



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
35138

Ficha  
1

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

CNM: 157776.2.0035138-28

**IMÓVEL:** Apartamento 404, do Bloco 04, do empreendimento "Grand Villagio", a ser construído sob o nº449, da Rua Campina Grande, Campo Grande, na Freguesia de Campo Grande, com direito ao uso de uma vaga de garagem por ordem de chegada, área privativa 42,22m<sup>2</sup> e, somada à comum, área total de 70,4447m<sup>2</sup>, que corresponde à fração ideal de 0,002630026 do terreno desigando por lote 1, do PAL em fase de aprovação, com área de 15.458,62m<sup>2</sup>. -x-x

**PROPRIETÁRIO:** SPE DC4 ABUD WAGNER EMPREENDIMENTOS 2 LTDA, com sede na Rua da Quitanda nº86, Sala 201, Centro, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.262.411/0001-16. -x-x

**REGISTRO ANTERIOR:** Adquirido o terreno, em maior porção, por compra feita a Ana Lucia Ferraz Filgueiras, Carlos Alberto Ferraz Filgueiras, autorizado por sua mulher Rita de Cassia Peixoto Filgueiras, e Alyne Machado Filgueiras, autorizada por seu companheiro João Batista Inacio Junior, conforme escritura de 03/12/2018, do 28º Ofício de Notas desta cidade, Livro 108, fls. 129/133, registrada neste ofício, sob o R-12 da matrícula 23.226, em 27/12/2018, o desmembramento averbado sob AV-14 da matrícula 23.226, em 28/02/2019, o remanescente averbado no AV-3 da matrícula 28.627, em 28/02/2019, e o memorial de incorporação registrado no R-4 da matrícula 28.627, em 28/02/2019. -x-x

**CADASTRO:** O imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro, sob o nº3.351.730-1 (MP), CL nº 05.315-7. Matrícula aberta aos 28/10/2019, por FS.

**AV - 1 - M - 35138 - 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 28/10/2019, por FS.

**AV - 2 - M - 35138 - AFETAÇÃO:** Consta avebrado no AV-6 da matrícula 28.627, em 28/02/2019, que pelo Instrumento Particular de 05/10/2018, 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 28/10/2019, por FS.

**AV - 3 - M - 35138 - CONSIGNAÇÃO:** Consta averbado no AV-7 da matrícula 28.627, em 28/02/2019, que pelo requerimento de 05/10/2018, e face a existência de uma edificação no terreno desta matrícula designada por prédio nº449 a demolir pela Rua Campina Grande, e ainda, face ao registro do Memorial de Incorporação para edificação de empreendimento que receberá o nº449 pelo mesmo logradouro, fica consignado que a regularização do empreendimento em questão com a consequente averbação de seu habite-se deverá obrigatoriamente ser precedida da averbação de demolição da antiga construção. Em 28/10/2019, por FS.

**AV - 4 - M - 35138 - HIPOTECA:** Consta registrado no R-8 da matrícula 28.627, em 18/10/2019, que pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 12/07/2019, a proprietária deu o imóvel objeto desta matrícula em primeira e especial HIPOTECA, 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 **RS9.108.947,11**, para construção do empreendimento "Residencial Grand Villagio - Módulo I". O desembolso do

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MW4QV-TTGJD-6RQPK-3EAD5>



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
35138

FICHA  
1-v

CNM: 157776.2.0035138-28

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\$11.952.000,00 (incluídos outros imóveis). Demais condições constantes do título. Em 28/10/2019, por FS.

**R - 5 - M - 35138 - COMPRA E VENDA:** Prenotação nº41764, aos 17/10/2019. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 04/10/2019, 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 **R\$166.000,00**, a **NEY HERMINIO KLEBER**, promotor de vendas, portador da CNH nº 07154386957, DETRAN/RJ, de onde se extrai o RG nº13.181.504-5, DETRAN/RJ, e inscrito no CPF/MF sob o nº 094.433.117-39, e sua mulher **TAUAN SILVA DO NASCIMENTO PERCICO**, do lar, inscrita no RG sob o nº21.305.727-6, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 058.507.297-39, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Marechal José Bevilagua, nº170, aptº 201, Taquara nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$30.483,10 recursos próprios; R\$3.670,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$6.144,82 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$125.702,08 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\$166.000,00**, certificado declaratório de isenção nº2285783 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 01/11/2019, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºEDFU 65627 WTR.

**AV - 6 - M - 35138 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA:** Prenotação nº41764, aos 17/10/2019. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do AV-4, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 04/10/2019, objeto do R-5, que hoje se arquivava. Averbação concluída aos 01/11/2019, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºEDFU 65628 EXC.

**AV - 7 - M - 35138 - FUNDO DE GARANTIA:** Prenotação nº41764, aos 17/10/2019. Em virtude do instrumento particular de 04/10/2019, 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 01/11/2019, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºEDFU 65629 XJT.

