



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
55112

Ficha  
1

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

CNM: 157776.2.0055112-52

**IMÓVEL:** Apartamento 303, do bloco 19, empreendimento denominado "Varandas Park", a ser construído sob o nº876, da Estrada do Monteiro, (onde consta o prédio nº876 a ser demolido), Campo Grande, na Freguesia de Campo Grande, área privativa coberta padrão de 42,2200m<sup>2</sup>, área privativa coberta padrão diferente ou descoberta de 1,9800m<sup>2</sup> e, somada à comum, área total de 126,1797m<sup>2</sup>, que corresponde à fração ideal de 0,0026014 do terreno, com área de 35.977,25m<sup>2</sup>. O empreendimento possui 171 vagas, sendo 12 para PNE, todas descobertas e localizadas na área externa, não vinculada a nenhuma unidade autônoma, sendo de uso do condomínio. A ocupação da vagas se dará por ordem de chegada, limitando ao máximo de 01 (um) veículo por apartamento e bicicletários com 380 vagas, sendo 01 para cada apartamento. -x-x

**PROPRIETÁRIA:** SPE DC4 EMPREENDIMENTOS 6 LTDA, com sede na Avenida Almirante Barroso, nº 81, sala 3501, Centro, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº41.318.711/0001-96. -x-x

**REGISTRO ANTERIOR:** Adquirido por compra feita a Zuleide Camacho Jacob, Zuleika Jacob Teixeira e seu marido Cantídio Machado Teixeira, conforme escritura de 10/01/2022, do 10º Ofício de Notas, desta cidade, Livro 7903, fls. 154/156, registrada neste ofício, sob o R-2 da matrícula 53.758, em 03/02/2022, e o memorial de incorporação registrado sob o R-5 da citada matrícula, em 12/04/2022. -x-x

**CADASTRO:** O imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro, sob o nº3.017.903-0 (MP), CL nº03.160-9. Matrícula aberta aos 12/04/2022, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993.

**AV - 1 - M - 55112 - 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 12/04/2022, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993.

**AV - 2 - M - 55112 - AFETAÇÃO:** Consta averbado neste ofício, sob o AV-7 da matrícula 53.758, em 12/04/2022, que pelo requerimento de 03/03/2022, 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 12/04/2022, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993.

**AV - 3 - M - 55112 - CONSIGNAÇÃO:** Consta averbado neste ofício, sob o AV-8 da matrícula 53.758, em 12/04/2022, que pelo requerimento de 03/03/2022, e face a existência de uma edificação no terreno desta matrícula designada por prédio nº876 a demolir pela Estrada do Monteiro, e ainda, face ao registro do Memorial de Incorporação para edificação de empreendimento que receberá o nº876 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 12/04/2022, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993.

**AV - 4 - M - 55112 - HIPOTECA:** Prenotação nº 70517, aos 13/06/2022. Pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 27/05/2022, 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TNSEY-R2U6N-A73TD-9NGCS>



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
55112

FICHA  
1-v

CNM: 157776.2.0055112-52

referente à abertura de crédito no valor de **R\$20.818.488,00**, para construção do empreendimento "Residencial Varandas do Park - 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 36 meses a contar do dia correspondente ao término do prazo de carência. Valor da garantia hipotecária: R\$43.688.000,00 (incluídos outros imóveis). Demais condições constantes do título. Registro concluído aos 06/07/2022, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 42155 DEN. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

**R - 5 - M - 55112 - COMPRA E VENDA:** Prenotação nº **75837**, aos **24/11/2022**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 21/10/2022, 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\$219.000,00**, a **PABLO DE ARAUJO SILVA**, brasileiro, solteiro, administrador, inscrito no CPF/MF sob o nº 123.025.307-64, residente e domiciliado na Estrada do Magarça, nº.2027, Campo Grande, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$19.000,00 recursos próprios; R\$1.492,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$42.274,60 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$156.233,40 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\$219.000,00**, certificado declaratório de isenção nº2516641 (Lei nº5.065/2009). Registro concluído aos 06/12/2022, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 68199 TXD.

**AV - 6 - M - 55112 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA:** Prenotação nº**75837**, aos **24/11/2022**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do AV-4, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 21/10/2022, objeto do R-5, que hoje se arquiva. Averbção concluída aos 06/12/2022, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 68200 OEH.

**AV - 7 - M - 55112 - FUNDO DE GARANTIA:** Prenotação nº**75837**, aos **24/11/2022**. Em virtude do instrumento particular de 21/10/2022, 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. Averbção concluída aos 06/12/2022, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 68201 ZRB.

