



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
41477

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0041477-23

IMÓVEL: Apartamento 509, do bloco 02, do empreendimento denominado "Conquista Jardins", a ser construído sob o nº1.956, da Rua Vicente Francisco dos Santos, Campo Grande, na Freguesia de Campo Grande, área privativa de 41,19m², e somada à comum, área total de 70,58m², que corresponde à fração ideal de 0,003186 do terreno designado por lote 01 do PAL em fase de aprovação, com área de 12.621,50m². O empreendimento possui 174 vagas de garagem, sendo 10 para PNE, descobertas e localizadas na área externa, consideradas de uso comum de divisão não proporcional e não vinculadas a nenhuma unidade autônoma. -x-x

PROPRIETÁRIA: VÁRZEA NOVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede na Rua dos Otoni, nº 177, Santa Efigênia, Belo Horizonte/MG, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.736.706/0001-06. -x-x

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido o terreno, em maior porção, por compra feita a José Nogueira Maini e Alba Regina Julião Maini, conforme escritura lavrada em 18/10/2019, do 1º Ofício de Notas desta cidade, Livro 5918, fls.112/117, registrada neste ofício sob o R-5 da matrícula 34.631, em 01/11/2019, o desmembramento averbado sob o AV-6 da citada matrícula em 01/11/2019, o memorial de incorporação registrado neste ofício sob o R-1 da matrícula 35.466, em 01/11/2019, e retificado sob o AV-4, AV-5 e AV-7, da citada matrícula em 11/11/2019, 26/11/2019 e 22/06/2020, respectivamente. -x-x

CADASTRO: O imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro, sob o nº 1.175.605-3(MP), CL nº 13.719-0. Matrícula aberta aos 23/06/2020, por FL.

AV - 1 - M - 41477 - UNIDADE EM CONSTRUÇÃO: Conforme 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 23/06/2020, por FL.

AV - 2 - M - 41477 - AFETAÇÃO: Consta averbado neste ofício, no AV-3 da matrícula 35.466, em 01/11/2019, que pelo Instrumento Particular de 10/10/2019, 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 incomunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora. Em 23/06/2020, por FL.

AV - 3 - M - 41477 - HIPOTECA: Consta registrado neste ofício, no R-6 da matrícula 35.466, em 04/06/2020, que pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 13/03/2020, 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\$26.949.748,44, para construção do empreendimento "Conquista Jardins". 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 calculadas pelo SAC - Sistema de Amortização Constante, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 8,0000% ao

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BWNJU-TTP3Z-XKS6X-6KN3R>



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
41477

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0041477-23

ano, correspondente à taxa efetiva de 8,3000% ao ano. Valor da garantia hipotecária: R\$44.780.000,00 (incluindo outros imóveis). Demais condições constantes do título. Em 23/06/2020, por FL.

R - 4 - M - 41477 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº47846, aos 18/06/2020. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 24/04/2020, 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\$143.000,00**, a **MATHEUS FAUSTINO HENRIQUE**, brasileiro, solteiro, militar, portador da CNH nº 07131730802, DETRAN/RJ, e inscrito no CPF/MF sob o nº 170.872.697-71, residente e domiciliado na Rua Ministro João Alberto, nº100, apt. 308, Jardim Botânico, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$27.825,05 recursos próprios; R\$5.523,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$0,00 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$109.651,95 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\$143.000,00**, certificado declaratório de isenção nº2318427 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 26/06/2020, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDKS 00755 KGN.

AV - 5 - M - 41477 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº47846, aos 18/06/2020. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do AV-3, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 24/04/2020, objeto do R-5, que hoje se arquiva. Averbação concluída aos 26/06/2020, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDKS 00756 XOX.

R - 6 - M - 41477 - ALIENACÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº47846, aos 18/06/2020. Pelo mesmo instrumento referido no R-4, 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\$109.651,95**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 5,00% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 5,1161% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$608,11, com vencimento para 24/05/2020. Origem dos Recursos: FGTS/União. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$143.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 26/06/2020, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nº EDKS 00757 OCT.

AV - 7 - M - 41477 - APROVAÇÃO DO PAL: Consta averbado neste ofício, sob o AV-8 da matrícula 34.631, em 23/09/2020, que pelo requerimento de 25/08/2020, capeando certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo, Infraestrutura e Habitação nº362.977, de 18/08/2020, extraída do processo nº06/701.204/2018, hoje arquivados, verifica-se que, em 09/07/2020, foi aprovado o **PAL nº49.440**, referente ao desmembramento objeto do AV-6 da matrícula 34.631. Em 23/09/2020, por FS.

AV - 8 - M - 41477 - TERMO DE URBANIZAÇÃO: Consta averbado neste ofício no AV-9 da matrícula 34.631, em 23/09/2020, que pelo requerimento de 25/08/2020 e Termo de Urbanização nº002/2020, datado de 20/08/2020, lavrado às fls.002/002v, do Lº06 de folhas soltas, passado por certidão nº085.660, verifica-se que de acordo com o processo nº06/701.204/18, foram acordadas entre o **MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO** e **VÁRZEA NOVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, as seguintes cláusulas: **SEGUNDA:** Pelo presente termo, a proprietária se obriga a urbanizar o logradouro conhecido como Rua Vicente Francisco dos Santos, na largura de 13,00m (treze metros) e na

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BWNJU-TTP3Z-XKS6X-6KN3R>



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
41477

FICHA
2

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

CNM: 157776.2.0041477-23

extensão de 150,00m (cento e cinquenta metros), a partir da divisa esquerda do lote 53 do PAL 23.603, conforme os PAAs 11.196 e 11.233, e de acordo como planta visada (fls. 18), que passa a ser parte integrante do presente termo, de acordo com o despacho de 04/03/2020 da U/SUBU/CGPP/CPT, às fls. 20 do processo 06/701.204/2018. TERCEIRA: As obras de urbanização deverão atender ao que determina o RPT (regulamento de Parcelamento da Terra, aprovado pelo Decreto E 3800 de 20/04/70) 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 do "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, acrescida das multas de 20% (vinte por cento) e juros de 1% (um por cento) ao mês, fazendo-se a cobrança em processo de execução, com o apoio no parágrafo 2º do Artigo 2º da Lei Federal nº6830 de 22/08/80, sobre o débito ajuizados, incidindo honorários de advogado de 20% (vinte por cento). SEXTA: O(s) OUTORGANTES(s) compromete(m)-se a respeitar a fazer cumprir, integralmente, as obrigações assumidas pelo presente termo, renunciando ao direito de pleitar do MUNICÍPIO qualquer indenização relativamente ao estabelecido neste Termo, pondo, dese já a salvo de quaisquer dúvidas ou contestações futuras. SÉTIMA: O presente Termo deverá a ser publicado, em extrato (Artigo 441 do Regulamento Geral do Código de Administração Financeira e Contabilidade Pública do Município do Rio de Janeiro, aprovado pelo Decreto nº3221 de 18/09/81, no Diário Oficial/RIO, dentro do prazo de 05 (cinco) dias contatos de sua assinatura, às custas do(s) OUTORGANTE(s). OITAVA: O(s) OUTORGANTE(s) obrigam-se a providenciar, por sua conta, a averbação do presente Termo no Registro de Imóveis competente. PARÁGRAFO ÚNICO: Deverá ser comprovada a averbação na unidade de Licenciamento e Fiscalização competente. NONA: Para a publicação e averbação previstas neste Termo, o MUNICÍPIO fornecerá, ao(s) OUTORGANTE(s) independente de requerimento, certidão e extrato deste instrumento. DÉCIMA: Em caso de qualquer dúvida relativa ao presente Termo, o foro da ação será o da Cidade do Rio de Janeiro, renunciando o(s) OUTORGANTE(s) a qualquer outro que tenha ou venha a ter, por mais especial ou privilegiando que seja. DÉCIMA PRIMEIRA: O presente Termo é firmado em caráter irrevogável e irretroatável, obrigando a herdeiros ou sucessores. DÉCIMA SEGUNDA: O(s) OUTORGANTE(s) apresentou(aram) neste ato a documentação exigida por lei e que ateste o atendimento das condições jurídico-pessoais indispensáveis a lavratura do presente Termo. Em 23/09/2020, por FS.

AV - 9 - M - 41477 - CONSTRUÇÃO: Prenotação nº 71958, aos 27/07/2022. Pelo requerimento de 06/06/2022, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação nº 25/0336/2022, datada de 28/06/2022, de acordo com o processo nº 06/701622/2019, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se concedido em 28/06/2022. 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 24/08/2022, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 49075 ZRJ. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

AV - 10 - M - 41477 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: Consta registrada no R-12 da matrícula 35.466, em 24/08/2022, a instituição de condomínio do imóvel objeto desta matrícula, nos moldes dos artigos 7º e 8º da Lei 4591/64. Em 24/08/2022, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993.

AV - 11 - M - 41477 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Prenotação nº 71701, aos 19/07/2022. Foi registrada em 24/08/2022, no Registro Auxiliar sob o nº497, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 24/08/2022, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 49358 VPL.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BWNJU-TTP3Z-XKS6X-6KN3R>

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
41477

FICHA
2-v

CNM: 157776.2.0041477-23

AV - 12 - M - 41477 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº115579, aos 10/06/2025. Pelo requerimento de 10/06/2025, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação do devedor **MATHEUS FAUSTINO HENRIQUE**, 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 33191 WRR.

AV - 13 - M - 41477 - CANCELAMENTO DE INTIMAÇÃO: Prenotação nº 126794, aos 29/01/2026. 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 nº599250/2025, em 22 de Janeiro de 2026, hoje arquivado, ficando, dessa forma, cancelado o procedimento do AV-12. Averbação concluída aos 02/04/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCI 78798 XXZ.

AV - 14 - M - 41477 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº 126794, aos 29/01/2026. Pelo requerimento de 28/01/2026, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação do devedor **MATHEUS FAUSTINO HENRIQUE**, 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 02/03/2026, 03/03/2026 e 04/03/2026, 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 02/04/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCI 78799 NJJ.

AV - 15 - M - 41477 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº130606, aos 13/04/2026. 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 nº3.454.049-2, e CL (Código de Logradouro) nº13.719-0. Averbação concluída aos 17/04/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCI 81567 GRB.

AV - 16 - M - 41477 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº130606, aos 13/04/2026. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, ao registro do objeto do R-4 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 17/04/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCI 81568 XCZ.

AV - 17 - M - 41477 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº130606, aos 13/04/2026. Pelo requerimento de 09/04/2026, 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\$150.810,50**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$150.810,50**, guia nº2882513. Averbação concluída aos 17/04/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCI 81569 PIJ.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BWNJU-TTP3Z-XKS6X-6KN3R>

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
41477

FICHA
3

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

CNM: 157776.2.0041477-23

AV - 18 - M - 41477 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº130606, aos 13/04/2026. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-17. Averbação concluída aos 17/04/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCI 81570 WIE.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BWNJU-TTP3Z-XKS6X-6KN3R>

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

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, 17/04/2026

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 EFCI 81571 RKE  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/BWNJU-TTP3Z-XKS6X-6KN3R>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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

