/2022, por Fabio Marrocos, Mat. TJRJ 94-12227. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 54714 NZX. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

**R - 5 - M - 52233 - COMPRA E VENDA:** Prenotação nº **74297**, aos **10/10/2022**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 15/09/2022, 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 **RS180.000,00**, a **RAFAEL DOS SANTOS DE OLIVEIRA**, servidor público municipal, inscrito no CPF/MF sob o nº 104.738.367-50, e sua mulher **NATHALIE PRISCILA COELHO SIQUEIRA**, enfermeira, inscrita no CPF/MF sob o nº 116.180.697-05, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Camalau, nº 429, aptº 301, Guadalupe, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$30.919,05 recursos próprios; R\$2.928,00 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\$136.152,95 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: **RS180.000,00**, certificado declaratório de isenção nº2510560 (Lei nº5.065/2009). Registro concluído aos 26/10/2022, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 59891 QOQ.

**AV - 6 - M - 52233 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA:** Prenotação nº**74297**, aos **10/10/2022**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-4, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 15/09/2022, objeto do R-5, que hoje se arquiva. Averbação concluída aos 26/10/2022, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 59892 OJD.

**R - 7 - M - 52233 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº**74297**, aos **10/10/2022**. 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 **RS 136.152,95**, a ser paga em 360

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XR7RY-SV8XJ-JHL9W-B3XLM>

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

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  
52233

FICHA  
2

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

CNM: 157776.2.0052233-56

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\$914,83, com vencimento para 15/10/2022. Origem dos Recursos: FGTS/União. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$180.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 26/10/2022, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 59893 OOB.

**AV - 8 - M - 52233 - CONSTRUÇÃO:** Prenotação nº **87486**, aos **02/10/2023**. Pelo requerimento de 29/09/2023, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação nº25/0489/2023, datada de 26/09/2023, de acordo com o processo nº 06/701790/2020, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se concedido em 26/09/2023. 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 18/10/2023, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 36829 ETR. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

**AV - 9 - M - 52233 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Prenotação nº**87488**, aos **02/10/2023**. Foi registrada em 18/10/2023, no Registro Auxiliar sob o nº600, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 18/10/2023, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 37550 JPB.

**AV - 10 - M - 52233 - INTIMAÇÃO:** Prenotação nº **117508**, aos **23/07/2025**. Pelo requerimento de 22/07/2025, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação dos devedores **RAFAEL DOS SANTOS DE OLIVEIRA**, e sua mulher **NATHALIE PRISCILA COELHO SIQUEIRA**, 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 30/09/2025, 01/10/2025 e 02/10/2025, 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 31/10/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAH 45021 LXS.

**AV - 11 - M - 52233 - INSCRIÇÃO E CL:** Prenotação nº**124818**, aos **15/12/2025**. 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 nº3.475.259-2, e CL (Código de Logradouro) nº13.719-0. Averbação concluída aos 23/12/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 11662 XCF.

**AV - 12 - M - 52233 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO:** Prenotação nº**124818**, aos **15/12/2025**. 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-2, nos termos do art. 31-E, I, da Lei 4591/64. Averbação concluída aos 23/12/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 11663 YJV.

**AV - 13 - M - 52233 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Prenotação nº**124818**, aos **15/12/2025**. Pelo requerimento de 12/12/2025, 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XR7RY-SV8XJ-JHL9W-B3XLM>

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

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](http://www.registrodeimoveis.org.br/12rj)

MATRÍCULA  
52233

FICHA  
2-v

CNM: 157776.2.0052233-56

declarado do imóvel: **RS187.980,60**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **RS187.980,60**, guia nº2900830. Averbação concluída aos 23/12/2025, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 11664 KPU.

**AV - 14 - M - 52233 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº**124818**, aos **15/12/2025**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-13. Averbação concluída aos 23/12/2025, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 11665 QEE.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XR7RY-SV8XJ-JHL9W-B3XLM>

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital

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

onr



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](http://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, 23/12/2025

**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: <b>R\$ 108,60</b> Fundgrat..... <b>R\$ 2,17</b> Lei 3217..... <b>R\$ 21,72</b> Fundperj..... <b>R\$ 5,43</b> Funperj..... <b>R\$ 5,43</b> Funarpen..... <b>R\$ 6,51</b> Selo Eletrônico..... <b>R\$ 2,87</b> ISS..... <b>R\$ 5,83</b></p> <p>Total..... <b>R\$ 158,56</b></p>	<p>Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral de Justiça Selo de Fiscalização Eletrônico</p> <p><b>EFAW 11666 TWZ</b></p>  <p>Consulte a validade do selo em: <a href="http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico">http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico</a></p>
---	---

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XR7RY-SV8XJ-JHL9W-B3XLM>