



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
41115

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0041115-42

IMÓVEL: Apartamento 101, do bloco 10, empreendimento denominado "Conquista Girassol", a ser construído sob o nº2.696, da Estrada do Mendanha, (onde consta o prédio nº2.696 a ser demolido), Campo Grande, na Freguesia de Campo Grande, com direito à utilizar 1 (uma) vaga de estacionamento, por ordem de chegada, desde que haja disponibilidade, área privativa de 41,08m², área comum de divisão não proporcional de 7,42m², área de uso comum de 35,76m², e área total de 84,26m², que corresponde à fração ideal de 0,004131 do terreno designado por lote 02, do PAL 49.310, com área de 11.494,82m². -x-x

PROPRIETÁRIA: CAMBRAIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede na Rua dos Otoni, nº177, Santa Efigênia, Belo Horizonte/MG, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.017.641/0001-78. -x-x

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido, em maior porção, por compra feita a Cesar Blanco Gomez e o Espólio de Filomena Salomão Blanco, representado por seu inventariante Cesar Felipe Salomão Blanco, conforme escritura de 22/08/2018, do 1º Cartório de Notas de Igarapé/MG, Livro 302-N, fls. 110F, registrada neste ofício, sob o R-2 das matrículas 27.121, 27.122 e 27.123, em 29/11/2018, e o desmembramento averbado sob o AV-1 da matrícula 27.295, em 14/12/2018, com aprovação em 03/07/2019, averbada em 16/09/2019 no AV-1 da matrícula 27.297, e memorial de incorporação registrado sob o R-3 da matrícula 27.297, em 18/09/2019, retificado sob o AV-9 da citada matrícula em 18/03/2020. -x-x

CADASTRO: O imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro, sob os nºs 0.735.710-6, 0.543.130-9 e 0.565.818-2 (MP), CL nº03.135-1. Matrícula aberta aos 26/05/2020, por FL.

AV - 1 - M - 41115 - 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 26/05/2020, por FL.

AV - 2 - M - 41115 - TERMO DE URBANIZAÇÃO: Consta averbado neste ofício, sob o AV-2 da matrícula 27.297, em 16/09/2019, que pelo Termo de Urbanização nº008/2019, datado de 08/08/2019, lavrado às fls.094/094v, do Lº05 de folhas soltas, passado por certidão nº085.558, verifica-se que de acordo com o processo nº02/270023/2018, foram acordadas entre o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO e CAMBRAIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, as seguintes cláusulas: SEGUNDA: Pelo presente termo, a proprietária se obriga a urbanizar a Estrada do Mendanha, na testada dos lotes, conforme PAA 97-DER, de acordo com o parecer do Grupo de Análise instituído pelo DEC 45.342/18, às fls.36/38 e planta visada, às fls.42, que passa a ser parte integrante do presente Termo, de acordo com o despacho a U/SUBU/CGPP/CPT, às fls.43. TERCEIRA: As obras de urbanização deverão atender ao que determina o RPT (Regulamento de Parcelamento da Terra, aprovado pelo Decreto E 3800 de 20/04/1970), e executadas de acordo com as normas estabelecidas pelos órgãos responsáveis à sua aprovação, no âmbito de suas competências. QUARTA: A inadimplência da obrigação assumida na Cláusula Segunda, importará na não concessão de "habite-se" para qualquer edificação que venha a ser construída no local, até a conclusão das obras de urbanização e aceitação dos logradouros em questão. QUINTA: Qualquer importância devida ao Município em decorrência do presente Termo será inscrita como dívida ativa de sua Fazenda Pública, acrescidas das multas de 20% (vinte por cento) e juros de 1% (um por cento) ao mês, fazendo-se a cobrança em processo da execução, com apoio no parágrafo 2º artigo 2º da Lei Federal nº6.830, de 22/08/1980, sobre o débito ajuizado incidindo honorários de advogado de 20% (vinte por cento). SEXTA: O(s) outorgante(s) compromete(m)-se a respeitar a fazer cumprir integralmente, as obrigações assumidas pelo presente termo, renunciando ao direito de pleitear do Município qualquer

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YRS2F-BM4EZ-SQLFR-89D2A>



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
41115

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0041115-42

indenização relativamente ao estabelecido neste termo, pondo, desde já a salvo de qualquer dúvidas ou contestações futuras. Em 26/05/2020, por FL.

AV - 3 - M - 41115 - AFETAÇÃO: Consta averbado neste ofício, no AV-5 da matrícula 27297, em 18/09/2019, que pelo Instrumento Particular de 28/08/2019, 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 incommunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora. Em 26/05/2020, por FL.

AV - 4 - M - 41115 - CONSIGNAÇÃO: Consta averbado neste ofício, no AV-6 da matrícula 27.297, em 18/09/2019, que pelo requerimento de 28/08/2019, e face a existência de uma edificação no terreno desta matrícula designada por prédio nº2.696 a demolir pela Estrada do Mendanha, e ainda, face ao registro do Memorial de Incorporação para edificação de empreendimento que receberá o nº2.696 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 26/05/2020, por FL.