**R - 8 - M - 55112 - ALIENACÃO FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº**75837**, aos **24/11/2022**. 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\$156.233,40**, 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\$1.046,97, com vencimento para 22/11/2022. Origem dos Recursos: FGTS/União. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$219.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 06/12/2022, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 68202 NFN.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TNSEY-R2U6N-A73TD-9NGCS>



Valide aqui este documento

MATRÍCULA  
55112

FICHA  
2

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

CNM: 157776.2.0055112-52

**AV - 9 - M - 55112 - DEMOLIÇÃO:** Prenotação nº 77353, aos 03/01/2023. De acordo com a certidão da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação nº 25/0490/2022, datada de 28/10/2022, de acordo com o processo nº02/05/000716/2020, foi requerida e concedida licença de demolição de benfeitoria constituída de 4 prédios residenciais, unifamiliares, com 1 e 2 pavimentos, afastado das divisas, na **Estrada do Monteiro nº876, casas 01, 02, 03 e 04**, com área demolida de **1.503,51m², tendo sido a aceitação concedida em 06/10/2022**. 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 26/01/2023, por Fabio Marrocos, Mat. TJRJ 94-12227. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 79685 ASR. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

**AV - 10 - M - 55112 - RETIFICAÇÃO DE MEMORIAL:** Consta averbado nesta serventia, no AV-14 da matrícula 53.758 em 09/09/2024, que pelo requerimento de 13/08/2024, de acordo com o parágrafo único do art. 1.346, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Parte Extrajudicial, fica retificado o memorial de incorporação objeto do R-5 da matrícula 53.758, para fazer constar o seguinte: 1) As vagas sofreram reorganização, mas a quantidade foi mantida. Quantidade anterior: 171. Quantidade Atual: 171. 2) Os reservatórios de água foram consolidados em um cilindro, mantendo-se o local e o atendimento a necessidade mínima estabelecida na DPA 783/2020 e NT do CBMERJ, conforme legislação vigente. Capacidade anterior: 312.500 L x 3 = 937.500 L. Capacidade atual: 942.000 L. 3) Houve mudança da rota de acesso ao lazer superior. 4) Houve alteração da posição e do formatado da Casa de bombas I referente à ETE, mas a área foi mantida. 5) Houve inclusão da Casa de Bombas III referente à piscina, mas não houve modificação da ATC, conforme pode ser observado no quadro abaixo. 6) Cabe Ressaltar que a cisterna, que antes constava no quadro das área construídas, foi executada enterrada, deixando de ser considerada na ATC. Quadro atual de áreas:

Área Total Construída (M²)		Total
Térreo (edículas)	153,82 edícula + 14,00 bar + 16,17 guarita + 24,36 refeitório + 14,57 casas de bombas I + 12,54 casas de bombas II + 33,17 castelos d'água + 39,57 ETE + 6,86 casas de bombas III	315,06
1º Pavimentos (Bloco 1 ao 19)	(184,98 + 7,92 proj. var.) x 19 blocos	3.665,10
2º ao 5º Pavimentos (Blocos 1 ao 19)	(184,98 + 7,92 var) x 4 pav. x 19 blocos	14.660,40
Total		18.640,56

Em 09/09/2024, por Fabio Marrocos, Mat. TJRJ 94-12227.

**AV - 11 - M - 55112 - CONSTRUÇÃO:** Prenotação nº 103941, aos 24/09/2024. Pela Certidão da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Econômico nº25/0495/2024, datada de 20/09/2024, de acordo com o processo nº23/440020/2021, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se concedido em 20/09/2024. 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 07/10/2024, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 05971 AXR. (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/TNSEY-R2U6N-A73TD-9NGCS>



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
55112

FICHA  
2-v

CNM: 157776.2.0055112-52

**AV - 12 - M - 55112 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Consta registrada no R-16 da matrícula 53.758, em 07/10/2024, a instituição de condomínio do imóvel objeto desta matrícula, nos moldes dos artigos 7º e 8º da Lei 4591/64. Em 07/10/2024, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993.

**AV - 13 - M - 55112 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Prenotação nº **103941**, aos **24/09/2024**. Foi registrada em 07/10/2024, no Registro Auxiliar sob o nº691, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 07/10/2024, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 06580 ZEQ.

**AV - 14 - M - 55112 - INTIMAÇÃO:** Prenotação nº**115103**, aos **02/06/2025**. Pelo requerimento de 02/06/2025, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação do devedor **PABLO DE ARAUJO 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 24/07/2025, 25/07/2025 e 28/07/2025, 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 29/08/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZF 33184 NUW.

**AV - 15 - M - 55112 - INSCRIÇÃO E CL:** Prenotação nº**123276**, aos **11/11/2025**. 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 nº3.496.719-0, e CL (Código de Logradouro) nº03.160-9. Averbação concluída aos 14/11/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAH 49436 KNS.

**AV - 16 - M - 55112 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO:** Prenotação nº**123276**, aos **11/11/2025**. 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 14/11/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAH 49437 UWV.

**AV - 17 - M - 55112 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Prenotação nº**123276**, aos **11/11/2025**. Pelo requerimento de 10/11/2025, 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\$228.466,84**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$228.466,84**, guia nº2883299. Averbação concluída aos 14/11/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAH 49438 JEE.

**AV - 18 - M - 55112 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº**123276**, aos **11/11/2025**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-17. Averbação concluída aos 14/11/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAH 49439 LTS.

**CONTINUA NA FICHA 3**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TNSEY-R2U6N-A73TD-9NGCS>



Valide aqui este documento

MATRÍCULA  
55112

FICHA  
3

12º REGISTRO DE IMÓVEIS  
RIO DE JANEIRO - RJ  
LMRO 2 - REGISTRO GERAL  
CNM: 157776.2.0055112-52

**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, **14/11/2025**

**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

**EFAH 49440 AHM**



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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TNSEY-R2U6N-A73TD-9NGCS>