



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
49106

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0049106-28

IMÓVEL: Apartamento 108, do bloco 05, 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 44,16m², área comum de divisão não proporcional de 12,50m²** e, somada à comum, **área total de 123,85m²**, que corresponde à **fração ideal de 0,003314**, 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 - 49106 - 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 - 49106 - 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: Constam 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 - 49106 - 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, tomando-se incomunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora. Em 09/02/2021, por FS.

R - 4 - M - 49106 - 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/docs/9TDQ3-2FP48-9F2V3-XJDH3>



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
49106

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0049106-28

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 **RS\$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 - 49106 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº **62617**, aos **14/10/2021**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 20/07/2021, 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 **RS\$210.000,00**, a **GABRIEL TOLEDO DA COSTA**, brasileiro, solteiro, militar, inscrito no RG sob o nº 27.294.380-4, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 169.319.167-93, residente e domiciliado na Rua Augusto de Castro, nº131, casa 03, Inhoaiba, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$42.000,00 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\$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: **RS\$210.000,00**, certificado declaratório de isenção nº2425016 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 20/10/2021, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 00501 JFP.

AV - 6 - M - 49106 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº**62617**, aos **14/10/2021**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-4, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 20/07/2021, objeto do R-5, que hoje se arquivou. Averbação concluída aos 20/10/2021, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 00502 PGW.

R - 7 - M - 49106 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**62617**, aos **14/10/2021**. 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 **RS\$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 8,1600% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 8,4722% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$1.305,72, com vencimento para 23/08/2021. 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 20/10/2021, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nº EDVA 00503 YGW.

AV - 8 - M - 49106 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Prenotação nº**101679**, 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 04018 JAW.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9TDQ3-2FP48-9F2V3-XJDH3>



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
49106

FICHA
2

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

CNM: 157776.2.0049106-28

AV - 9 - M - 49106 - CONSTRUÇÃO: Prenotação nº **109765**, aos **04/02/2025**. Conforme certidão da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento nº25/0050/2025, datada de 31/01/2025, de acordo com o processo nº02/270001/2018, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o **habite-se concedido em 30/01/2025**. 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 07/03/2025, por Adam Cordeiro, Mat. TJRJ 94-20453. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 37097 NAI. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

AV - 10 - M - 49106 - 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 4591/64. Em 01/07/2025, por Fabio Marrocos, Mat. TJRJ 94-12227.

AV - 11 - M - 49106 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº**119396**, aos **01/09/2025**. Pelo requerimento de 29/08/2025, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação do devedor **GABRIEL TOLEDO DA COSTA**, 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 29/10/2025, 30/10/2025 e 31/10/2025, 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 02/12/2025, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 06035 SXX.

AV - 12 - M - 49106 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº**126203**, aos **13/01/2026**. 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 nº3.507.967-2, e CL (Código de Logradouro) nº10.919-9. Averbação concluída aos 21/01/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFBH 56251 TTX.

AV - 13 - M - 49106 - CANCELAMENTO DE FEITOS AJUIZADOS: Prenotação nº**126203**, aos **13/01/2026**. 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 21/01/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFBH 56252 WZK.

AV - 14 - M - 49106 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº**126203**, aos **13/01/2026**. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, ao registro do 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-3, nos termos do art. 31-E, I, da Lei 4591/64. Averbação concluída aos 21/01/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFBH 56253 SSW.

AV - 15 - M - 49106 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº**126203**, aos **13/01/2026**. Pelo requerimento de 09/01/2026, 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: **R\$222.237,90**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$222.237,90**, guia nº2907824. Averbação concluída aos 21/01/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFBH 56254 EWO.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org/docs/9TDQ3-2FP48-9F2V3-XJDH3>



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
49106

FICHA
2-v

CNM: 157776.2.0049106-28

AV - 16 - M - 49106 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **126203**, aos **13/01/2026**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-15. Averbação concluída aos 21/01/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nº EFBH 56255 QTL.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9TDQ3-2FP48-9F2V3-XJDH3>

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, 21/01/2026

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>EFBH 56256 FWN</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/9TDQ3-2FP48-9F2V3-XJDH3>