



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
52093

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0052093-88

IMÓVEL: Apartamento 305, do bloco 03, 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 42,78m², e somada à comum, área total de 47,47m², que corresponde à fração ideal de 0,002813 do terreno designado por lote 01 do PAL 49.544, com área de 14.775,00m². 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 - 52093 - 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 - 52093 - 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 - 52093 - 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/95UW2-5D35G-ZWKJH-LZZHJ>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
52093

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0052093-88

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 - 52093 - HIPOTECA: Prenotação nº **69478**, aos **16/05/2022**. Pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 07/12/2021, 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 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 **RS21.330.988,00** para construção do empreendimento "Residencial Vitória - Módulo I". 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\$39.210.000,00 (incluídos outros imóveis). Demais condições constantes do título. Registro concluído aos 06/06/2022, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 36235 YET. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

R - 5 - M - 52093 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº **69698**, aos **23/05/2022**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 03/05/2022, 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 25, da Lei nº 14.118/2021, a proprietária **VENDEU** o **imóvel** objeto desta matrícula, pelo preço de **RS175.000,00**, a **YAN FREITAS DA SILVA**, brasileiro, solteiro, vendedor, inscrito no RG sob o nº 29.214.459-9, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 164.760.417-62, residente e domiciliado na Bc São Jorge, nº 40, Guaratiba, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$35.000,00 recursos próprios; R\$0,00 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\$140.000,00 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: **RS175.000,00**, certificado declaratório de isenção nº 2480563 (Lei nº 5065/2009). Registro concluído aos 08/06/2022, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ . Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 37411 QNA.

AV - 6 - M - 52093 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº **69698**, aos **23/05/2022**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-4, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 03/05/2022, objeto do R-5, que hoje se arquivou. Averbção concluída aos 08/06/2022, por Fabricia Baldessarini , Mat. TJRJ . Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 37412 MZT.

R - 7 - M - 52093 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **69698**, aos **23/05/2022**. 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 **RS140.000,00**, 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\$1.043,62, com vencimento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/95UW2-5D35G-ZWKJH-LZZHJ>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
52093

FICHA
2

12º REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO - RJ
LMRO 2 - REGISTRO GERAL
CNM: 157776.2.0052093-88

para 05/06/2022. Origem dos Recursos: FGTS/União. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$175.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 08/06/2022, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ . Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 37413 UZU.

AV - 8 - M - 52093 - 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 - 52093 - 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 37410 ZXI.

AV - 10 - M - 52093 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº**109820**, aos **05/02/2025**.Pelo requerimento de 05/02/2025, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação do devedor **YAN FREITAS DA SILVA**, 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 07/04/2025, 08/04/2025 e 09/04/2025, 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 08/05/2025, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 54632 UFL.

AV - 11 - M - 52093 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº**116796**, aos **08/07/2025**. 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 nº3.475.157-8, e CL (Código de Logradouro) nº13.719-0. Averbação concluída aos 14/07/2025, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 75171 SDI.

AV - 12 - M - 52093 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº**116796**, aos **08/07/2025**. 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 14/07/2025, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 75172 UIQ.

AV - 13 - M - 52093 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº**116796**, aos **08/07/2025**. Pelo requerimento de 02/07/2025, 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\$183.222,43**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$183.222,43**, guia nº2830944. Averbação concluída aos 14/07/2025, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 75173 NWT.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/95UW2-5D35G-ZWKJH-LZZHJ>



Valide aqui este documento

MATRÍCULA
52093

FICHA
2-V

CNM: 157776.2.0052093-88

AV - 14 - M - 52093 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº116796, aos **08/07/2025**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-13. Averbação concluída aos 14/07/2025, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 75174 PQD.

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, **14/07/2025**

A presente certidão foi assinada eletronicamente.

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma registrodeimoveis.org.br, sem intermediários e sem custos adicionais.

Emolumentos:	R\$ 108,60
Fundgrat.....:	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
EDUZ 75175 CPA



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/95UW2-5D35G-ZWKJH-LZZHJ>