AV - 5 - M - 41115 - HIPOTECA: Consta registrado neste ofício, sob o R-10 da matrícula 27297, em 14/05/2020, que pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 04/03/2020, 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\$21.237.902,90**, para construção do empreendimento "Conquista Girassol - 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 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\$40.050.000,00 (incluído outros imóveis). Demais condições constantes do título. Em 26/05/2020, por FL.

R - 6 - M - 41115 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº61024, aos 23/08/2021. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 09/06/2021, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, 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\$175.734,30**, a **RAMON RODRIGUES FERNANDES**, brasileiro, solteiro, mecânico, inscrito no RG sob o nº 27.341.706-3, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 150.778.787-14, residente e domiciliado na Rua do Marabu, nº192, bloco 6, apt.102, Bangu, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$54.640,18 recursos próprios; R\$0,00 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$121.094,12 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\$175.734,30**, guia nº

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YRS2F-BM4EZ-SQLFR-89D2A>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital





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
41115

FICHA
2

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

CNM: 157776.2.0041115-42

2404308. Registro concluído aos 31/08/2021, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 93096 YFG.

AV - 7 - M - 41115 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº**61024**, aos **23/08/2021**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do AV-5, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 09/06/2021, objeto do R-6, que hoje se arquiva. Averbação concluída aos 31/08/2021, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 93097 QUO.

R - 8 - M - 41115 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**61024**, aos **23/08/2021**. Pelo mesmo instrumento referido no R-6, 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 **RS121.094,12**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização Price/TR - Tabela Price, 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\$912,76, com vencimento para 09/07/2021. Origem dos Recursos: SBPE. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$173.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 31/08/2021, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nº EDUZ 93098 CQD.

AV - 9 - M - 41115 - CONSTRUÇÃO: Prenotação nº **68695**, aos **28/04/2022**. Pelo requerimento de 28/04/2022, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação nº25/0228/2022, datada de 27/04/2022, de acordo com o processo nº 06/701308/2019, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se concedido em 27/04/2022. 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 16/05/2022, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 32282 SHQ. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

AV - 10 - M - 41115 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: Consta registrada no R-15 da matrícula 27.297, em 16/05/2022, a instituição de condomínio do imóvel objeto desta matrícula, nos moldes dos artigos 7º e 8º da Lei 4591/64. Em 16/05/2022, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993.

AV - 11 - M - 41115 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Prenotação nº **68119**, aos **12/04/2022**. Foi registrada em 16/05/2022, no Registro Auxiliar sob o nº476, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 16/05/2022, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 33053 FPV.

AV - 12 - M - 41115 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº**106657**, aos **19/11/2024**. Pelo requerimento de 18/11/2024, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação do devedor **RAMON RODRIGUES FERNANDES**, 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 27/01/2025, 28/01/2025 e 29/01/2025, 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 27/02/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 36612 BBU.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YRS2F-BM4EZ-SQLFR-89D2A>



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
41115

FICHA
2-v

CNM: 157776.2.0041115-42

AV - 13 - M - 41115 - CANCELAMENTO DE INTIMAÇÃO: Prenotação nº **123555**, aos **14/11/2025**. Foi solicitado pelo credor fiduciário a realização do procedimento de intimação do devedor fiduciante, porém, após o envio das notificações ocorreu pedido de cancelamento do mesmo, por parte do credor, através do ofício sob nº541987/2024 em 25 de Abril de 2025, hoje arquivado, ficando, dessa forma, cancelado o procedimento do AV-12. Averbação concluída aos 12/02/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFBT 88941 WAB.

AV - 14 - M - 41115 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº**123555**, aos **14/11/2025**. Pelo requerimento de 13/11/2025, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação do devedor **RAMON RODRIGUES FERNANDES**, 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 12/01/2026, 13/01/2026 e 14/01/2026, 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 12/02/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFBT 88942 NLP.

AV - 15 - M - 41115 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº**129904**, aos **27/03/2026**. 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 nº3.456.188-6, e CL (Código de Logradouro) nº03.135-1. Averbação concluída aos 31/03/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCI 75508 RBU.

AV - 16 - M - 41115 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº**129904**, aos **27/03/2026**. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, ao registro do 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 31/03/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCI 75509 YWF.

AV - 17 - M - 41115 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº**129904**, aos **27/03/2026**. Pelo requerimento de 25/03/2026, 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\$184.216,59**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$184.216,59**, guia nº2933652. Averbação concluída aos 31/03/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCI 75510 PGF.

AV - 18 - M - 41115 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**129904**, aos **27/03/2026**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-17. Averbação concluída aos 31/03/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCI 75511 RJV.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YRS2F-BM4EZ-SQLFR-89D2A>



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, 31/03/2026

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 Selo Eletrônico..... R\$ 3,27 ISS..... R\$ 6,66 Total..... R\$ 193,54	Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral de Justiça Selo de Fiscalização Eletrônico EFCI 75512 UND  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/YRS2F-BM4EZ-SQLFR-89D2A>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr