



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
50588

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0050588-44

IMÓVEL: Apartamento 708, do bloco 03, da Estrada do Monteiro nº323, Campo Grande, na Freguesia de Campo Grande, com área privativa de 69,26m², e somada à comum, área total de 161,35m², com direito a 01 vaga de garagem (com a fração de 0,000454), que corresponde à fração ideal de 0,001993 do respectivo terreno, designado por lote 01, do PAL 47.061, com área de 12.538,59m². -x-x

PROPRIETÁRIOS: WILSON RAFAEL POLIDORO RIOS, brasileiro, advogado, solteiro, inscrito no RG sob o nº 127366, OAB/RJ, CPF/MF sob o nº 012.405.857-48, residente nesta cidade e MEYRILANE RODRIGUES DA SILVA, brasileira, servidora pública, solteira, portadora da CNH nº 04637488951, DETRAN/RJ, CPF/MF sob o nº 125.565.717-05, residente nesta cidade. -x-x

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido por compra feita a SPE Estrada do Monteiro 323 Incorporações Ltda, conforme escritura de 17/12/2012, do 15º Ofício de Notas desta cidade, Livro 3014, fls. 030, registrada no 4º Registro de Imóveis sob o R-14 da matrícula 190.233, em 17/12/2012, o remembramento averbado sob o AV-9 e AV-23, das matrículas 4.606/ 616/ 626/ 636/ 646/ 656/ 666/ 676/ 686/ 696/ 706/ 716, e 21.360, em 01/04/2008, o memorial de incorporação registrado no 4º Registro de Imóveis, sob o R-2 da matrícula 188.233, em 20/05/2008, e a construção averbada sob o AV-7 da matrícula 190.233, em 08/12/2010, tendo sido o habite-se concedido em 01/09/2010. -x-x

CADASTRO: O imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro, sob o nº3.169.924-2, CL nº03.160-9. Matrícula aberta aos 13/07/2021, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814.

AV - 1 - M - 50588 - RESTRICÕES: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, no AV-3 da matrícula 188.233, em 10/02/2010, e no AV-3 da matrícula 190.233, em 08/04/2010, que de acordo com requerimento de 29/01/2010, capeando Licença ambiental municipal de instalação nº 000152/2008 da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, datada de 20/10/2008, que a validade da citada licença fica condicionada ao atendimento, dentre outras, da seguinte restrição: Fica terminantemente proibido: a) A UTILIZAÇÃO DA ÁGUA SUBTERRÂNEA PARA QUAISQUER FINS, INCLUSIVE PISCINAS, REGA DE JARDINS, LIMPEZA E MANUTENÇÃO DE ÁREAS COMUNS, LAVAGEM DE VEÍCULOS, DESCARGAS E SANITÁRIOS ETC; b) O CULTIVO DE QUAISQUER PLANTAS E VEGETAIS QUE IMPLIQUEM EM ALGUM TIPO DE CONSUMO OU CONTATO DIRETO, TAIS COMO TUBÉRCULOS, OLERÍCOLAS (HORTAS E POMARES, FLORES E FRUTOS). Em 13/07/2021, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814.

AV - 2 - M - 50588 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, sob o AV-9, da matrícula 190.233, em 08/12/2010, que foi registrada no Livro 3A, sob o nº2143, fls.267, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Em 13/07/2021, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814.

AV - 3 - M - 50588 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Consta registrado no 4º Registro de Imóveis, no R-15 da matrícula 190.233, em 17/12/2013, que pelo escritura de 17/12/2012, do 15º Ofício de Notas desta cidade, Lº3014, fls.030, os proprietários deram o imóvel desta matrícula em alienação fiduciária à **SPE ESTRADA DO MONTEIRO 323 INCORPORAÇÕES LTDA**, já qualificada, em garantia da dívida de R\$340.702,58, a ser paga da seguinte forma: a) R\$189.763,20 em 120 parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$1.581,36, atualizáveis monetariamente pelo IGPM/FGV, com vencimento da primeira prestação em 03/02/2013, e as demais em igual dia dos meses subsequentes; b) R\$130.162,20 em 20 parcelas semestrais e sucessivas no valor de R\$6.508,11, atualizáveis monetariamente pelo IGPM/FGV, com vencimento da primeira prestação em 03/08/2014, e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; c) R\$20.777,18 através de 01 parcela com vencimento em 28/12/2012, e nas demais condições constantes do título. Em 13/07/2021, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7T8Z8-RN52Y-8SYFX-NM7E6>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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





Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
50588

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0050588-44

AV - 4 - M - 50588 - CESSÃO DE CRÉDITO: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, no AV-16 da matrícula 190.233, em 29/01/2016, que pelo instrumento particular de 24/03/2014, capeando documentação comprobatória, verifica-se que a **SPE ESTRADA DO MONTEIRO 323 INCORPORAÇÕES LTDA**, já qualificada, cedeu seus direitos creditórios desta matrícula ao **BANCO BTG PACTUAL S/A**, com sede nesta cidade, inscrito no CNPJ/MF sob o nº30.306.294/0001-45, tendo como garantidor: **PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, com sede nesta cidade, inscrito no CNPJ/MF sob o nº02.950.811/0001-89, atribuindo-se o valor de R\$31.669,38, como crédito a ser recebido. Forma de pagamento e demais condições constantes do título. Em 13/07/2021, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814.

AV - 5 - M - 50588 - RETIFICAÇÃO: Prenotação nº **59326**, aos **01/07/2021**. Com fulcro no artigo 213, da Lei 6015/73, e com base no Memorial de Incorporação registrado no 4º Registro de Imóveis, sob o R-2 da matrícula 188.233, em 20/05/2008, com cópia arquivada neste protocolo, fica retificada esta matrícula, para fazer constar na descrição do imóvel a **área privativa e a área total**, conforme já se procedeu na abertura da matrícula. Averbação concluída aos 13/07/2021, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 82367 YTQ.

AV - 6 - M - 50588 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **59326**, aos **01/07/2021**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do AV-3 e AV-4, desta matrícula, face à autorização dada pelo credor, no instrumento particular de 15/12/2020, que hoje se arquivava. Averbação concluída aos 13/07/2021, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 82368 VGT.

R - 7 - M - 50588 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº**59326**, aos **01/07/2021**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 14/06/2021, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380/64, os proprietários **VENDERAM** o **imóvel** objeto desta matrícula, pelo preço de **R\$380.000,00**, a **RIVADAVIA PAULO SOARES DA SILVA**, solteiro, servidor público federal, inscrito no RG sob o nº 20576579, CRA/RJ, e no CPF/MF sob o nº 816.002.677-34, e **SUELI DIAS DE SOUZA**, divorciada, vendedora, inscrita no RG sob o nº 09.498.418-4, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 018.190.507-85, ambos brasileiros, conviventes em união estável, residentes e domiciliados na Estrada do Monteiro, nº323, bloco 03, aptº.708, Campo Grande, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$0,00 recursos próprios; R\$241.444,41 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$138.555,59 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\$550.277,78**, guia nº2401354. Registro concluído aos 13/07/2021, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 82369 ZAD.

AV - 8 - M - 50588 - FUNDO DE GARANTIA: Prenotação nº**59326**, aos **01/07/2021**. Em virtude do instrumento particular de 14/06/2021, objeto do R-7, 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 13/07/2021, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 82370 PGO.

R - 9 - M - 50588 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**59326**, aos **01/07/2021**. Pelo mesmo instrumento referido no R-7, 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7T8Z8-RN52Y-8SYFX-NM7E6>





Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
50588

FICHA
2

12º REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO - RJ
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
CNM: 157776.2.0050588-44

CNPJ/MF sob nº00.360.305/0001-04, em garantia de dívida de **RS138.555,59**, a ser paga em 268 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização SAC, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 7,7208% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 8,0000% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$1.637,27, com vencimento para 12/07/2021. Origem dos Recursos: SBPE. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$435.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 13/07/2021, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nº EDUZ 82371 SQO.

AV - 10 - M - 50588 - CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: Prenotação nº **59326**, aos **01/07/2021**. De acordo com o instrumento particular de 14/06/2021 objeto do R-7, a credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF** emitiu a Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.4444.1540091-3 Série 0621, representativa da integralidade do crédito objeto da alienação fiduciária constituída no R-9 desta matrícula, sob a forma cartular, nos termos dos artigos 18 e 19 da Lei 10931/2004. Averbação concluída aos 13/07/2021, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nº EDUZ 82372 ZLM.

R - 11 - M - 50588 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº **72042**, aos **29/07/2022**. Pela escritura de compra e venda com alienação fiduciária, de 25/07/2022, do 33º Ofício de Notas desta cidade, Livro 257, fls.28 a 44, e declaratória de 15/08/222, lavrada nas mesmas notas, Livro 257, fls. 182/183, os proprietários **VENDERAM** o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de **RS650.000,00**, a **MARCELO ALEX GUIMARÃES MELO**, brasileiro, solteiro, analista de sistemas, portador da CNH nº 07629206219, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 022.064.587-64, e **ANA PAULA DOS SANTOS PINTO**, brasileira, solteira, técnica de enfermagem, portadora da CNH nº 4168035683, DETRAN/RJ, e do RG nº 20.366.255-6, DIC/RJ, e inscrita no CPF nº 075.226.957-75, conviventes em união estável, residentes e domiciliados na Estrada do Monteiro, nº 323, Campo Grande, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$162.500,00 recursos próprios; R\$0,00 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$487.500,00 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: **RS650.000,00**, guia nº2488262. Registro concluído aos 06/09/2022, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nº EDVA 43349 MQN.

