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 52244	Ficha 1

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

CNM: 157776.2.0052244-23

IMÓVEL: Apartamento 512, 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 42,78m²**, 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 nºs1.175.591-5 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 - 52244 - UNIDADE EM CONSTRUÇÃO: De conformidade com o disposto no Art.662, C/C §2° 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 - 52244 - 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 - 52244 - 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/3HXM2-23FDU-DBYPM-8T5RR

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Av. Maria Teresa, nº 260 - Plaza Office
Campo Grande - RJ - CEP.: 23.050-160
tel.: (21) 3217-2030 - www.registrodeimoveis.org.br/12rj

MATRÍCULA 52244 | FICHA 1-v | CNM: 157776.2.0052244-23

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 - 52244 - 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 **R$8.790.804,00,** 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 (incluídos 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 - 52244 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº **73238**, aos **09/09/2022**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 10/08/2022, 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 **R$180.000,00,** a **PAMELA GABRIELLE ANDRADE DE OLIVEIRA**, brasileira, solteira, tecnóloga, inscrita no RG sob o nº 33.869.201-5, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 193.164.127-73, residente e domiciliada na Rua Ivonete, nº90, Campo Grande, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R$35.161,08 recursos próprios; R$1.483,00 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$143.355,92 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$180.000,00**, certificado declaratório de isenção nº2507179 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 03/10/2022, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 56102 XMV.

AV - 6 - M - 52244 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº**73238**, aos **09/09/2022**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-4, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 10/08/2022, objeto do R-5, que hoje se arquiva. Averbação concluída aos 03/10/2022, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 56103 BYB**.**

R - 7 - M - 52244 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**73238**, aos **09/09/2022**. 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 **R$ 143.355,92**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização PRICE, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 7,00% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 7,2290% ao ano, sendo a primeira prestação,

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/3HXM2-23FDU-DBYPM-8T5RR

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Av. Maria Teresa, nº 260 - Plaza Office
Campo Grande - RJ - CEP.: 23.050-160
tel.: (21) 3217-2030 - www.registrodeimoveis.org.br/12rj

composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R$1.000,00, com vencimento para 10/09/2022. 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 03/10/2022, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 56104 CLT.

AV - 8 - M - 52244 - 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 - 52244 - 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 37561 VEV.

AV - 10 - M - 52244 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **133197**, aos **13/05/2026**. Pelo requerimento de 12/05/2026, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação da devedora **PAMELA GABRIELLE ANDRADE DE OLIVEIRA**, já qualificada, 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 15/07/2026, 16/07/2026, e 17/07/2026, 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 20/08/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDX 64577 VGQ.

AV - 11 - M - 52244 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº**140232**, aos **22/09/2026**. 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 nº3.475.314-5, e CL (Código de Logradouro) nº13.719-0. Averbação concluída aos 25/09/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFEW 01480 YRG.

AV - 12 - M - 52244 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO:Prenotação nº**140232**, aos **22/09/2026**. 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 25/09/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFEW 01481 JWK.

AV - 13 - M - 52244 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº**140232**, aos **22/09/2026**. Pelo requerimento de 22/09/2026, 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$191.916,86**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R$191.916,86**, guia nº3005658. Averbação concluída aos 25/09/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFEW 01482 ZYM.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/3HXM2-23FDU-DBYPM-8T5RR

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

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	FICHA	CNM: 157776.2.0052244-23
52244	2-v	

AV - 14 - M - 52244 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **140232**, aos **22/09/2026**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-13. Averbação concluída aos 25/09/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFEW 01483 LGR.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/3HXM2-23FDU-DBYPM-8T5RR

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

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, 25/09/2026

A presente certidão foi assinada eletronicamente p/ Sergio Avila Doria Martins - Oficial Registrador.

12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ Oficial Registrador: Dr. Sergio Avila Doria Martins Emolumentos: **R$ 124,08** Fundgrat.....: **R$ 2,48** Lei 3217..... : **R$ 24,81** Fundperj.....: **R$ 10,54** Funperj.....: **R$ 10,54** Funarpen.....: **R$ 7,44** FUNPGALERJ: ..... **R$ 1,24** FUNPGT: ..... **R$ 1,24** FUNDAC: ..... **R$ 1,24** Selo Eletrônico.....: **R$ 3,27** ISS.....: **R$ 6,66** Total.....: **R$ 193,54**	Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral de Justiça Selo de Fiscalização Eletrônico **EFEW 01484 ZFL** Consulte a validade do selo em: http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/3HXM2-23FDU-DBYPM-8T5RR

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar