



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
40992

Ficha  
1

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

CNM: 157776.2.0040992-23

**IMÓVEL:** Apartamento 502, do bloco 3, 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, área privativa de 42,91m², área de uso comum de 34,99m², e área total de 77,90m², que corresponde à fração ideal de 0,004042 do terreno designado por lote 02, do PAL 49.310, com área de 11.494,82m². O empreendimento possui 114 vagas para automóveis, sendo 8 delas destinadas à PNE, de números 2,3,5,6,7,8,106 e 107.-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 - 40992 - 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 - 40992 - 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 indenização relativamente ao estabelecido neste termo, pondo, desde já a salvo de qualquer dúvidas ou contestações futuras. Em 26/05/2020, por FL.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EEFP4-B8PGL-2ZHCBC-WBZCG>



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
40992

FICHA  
1-v

CNM: 157776.2.0040992-23

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EEFP4-B8PGL-ZZHCB-WBZCG>

**AV - 3 - M - 40992 - 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 incomunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora. Em 26/05/2020, por FL.

**AV - 4 - M - 40992 - 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 - 40992 - 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 - 40992 - COMPRA E VENDA:** Prenotação nº47337, aos **22/05/2020**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 15/04/2020, 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\$145.000,00**, a **DENIS HENRIQUE DE MELO SOBRINHO**, eletricitista, inscrito no RG sob o nº 27.354.178-9, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 156.187.267-93, e sua mulher **PATRÍCIA DE JESUS SILVA SOBRINHO**, do lar, inscrita no RG sob o nº 28.888.337-4, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 180.051.577-46, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Dr. Albert Sabin, nº 3, Campo Alegre, Nova Iguaçu/RJ. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$31.535,30 recursos próprios; R\$11.482,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$9.914,56 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$92.068,14 com recursos do financiamento concedido pela instituição financeira, o qual é garantido pela alienação fiduciária. As demais condições e



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
40992

FICHA  
2

12º REGISTRO DE IMÓVEIS  
RIO DE JANEIRO - RJ  
LVRO 2 - REGISTRO GERAL  
CNM: 157776.2.0040992-23

obrigações ajustadas constam do instrumento. Base de cálculo do imposto de transmissão: **RS181.194,79**, certificado declaratório de isenção nº2317696 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 28/05/2020, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDKD 55048 DGI.

**AV - 7 - M - 40992 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA:** Prenotação nº47337, aos 22/05/2020. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do AV-5, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 15/04/2020, objeto do R-6, que hoje se arquivava. Averbação concluída aos 28/05/2020, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDKD 55049 EYW.

**AV - 8 - M - 40992 - FUNDO DE GARANTIA:** Prenotação nº47337, aos 22/05/2020. Em virtude do instrumento particular de 15/04/2020, objeto do R-6, 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 28/05/2020, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDKD 55050 EBI.

**R - 9 - M - 40992 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº47337, aos 22/05/2020. 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 **RS92.068,14**, 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\$512,47, com vencimento para 18/05/2020. Origem dos Recursos: FGTS/União. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$146.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 28/05/2020, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nº EDKD 55051 GOS.

**AV - 10 - M - 40992 - 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 - 11 - M - 40992 - 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 - 12 - M - 40992 - 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 32530 QCQ.

**AV - 13 - M - 40992 - INTIMAÇÃO:** Prenotação nº97972, aos 03/06/2024. Pelo requerimento de 31/05/2024, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação dos devedores **DENIS HENRIQUE DE MELO SOBRINHO**, e sua mulher **PATRICIA DE JESUS SILVA SOBRINHO**, ambos já qualificados, realizada pelo Registro de Títulos e Documentos desta cidade, para

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EEFP4-B8PGL-ZZHCB-WBZCG>



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
40992

FICHA  
2-v

CNM: 157776.2.0040992-23

quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicados editais em 14/08/2024, 15/08/2024 e 16/08/2024, 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 11/09/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 00065 NON.

**AV - 14 - M - 40992 - INSCRIÇÃO E CL:** Prenotação nº**105697**, aos **29/10/2024**. 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 nº3.456.057-3, e CL (Código de Logradouro) nº03.135-1. Averbação concluída aos 31/10/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 12852 LTE.

**AV - 15 - M - 40992 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO:** Prenotação nº**105697**, aos **29/10/2024**. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, ao registro 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 31/10/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 12853 MJN.

**AV - 16 - M - 40992 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Prenotação nº**105697**, aos **29/10/2024**. Pelo requerimento de 25/10/2024, hoje arquivado, e verificado o cumprimento do art. 26, §7º, da Lei 9514/97, **CONSOLIDA-SE A PROPRIEDADE** do imóvel desta matrícula em nome 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\$164.500,33**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$151.880,63**, guia nº2752869. Averbação concluída aos 31/10/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 12854 DDG.

**AV - 17 - M - 40992 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº**105697**, aos **29/10/2024**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-16. Averbação concluída aos 31/10/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 12855 RAD.

CONTINUA NA FICHA 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EEFP4-B8PGL-ZZHCB-WBZCG>



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
40992

FICHA  
3

12º REGISTRO DE IMÓVEIS  
RIO DE JANEIRO - RJ  
LMRO 2 - REGISTRO GERAL  
CNM: 157776.2.0040992-23

**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, **31/10/2024**

**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\$ 98,00**  
Fundgrat.....: **R\$ 1,96**  
Lei 3217.....: **R\$ 19,60**  
Fundperj.....: **R\$ 4,90**  
Funperj.....: **R\$ 4,90**  
Funarpen.....: **R\$ 5,88**  
Selo Eletrônico: **R\$ 2,59**  
ISS.....: **R\$ 5,26**  
Total.....: **R\$ 143,09**

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico

**EDUZ 11084 KFZ**



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/EEFP4-B8PGL-2ZHCB-WBZCG>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

