Valide aqui
este documento

MATRÍCULA 41167	Ficha 1	12º REGISTRO DE IMÓVEIS RIO DE JANEIRO - RJ LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 157776.2.0041167-80

IMÓVEL: Apartamento 401, do bloco 12, 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 0,004132** 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 - 41167 - UNIDADE EM CONSTRUÇÃO: De conformidade com o disposto no Art.662, C/C §2° 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 - 41167 - 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 Munícipio 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/6Q5GB-8WTV8-6WEM2-LN86W

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui
este documento

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 - 41167 - 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 - 41167 - 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 - 41167 - 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 condionado 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 - 41167 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº **60026**, aos **23/07/2021**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 10/05/2021, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação/Programa Casa Verde e Amarela, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380/64, e do artigo 25, da Lei nº14.118/2021, a proprietária **VENDEU** o **imóvel** objeto desta matrícula, pelo preço de **R$169.000,00,** a **LUANA KELLY SANTOS LUCAS DE LIMA**, brasileira, solteira, nutricionista, inscrita no RG sob o nº 24.100.398-7, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 136.193.087-05, residente e domiciliada na Rua Oito, nº116, Bangu, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R$32.000,00 recursos próprios; R$0,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R$5.000,00 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R$132.000,00 com recursos do financiamento concedido pela instituição financeira, o qual é garantido pela alienação fiduciária. As demais condições e obrigações ajustadas constam do instrumento.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6Q5GB-8WTV8-6WEM2-LN86W

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui
este documento

Base de cálculo do imposto de transmissão: **R$172.767,13**, certificado declaratório de isenção nº2401278 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 03/08/2021, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 86281 PYN.

AV - 7 - M - 41167 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº**60026**, aos **23/07/2021**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do AV-5, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 10/05/2021, objeto do R-6, que hoje se arquiva. Averbação concluída aos 03/08/2021, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 86282 CHM**.**

AV - 8 - M - 41167 - FUNDO DE GARANTIA: Prenotação nº**60026**, aos **23/07/2021**. Em virtude do instrumento particular de 10/05/2021, 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 03/08/2021, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 86283 VWH.

R - 9 - M - 41167 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**60026**, aos **23/07/2021**. 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 **R$132.000,00**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 7,6600% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 7,9347% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R$988,87, com vencimento para 16/06/2021. Origem dos Recursos: FGTS/União. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R$165.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 03/08/2021, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nº EDUZ 86284 TQE**.**

AV - 10 - M - 41167 - 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 - 41167 - 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 - 41167 - 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 33105 ULR.

AV - 13 - M - 41167 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **89069**, aos **14/11/2023**. Pelo requerimento de 10/11/2023, formulado pelo credor, e conforme documentos hoje arquivados, foi solicitada ao Registro de Imóveis a consolidação da propriedade e feita pelo Registro de Títulos e Documentos a intimação pessoal da devedora **LUANA KELLY SANTOS LUCAS DE LIMA**, já qualificada, para quitar as obrigações da

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6Q5GB-8WTV8-6WEM2-LN86W

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA 41167 | FICHA 2-v | CNM: 157776.2.0041167-80

alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicados editais em 06/12/2023, 07/12/2023 e 08/12/2023, na forma do art. 26, §4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 02/01/2024, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 55363 FYL.

AV - 14 - M - 41167 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº**94088**, aos **13/03/2024**. 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 nº3.456.231-4, e CL (Código de Logradouro) nº03.135-1. Averbação concluída aos 19/03/2024, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 70764 YIB.

AV - 15 - M - 41167 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº **94088**, aos **13/03/2024**. Face á concessão do habite-se para o empreendimento, e á extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora, em relação ao imóvel desta matricula, fica **cancelada a afetação** objeto do AV-3, nos termos do Art 31-E, I, da Lei 4591/64. Averbação concluída aos 19/03/2024, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 70765 KWQ.

AV - 16 - M - 41167 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº**94088**, aos **13/03/2024**. Pelo requerimento de 07/03/2024, 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 30 dias contados da data do registro (art. 27 da Lei 9514 de 20/11/1997).Valor declarado do imóvel:**R$170.828,04**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R$170.828,04**, guia nº2665157. Averbação concluída aos 19/03/2024, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 70766 YMD.

AV - 17 - M - 41167 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **94088**, aos **13/03/2024**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-16. Averbação concluída aos 19/03/2024, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 70767 GYI.

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, **19/03/2024**
Assinada digitalmente pela escrevente Taynara Pontes Gomes Rodrigues matr. 94-19407

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma registrodeimoveis.org.br, sem intermediários e sem custos adicionais.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EDVB 70768 VQM

Consulte a validade do selo em:
http://w w w 3.tjrj.jus.br/sitepublico
GAS -

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**

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6Q5GB-8WTV8-6WEM2-LN86W

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado