



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
14917

Ficha  
1

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

CNM: 157776.2.0014917-66

**IMÓVEL:** Apartamento 101, do bloco 02, Ala 04, empreendimento denominado "Villagio Silvestre", a ser construído sob o nº459 pela Campina Grande, Campo Grande, na Freguesia de Campo Grande, área privativa: 42,22m² e, somada à comum, área total de 74,5918m², que corresponde à fração ideal de 0,004629863, do terreno designado por lote 01, do PAL 23.691, com área de 9.833,74m². O empreendimento possui 104 vagas de garagem, sendo 08 para PNE, todas descobertas, não vinculadas a nenhuma unidade autônoma, sendo de uso do condomínio -x-x

**PROPRIETÁRIA:** SPE CAMPINA GRANDE 459 LTDA, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.589.659/0001-03. -x-x

**REGISTRO ANTERIOR:** Adquirido por compra feita a Heitor Correa Gomes e sua mulher Regina Pinto Correa Gomes, conforme escritura de 13/01/2015, do 4º Tabelionato de Notas desta cidade, Lº4060, fls.071/073, registrada no 4º Registro de Imóveis, sob o R-8 da matrícula 17.444, em 03/03/2015, e o memorial de incorporação registrado neste ofício, sob o R-2 da matrícula 9442, em 13/09/2016, figurando como incorporadora: SPE DC4 ABUD WAGNER EMPREENDIMENTOS 1 LTDA, com sede na Avenida Presidente Vargas, nº482, sala 820, Centro, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº25.296.469/0001-40 -x-x

**CADASTRO:** O imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro, sob o nº0.721.178-2 (MP), CL nº05.315-7. Matrícula aberta aos 02/06/2017, por HSL.

**AV - 1 - M - 14917 - GRAVAME:** 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 02/06/2017, por HSL.

**AV - 2 - M - 14917 - CONSIGNAÇÃO:** Consta averbado neste ofício, sob o AV-1 da matrícula 9442, em 13/09/2016, que face a existência de uma edificação no terreno desta matrícula designada por prédio nº459 a demolir pela Rua Campina Grande, e ainda, face ao registro do Memorial de Incorporação para edificação de empreendimento que receberá o nº459 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 02/06/2017, por HSL.

**AV - 3 - M - 14917 - AFETAÇÃO:** Consta averbado neste ofício, sob o AV-4 da matrícula 9442, em 13/09/2016, que pelo Instrumento Particular de 28/07/2016, 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 02/06/2017, por HSL.

**AV - 4 - M - 14917 - DEMOLIÇÃO:** Prenotação nº 19403, aos 15/08/2017. Pelo requerimento de 15/08/2017, capeando certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo, Infraestrutura e Habitação nº25/0339/2017, datada de 02/08/2017, de acordo com o processo nº02/05/000445/2014, foi requerida e concedida licença de demolição de prédio residencial unifamiliar de um pavimento, sob o nº459 da Rua Campina Grande, com área demolida de 130,00m², tendo sido a aceitação concedida em 22/06/2017. 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 24/08/2017, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºECCX 34394 AQU. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RHR8B-JWUE9-HNV5U-GK96U>



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
14917

FICHA  
1-v

CNM: 157776.2.0014917-66

**R - 5 - M - 14917 - HIPOTECA:** Prenotação nº **22110**, aos **06/12/2017**. Pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 28/07/2017, 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\$5.291.961,08** para construção do empreendimento "Villagio Silvestre 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\$7.056.000,00 (incluídos outros imóveis). Demais condições constantes do título. Registro concluído aos 21/12/2017, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºECHX 58038 LLD. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

**R - 6 - M - 14917 - COMPRA E VENDA:** Prenotação nº**22679**, aos **21/12/2017**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 17/11/2017, 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\$168.000,00**, a **JULIO CESAR DA SILVA RINO**, secretário, inscrito no RG sob o nº204393037, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 108.649.827-55, e sua mulher **TATIANA MARQUES RINO**, agente administrativo, inscrita no RG sob o nº 131884454, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 092.196.887-60, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Arimbu nº 206, Bangu, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$25.607,57 com recursos próprios; R\$3.311,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$18.487,50 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$120.593,93 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\$168.000,00**, certificado declaratório de isenção nº2156961 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 19/02/2018, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºECKM 86172 YNH.

**AV - 7 - M - 14917 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA:** Prenotação nº**22679**, aos **21/12/2017**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-5, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 17/11/2017, objeto do R-6, que hoje se arquivou. Averbação concluída aos 19/02/2018, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºECKM 86173 CBI.

