



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
34349

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0034349-67

IMÓVEL: Apartamento 203, do bloco 10, empreendimento denominado "Conquista Mendanha", a ser construído sob o nº2.854, da Estrada do Mendanha, (onde consta o prédio nº2.854 a ser demolido), Campo Grande, na Freguesia de Campo Grande, área privativa de 41,08m² e, somada à comum, área total de 86,46m², que corresponde à fração ideal de 0,002403 do terreno designado por lote 01, do PAL 49.310, com área de 20.177,64m². O empreendimento terá 290 vagas de garagem, sendo 13 para PNE, todas descobertas e localizadas na área externa. Somente as unidades autônomas do 1º pavimento/térreo, 2º, 3º e 4º pavimentos poderão utilizar as vagas de estacionamento, conforme disponibilidade e por ordem de chegada. As vagas destinadas às pessoas com deficiência deverão ser utilizadas preferencialmente por condôminos que possuam esta característica e cuja unidade esteja localizada no 1º pavimento/térreo, 2º, 3º e 4º pavimentos. -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-6 da matrícula 27.296, e memorial de incorporação registrado sob o R-1 da matrícula 27.296, em 14/12/2018. -x-x

CADASTRO: O imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro, sob o nº0.543.130-9 (MP), CL nº03.135-1. Matrícula aberta aos 08/10/2019, por FL.

AV - 1 - M - 34349 - 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 08/10/2019, por FL.

AV - 2 - M - 34349 - AFETAÇÃO: Consta averbado neste ofício, sob o AV-3 da matrícula 27.296, em 14/12/2018, que pelo instrumento particular de 30/11/2018, 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 incommunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora. Em 08/10/2019, por FL.

AV - 3 - M - 34349 - CONSIGNAÇÃO: Consta averbado neste ofício, sob o AV-4 da matrícula 27.296, em 14/12/2018, que pelo instrumento particular de 30/11/2018, e face a existência de uma edificação no terreno desta matrícula designada por prédio nº2.854 a demolir pela Estrada do Mendanha, e ainda, face ao registro do Memorial de Incorporação para edificação de empreendimento que receberá o nº2.854 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 08/10/2019, por FL.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GN66B-85F6F-RJ7DV-Q363N>

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



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
34349

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0034349-67

AV - 4 - M - 34349 - HIPOTECA: Consta registrado neste ofício, sob o R-5 da matrícula 27.296, em 04/07/2019, que pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 06/05/2019, 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\$37.695.066,84**, para construção do empreendimento "Conquista Mendannha". 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\$67.581.000,00 (incluído outros imóveis). Demais condições constantes do título. Em 08/10/2019, por FL.

AV - 5 - M - 34349 - TERMO DE URBANIZAÇÃO: Consta averbado neste ofício, sob o AV-7 da matrícula 27.296, em 16/09/2019, que pelo Termo de Urbanização nº008/2019, datado de 08/08/2019, lavrado às fls.094/094v, do Lº 05 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 indenização relativamente ao estabelecido neste termo, pondo, desde já a salvo de qualquer dúvidas ou contestações futuras. Em 08/10/2019, por FL.

R - 6 - M - 34349 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº46255, aos 06/03/2020. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 17/02/2020, 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\$171.400,00**, a **LUIZ CLAUDIO MACHADO FERREIRA JUNIOR**, brasileiro, divorciado, gerente, inscrito no RG sob o nº21.875.637-7, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 056.981.007-80, residente e domiciliado na Rua Maranga, nº769, apto. 405, bloco 01, Praça Seca, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$36.200,00 recursos próprios; R\$0,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GN66B-85F6F-RJ7DV-Q363N>

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



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
34349

FICHA
2

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

CNM: 157776.2.0034349-67

de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$0,00 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$135.200,00 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: **R\$172,767,13**, certificado declaratório de isenção nº2309907 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 16/03/2020, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDKD 49038 AAQ.

AV - 7 - M - 34349 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº46255, aos 06/03/2020. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do AV-4, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 17/02/2020, objeto do R-6, que hoje se arquiva. Averbação concluída aos 16/03/2020, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDKD 49039 OAF.

R - 8 - M - 34349 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº46255, aos 06/03/2020. 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**, 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\$135.200,00**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 8,1600% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 8,4722% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$1.056,01, com vencimento para 17/03/2020. Origem dos Recursos: FGTS/União. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$169.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 16/03/2020, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nº EDKD 49040 EQN.

AV - 9 - M - 34349 - DEMOLIÇÃO: Prenotação nº 57690, aos 11/05/2021. Pelo requerimento de 11/05/2021, capeando certidão da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação nº25/0167/2021, datada de 30/04/2021, de acordo com o processo nº02/05/000279/2018, foi requerida e concedida licença de demolição de prédio não residencial mais benfeitorias, sob o **nº2.854 da Estrada do Mendanha, com área demolida de 19.036,00m²**, tendo sido a aceitação concedida em 06/04/2021. 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 25/05/2021, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDTF 01151 PRZ. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

AV - 10 - M - 34349 - CONSTRUÇÃO: Prenotação nº 58401, aos 02/06/2021. De acordo com a Certidão da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação nº25/0194/2021, datada de 17/05/2021, processo nº 02/270024/2018, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se concedido em 13/05/2021. 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 17/06/2021, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDKS 06730 APC. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

AV - 11 - M - 34349 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: Consta registrada no R-12 da matrícula 27.296, em 17/06/2021, a instituição de condomínio do imóvel objeto desta matrícula, nos moldes dos artigos 7º e 8º da Lei 4591/64. Em 17/06/2021, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993.

AV - 12 - M - 34349 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Prenotação nº 58389, aos 01/06/2021. Foi registrada em 17/06/2021, no Registro Auxiliar sob o nº402, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 17/06/2021, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDTF 03711 DBA.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GN66B-85F6F-RJ7DV-Q363N>

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



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
34349

FICHA
2-v

CNM: 157776.2.0034349-67

AV - 13 - M - 34349 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº127815, aos **24/02/2026**. Pelo requerimento de 23/02/2026, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação do devedor **LUIZ CLAUDIO MACHADO FERREIRA JUNIOR**, 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 27/04/2026, 28/04/2026 e 29/04/2026, 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 29/05/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCV 27810 BJE.

AV - 14 - M - 34349 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº135582, aos **01/07/2026**. 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 nº3.441.863-2, e CL (Código de Logradouro) nº03.135-1. Averbação concluída aos 08/07/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDJ 03252 ABP.

AV - 15 - M - 34349 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº135582, aos **01/07/2026**. 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 08/07/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDJ 03253 ICO.

AV - 16 - M - 34349 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº135582, aos **01/07/2026**. Pelo requerimento de 30/06/2026, 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\$180.607,34**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$180.607,34**, certificado declaratório de isenção nº2973038 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 08/07/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDJ 03254 UKN.

AV - 17 - M - 34349 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº135582, aos **01/07/2026**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-16. Averbação concluída aos 08/07/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDJ 03255 FKR.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GN66B-85F6F-RJ7DV-Q363N>

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



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

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, 08/07/2026

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 Fundrat.....: 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 EFDJ 03256 WZF  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/GN66B-85F6F-RJ7DV-Q363N>

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