



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
41154

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0041154-22

IMÓVEL: Apartamento 504, do bloco 11, 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 41,08m², área de uso comum de 34,21m², e área total de 75,29m², que corresponde à fração ideal de 0,003953 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 - 41154 - 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 - 41154 - 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/X7WS8-YMMK8-QR4QG-4EZNU>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
41154

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0041154-22

AV - 3 - M - 41154 - 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 - 41154 - 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 - 41154 - 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 - 41154 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº**48768**, aos **21/07/2020**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 06/07/2020, 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\$144.600,00**, a **YAN CASSIMO BRUNO FLAUZINO**, brasileiro, solteiro, auxiliar administrativo, inscrito no RG sob o nº22.354.854-6, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 122.306.217-18, residente e domiciliado na Rua Ifa, nº07, lote 07, casa 102, Pavuna, nesta cidade, e **WALLACE LAGES DANTAS**, brasileiro, solteiro, auxiliar administrativo, inscrito no RG sob o nº23.054.944-6, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 125.120.557-79, residente e domiciliado na Rua Iguaba Grande, nº78, bloco 2, apto.1.506, Pavuna, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$23.419,32 recursos próprios; R\$12.811,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$2.521,54 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$105.848,14 com recursos do financiamento concedido pela instituição financeira, o qual é garantido pela alienação fiduciária. As

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X7WS8-YMMK8-QR4QG-4EZNU>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
41154

FICHA
2

12º REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO - RJ
LMRO 2 - REGISTRO GERAL
CNM: 157776.2.0041154-22

demais condições e obrigações ajustadas constam do instrumento. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$172.767,13**, certificado declaratório de isenção nº2327548 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 28/07/2020, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDKS 04736 QHB.

AV - 7 - M - 41154 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº**48768**, aos **21/07/2020**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do AV-5, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 06/07/2020, objeto do R-6, que hoje se arquiva. Averbação concluída aos 28/07/2020, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDKS 04737 DFR.

AV - 8 - M - 41154 - FUNDO DE GARANTIA: Prenotação nº**48768**, aos **21/07/2020**. Em virtude do instrumento particular de 06/07/2020, 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 28/07/2020, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDKS 04738 CPJ.

R - 9 - M - 41154 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**48768**, aos **21/07/2020**. 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\$105.848,14**, a ser paga em 354 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\$589,13, com vencimento para 07/08/2020. Origem dos Recursos: FGTS/União. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$144.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 28/07/2020, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nº EDKS 04739 YKZ.

AV - 10 - M - 41154 - 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 - 41154 - 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 - 41154 - 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 33092 PJM.

AV - 13 - M - 41154 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº**100760**, aos **22/07/2024**. Pelo requerimento de 12/07/2024, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação dos devedores **YAN CASSIMO BRUNO FLAUZINO**, e **WALLACE LAGES DANTAS**, ambos já qualificados, 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X7WS8-YMMK8-QR4QG-4EZNU>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
41154

FICHA
2-v

CNM: 157776.2.0041154-22

editais em 27/08/2024, 28/08/2024 e 29/01/2024, 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 25/09/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 01029 WPK.

AV - 14 - M - 41154 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº**108561**, aos **03/01/2025**. 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 nº3.456.227-2, e CL (Código de Logradouro) nº03.135-1. Averbação concluída aos 08/01/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 27889 ZNT.

AV - 15 - M - 41154 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº**108561**, aos **03/01/2025**. 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 08/01/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 27890 ZHR.

AV - 16 - M - 41154 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº**108561**, aos **03/01/2025**. Pelo requerimento de 26/12/2024, hoje arquivado, e verificado o cumprimento do art. 26, §7º, da Lei 9514/97, **CONSOLIDA-SE A PROPRIEDADE** do imóvel desta matrícula em nome 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\$149.849,79**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$163.098,00**, guia nº2774722. Averbação concluída aos 08/01/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 27891 EXX.

AV - 17 - M - 41154 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**108561**, aos **03/01/2025**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-16. Averbação concluída aos 08/01/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 27892 RWE.

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, **08/01/2025**

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\$ 102,61**
Fundgrat.....: **R\$ 2,05**
Lei 3217.....: **R\$ 20,52**
Fundperj.....: **R\$ 5,13**
Funperj.....: **R\$ 5,13**
Funarpen.....: **R\$ 6,15**
Selo Eletrônico: **R\$ 2,71**
ISS.....: **R\$ 5,50**
Total.....: **R\$ 149,80**

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

EDUZ 27893 JRP



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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X7WS8-YMMK8-QR4QG-4EZNU>