**AV - 8 - M - 14917 - FUNDO DE GARANTIA:** Prenotação nº**22679**, aos **21/12/2017**. Em virtude do instrumento particular de 17/11/2017, objeto do R-6, 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 19/02/2018, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºECKM 86174 CGZ.

**R - 9 - M - 14917 - ALIENACÃO FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº**22679**, aos **21/12/2017**. Pelo mesmo instrumento referido no R-6, o imóvel objeto desta matrícula foi **ALIENADO FIDUCIARIAMENTE**, na forma da Lei nº 9.514/97, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**,

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RHR8B-JWUE9-HNV5U-GK96U>



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
14917

FICHA  
2

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

CNM: 157776.2.0014917-66

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\$120.593,93**, 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\$788,36, com vencimento para 17/12/2017. Origem dos Recursos: FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$168.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 19/02/2018, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nº ECKM 86175 YUI.

**AV - 10 - M - 14917 - RETIFICAÇÃO:** Prenotação nº **35867**, aos **13/03/2019**. Pelo requerimento de 26/03/2019, capeando certidão da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Habitação nº 80/0002/2019, datada de 28/02/2019, processo nº 02/05/000325/2014, e demais documentos que determina o art. 659, parágrafo único, da Consolidação Normativa do Estado do Rio de Janeiro, fica retificado o memorial de incorporação objeto do R-2 da matrícula 9442, com a atualização dos documentos referentes às alíneas D, E, G e P, do art. 32, da Lei 4.591/64, para constar que o acréscimo de área de **19,47m²**, passando a área total construída de **9.872,23m²**, conforme habite-se se refere a alteração nas seguintes áreas comuns: casa de máquinas, bombas, ETE-estação de tratamento de esgoto, castelo d'água e local destinado às vagas de garagem, permanecendo inalteradas as demais informações. Averbação concluída aos 15/04/2019, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nº ECXS 61088 BSL. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

**AV - 11 - M - 14917 - CONSTRUÇÃO:** Prenotação nº **35867**, aos **13/03/2019**. Pelo requerimento de 12/03/2019, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Habitação nº 80/0002/2019, datada de 28/02/2019, de acordo com o processo nº 02/05/000325/2014, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se concedido em 28/02/2019. Dispensada a apresentação da CND do INSS relativa à obra, conforme provimento CGJ nº 41/2013, publicado no D.O.E em 21/06/2013. Averbação concluída aos 15/04/2019, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nº ECXS 61089 TFK. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

**AV - 12 - M - 14917 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Consta registrada no R-11 da matrícula 9442, em 15/04/2019, a instituição de condomínio do imóvel objeto desta matrícula, nos moldes dos artigos 7º e 8º da Lei 4591/64. Em 15/04/2019, por HSL.

**AV - 13 - M - 14917 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Prenotação nº **36454**, aos **29/03/2019**. Foi registrada em 15/04/2019, no Registro Auxiliar sob o nº 242, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 15/04/2019, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nº ECXS 61862 OFJ.

**AV - 14 - M - 14917 - INTIMAÇÃO:** Prenotação nº **106811**, aos **22/11/2024**. Pelo requerimento de 19/11/2024, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação dos devedores **JULIO CESAR DA SILVA RINO**, e sua mulher **TATIANA MARQUES RINO**, 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 11/02/2025, 12/02/2025 e 13/02/2025, 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 17/03/2025, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nº EDUZ 40678 SQZ.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RHR8B-JWUE9-HNV5U-GK96U>



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
14917

FICHA  
2-v

CNM: 157776.2.0014917-66

**AV - 15 - M - 14917 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO:** Prenotação nº117526, aos **23/07/2025**. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, ao registro objeto do R-6 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 29/07/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 79252 OXJ.

**AV - 16 - M - 14917 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Prenotação nº117526, aos **23/07/2025**. Pelo requerimento de 18/07/2025, 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\$0,01**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$115.668,00**, guia nº2812924. Averbação concluída aos 29/07/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 79253 CQP.

**AV - 17 - M - 14917 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº117526, aos **23/07/2025**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-16. Averbação concluída aos 29/07/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 79254 CMF.

**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, **29/07/2025**

**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**  
Fundrat.....: **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 79255 MAF**



Consulte a validade do selo em:  
<http://www.3.tjrj.jus.br/sitepublico>  
ANG -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RHR8B-JWUE9-HNV5U-GK96U>