AV - 12 - M - 50588 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **72042**, aos **29/07/2022**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do R-9, desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no instrumento particular de 08/08/2022, que hoje se arquivava. Averbação concluída aos 06/09/2022, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nº EDVA 43350 DHA.

AV - 13 - M - 50588 - CANCELAMENTO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: Prenotação nº **72042**, aos **29/07/2022**. Fica cancelada a CCI objeto do AV-10, da presente matrícula, que deixa de ser apresentada por motivo de extravio, face à autorização dada pela credora, pelo Ofício nº074/2022/AG2955, de 08/08/2022, que hoje se arquivava. Averbação concluída aos 06/09/2022, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nº EDVA 43351 PBX.

R - 14 - M - 50588 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **72042**, aos **29/07/2022**. Pela escritura citada no R-11, o imóvel objeto desta matrícula, foi **ALIENADO FIDUCIARIAMENTE**, na forma da Lei nº9.514/97, ao **BRB BANCO DE BRASÍLIA SA**, com sede em Brasília/DF, no SBS, quadra 1, bloco E, Edifício Brasília, 3º andar, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.000.208/0001-00, em garantia de dívida no valor de **RS520.000,00**, a ser paga em 332 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização PCM/SAC, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 4,25% ao ano, correspondente à

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7T8Z8-RN52Y-8SYFX-NM7E6>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
50588

FICHA
2-v

CNM: 157776.2.0050588-44

taxa efetiva de 4,33% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$3.539,92, com vencimento para 25/08/2022. Origem dos Recursos: SBPE. Valor para fins de leilão extrajudicial: R\$650.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 06/09/2022, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nº EDVA 43352 MUG.

AV - 15 - M - 50588 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **107705**, aos **10/12/2024**. Pelo requerimento de 03/12/2024, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação do devedor **MARCELO ALEX GUIMARÃES MELO**, 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 11/03/2025, 12/03/2025 e 13/03/2025, 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 14/04/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nº EDUZ 46706 UCB.

AV - 16 - M - 50588 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº **114243**, aos **22/05/2025**. Pelo requerimento de 03/12/2024, hoje arquivado, e verificado o cumprimento do art. 26, §7º, da Lei 9514/97, **CONSOLIDA-SE A PROPRIEDADE** do imóvel desta matrícula em nome do **BRB BANCO DE BRASÍLIA SA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.000.208/0001-00, já qualificado, ficando a mesmo 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\$650.000,00**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$650.000,00**, guia nº2821701. Averbação concluída aos 06/06/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nº EDUZ 63312 QUK.

AV - 17 - M - 50588 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **114243**, aos **22/05/2025**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-16. Averbação concluída aos 06/06/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nº EDUZ 63313 CNF.

AV - 18 - M - 50588 - LEILÃO NEGATIVO: Prenotação nº **116871**, aos **09/07/2025**. Foram realizados os leilões negativos, consoante o disposto no artigo 27, §2º, da Lei 9.514/97 e declaração de responsabilidade do credor entidade do Sistema Financeiro Nacional, nos termos do art. 1.491 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça. Averbação concluída aos 17/07/2025, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nº EDUZ 76171 WNB.

AV - 19 - M - 50588 - QUITAÇÃO: Prenotação nº **116871**, aos **09/07/2025**. De acordo com termo de quitação e extinção de dívida de 30/06/2025, hoje arquivado, e consoante ao disposto no parágrafo 4º artigo 27-A, da Lei 9514/97, o credor fiduciário declarou quitada a dívida objeto do R-14, desta matrícula. Averbação concluída aos 17/07/2025, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nº EDUZ 76172 MQU.

CONTINUA NA FICHA 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7T8Z8-RN52Y-8SYFX-NM7E6>



Valide aqui este documento

MATRÍCULA
50588

FICHA
3

12º REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO - RJ
LMRO 2 - REGISTRO GERAL
CNM: 157776.2.0050588-44

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, **17/07/2025**
A presente certidão foi assinada eletronicamente.

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma 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 76173 QIM



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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7T8Z8-RN52Y-8SYFX-NM7E6>