**R - 8 - M - 35138 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº41764, aos 17/10/2019. 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 **R\$125.702,08**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 5,5000% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 5,6407% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$744,00, com vencimento para 05/11/2019. Origem dos Recursos: FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$166.000,00. Demais condições constam do

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MW4QV-TTGJD-6RQPK-3EAD5>

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

MATRÍCULA  
35138

FICHA  
2

12º REGISTRO DE IMÓVEIS  
RIO DE JANEIRO - RJ  
LMRO 2 - REGISTRO GERAL  
CNM: 157776.2.0035138-28

instrumento. Registro concluído aos 01/11/2019, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nº EDFU 65630 UDC.

**AV - 9 - M - 35138 - DEMOLICÃO:** Prenotação nº **48634**, aos **15/07/2020**. Pelo requerimento de 10/07/2020, capeando certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo, nº25/0130/2020, datada de 15/06/2020, de acordo com o processo nº02/05/000195/2018, foi requerida e concedida licença de demolição de prédio residencial unifamiliar com dois pavimentos, sob o **nº449 da Rua Campina Grande, tendo sido a aceitação concedida em 29/04/2020**. 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 24/07/2020, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDKS 04550 AIM. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

**AV - 10 - M - 35138 - RETIFICAÇÃO DE MEMORIAL:** Consta averbado neste ofício sob o AV-24 da matrícula 28627, em 02/12/2021, que pelo requerimento de 19/11/2021, capeando documentação que determina o artigo 659, parágrafo único da Consolidação Normativa do Estado do Rio de Janeiro, fica retificado o R-4 da matrícula 28627, para constar que foram modificadas e acrescidas as seguintes áreas comuns: 1) Edícula: área original de 43,50m², que sofreu um acréscimo para **área final de 77,18m², total acrescido de 33,68m²**; 2) ETE: **42,36m²**; 3) Casas de bombas: **22,65m²**; 4) Castelos d'água: **25,12m²**. **Total de acréscimos: 33,68m 42,36m 22,65m 25,12m = 123,81m²**; 5) Alteração da quadra de futebol para campo; 6) Alteração do layout e tamanho da piscina; 7) Mudança na localização da ETE; 8) Alteração do depósito de lixo descoberto; 9) Inclusão de duas áreas com pergolados, permanecendo inalterados as demais informações. Em 02/12/2021, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993.

**AV - 11 - M - 35138 - CONSTRUÇÃO:** Prenotação nº **61928**, aos **22/09/2021**. Pelo requerimento de 21/09/2021, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação nº25/0393/2021, datada de 16/09/2021, de acordo com o processo nº02/270060/2018, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se concedido em 16/09/2021. 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 02/12/2021, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 10323 MRT. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

**AV - 12 - M - 35138 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Consta registrada no R-26 da matrícula 28.627, em 02/12/2021, a instituição de condomínio do imóvel objeto desta matrícula, nos moldes dos artigos 7º e 8º da Lei 4591/64. Em 02/12/2021, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993.

**AV - 13 - M - 35138 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Prenotação nº **61930**, aos **22/09/2021**. Foi registrada em 02/12/2021, no Registro Auxiliar sob o nº439, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 02/12/2021, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 10651 XPB.

**AV - 14 - M - 35138 - INTIMAÇÃO:** Prenotação nº**111560**, aos **17/03/2025**. Pelo requerimento de 17/03/2025, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação dos devedores **NEY HERMINIO KLEBER**, e sua mulher **TAUAN SILVA DO NASCIMENTO PERCICO**, 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 16/05/2025, 19/05/2025 e 20/05/2025, 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**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MW4QV-TTGJD-6RQPK-3EAD5>



Valide aqui este documento

MATRÍCULA  
35138

FICHA  
2-v

CNM: 157776.2.0035138-28

**da mora.** Averbação concluída aos 25/06/2025, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 68295 HCG.

**AV - 15 - M - 35138 - INSCRIÇÃO E CL:** Prenotação nº119575, aos 04/09/2025. 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 nº3.437.439-7, e CL (Código de Logradouro) nº05.315-7. Averbação concluída aos 12/09/2025, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZF 34933 NOG.

**AV - 16 - M - 35138 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO:** Prenotação nº119575, aos 04/09/2025. 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 12/09/2025, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZF 34934 NVB.

**AV - 17 - M - 35138 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Prenotação nº119575, aos 04/09/2025. Pelo requerimento de 28/08/2025, 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: **RS174.715,10**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **RS174.715,10**, guia nº2852917. Averbação concluída aos 12/09/2025, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZF 34935 XVN.

**AV - 18 - M - 35138 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº119575, aos 04/09/2025. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-17. Averbação concluída aos 12/09/2025, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZF 34936 VTV.

**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, **15/09/2025**

**A presente certidão foi assinada eletronicamente.**

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: **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  
**EEZW 46958 FWF**



Consulte a validade do selo em:  
<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>  
GAS - 009179

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MW4QV-TTGJD-6RQPK-3EAD5>