



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
18594

Ficha  
1

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

CNM: 157776.2.0018594-93

**IMÓVEL: Apartamento 501, do Bloco 18**, 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 43,29m<sup>2</sup> e, somada a comum, área total de 83,61m<sup>2</sup>, 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 - 18594 - 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 - 18594 - 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.

**R - 3 - M - 18594 - HIPOTECA:** Prenotação nº 34854, aos 22/01/2019. Pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 24/10/2018, e 1º termo aditivo de 14/01/2019, 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\$500.000,00 para construção do empreendimento "Parque Ville 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 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\$21.156.000,00 (incluídos outros imóveis). Demais condições constantes do título. Registro concluído aos 25/01/2019, por

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BHDVU-CUM3V-5Q4FY-VF75X>

ONR

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
18594

FICHA  
1-v

CNM: 157776.2.0018594-93

HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºECVX 28058 TND. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

**R - 4 - M - 18594 - COMPRA E VENDA:** Prenotação nº**38713**, aos **08/07/2019**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 18/06/2019, 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 **LUCIANO VALOIS DIAS ROZENA**, brasileiro, solteiro, analista de sistemas, portador da CNH nº 05979987444, DETRAN/RJ, e inscrito no CPF/MF sob o nº 135.071.577-80, residente e domiciliado na Rua Floriano Pacheco, nº29, Campo Grande, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$35.430,00 recursos próprios; R\$1.403,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$11.767,00 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: **RS167.000,00**, certificado declaratório de isenção nº2263511 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 18/07/2019, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDBP 32768 ICH.

**AV - 5 - M - 18594 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA:** Prenotação nº**38713**, aos **08/07/2019**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-3, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 18/06/2019, objeto do R-4, que hoje se arquivava. Averbção concluída aos 18/07/2019, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDBP 32769 YRV.

**AV - 6 - M - 18594 - FUNDO DE GARANTIA:** Prenotação nº**38713**, aos **08/07/2019**. Em virtude do instrumento particular de 18/06/2019, objeto do R-4, 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. Averbção concluída aos 18/07/2019, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDBP 32770 CTW.

**R - 7 - M - 18594 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº**38713**, aos **08/07/2019**. Pelo mesmo instrumento referido no R-4, 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 **RS118.400,00**, 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\$769,24, com vencimento para 19/07/2019. Origem dos Recursos: FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$148.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 18/07/2019, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nº EDBP 32771 ZZE.

**AV - 8 - M - 18594 - 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BHDVU-CUM3V-5Q4FY-VF75X>



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
18594

FICHA  
2

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

CNM: 157776.2.0018594-93

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 dívidas 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 - 9 - M - 18594 - 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 - 10 - M - 18594 - 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 - 11 - M - 18594 - 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 48135 PCS.

**AV - 12 - M - 18594 - INTIMAÇÃO:** Prenotação nº **88845**, aos **09/11/2023**. Pelo requerimento de 09/11/2023, formulado pelo credor, e conforme documentos hoje arquivados, foi solicitada ao Registro de Imóveis a consolidação da propriedade e feita pelo Registro de Títulos e Documentos a intimação pessoal do devedor **LUCIANO VALOIS DIAS ROZENA**, já qualificado, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicados editais em 06/12/2023, 07/12/2023 e 08/12/2023, na forma do art. 26, §4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 03/01/2024, por Braulio Martins, Mat. TIRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 55394 JTF.

**AV - 13 - M - 18594 - INSCRIÇÃO E CL:** Prenotação nº**93972**, aos **12/03/2024**. 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 nº3.428.355-6, e CL (Código de Logradouro) nº01.526-3. Averbação

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BHDVU-CUM3V-5Q4FY-VF75X>



Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

MATRÍCULA  
18594

FICHA  
2-v

CNM: 157776.2.0018594-93

concluída aos 19/03/2024, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 70470 EMJ.

**AV - 14 - M - 18594 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO:** Prenotação nº93972, aos 12/03/2024. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, 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 19/03/2024, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 70471 QAF.

**AV - 15 - M - 18594 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Prenotação nº93972, aos 12/03/2024. Pelo requerimento de 07/03/2024, 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 30 dias contados da data do registro (art. 27 da Lei 9514 de 20/11/1997). Valor declarado do imóvel: **R\$158.570,35**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$158.570,35**, guia nº2664842. Averbação concluída aos 19/03/2024, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 70472 UAG.

**AV - 16 - M - 18594 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº93972, aos 12/03/2024. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-15. Averbação concluída aos 19/03/2024, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 70473 WXZ.

**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, **19/03/2024**

**Assinada digitalmente pela escrevente Taynara Pontes Gomes Rodrigues matr. 94-19407**

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:	<b>R\$ 98,00</b>
Fundgrat.....:	<b>R\$ 1,96</b>
Lei 3217.....:	<b>R\$ 19,60</b>
Fundperj.....:	<b>R\$ 4,90</b>
Funperj.....:	<b>R\$ 4,90</b>
Funarpen.....:	<b>R\$ 5,88</b>
Selo Eletrônico:	<b>R\$ 2,59</b>
ISS.....:	<b>R\$ 5,26</b>
Total.....:	<b>R\$ 143,09</b>

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EDVB 70474 TRT**



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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BHDVU-CUM3V-5Q4FY-VF75X>



Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

**saec**  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado