



Valide aqui
este documento

CNM: 163139.2.0013066-76

CARTÓRIO DO 18º OFÍCIO DE NITERÓI
Vinicius de Souza Magliano Dias

Responsável pelo Expediente do Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição

Alessandra do Outão Gama

Substituta

Rua Luiz Leopoldo Fernandes Pinheiro, 555 - S/205/209
Tels.: 2719-3595 - 2709-2255 - (Antiga Rua Barão do Amazonas)

MATRÍCULA Nº 13066

FICHA Nº 1

REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Fração ideal de 0,00344, que corresponderá ao apartamento 901, do bloco 1, com direito a 1 vaga de garagem livre, localizada no pavimento térreo, e sua respectiva fração ideal de 0,00032, do empreendimento "Residencial Enseada Park", que após concluído receberá o nº 1, da Rua Professor Heitor Carrilho, empreendimento este a ser edificado no domínio útil do terreno acrescido de Marinhas, desmembrado do próprio estadual denominado PE 30107, terreno este que compreende a quadra 10 da planta de urbanização da Enseada de São Lourenço, (onde existiu o prédio nº 246, da Avenida Feliciano Sodré), 1º Subdistrito do 1º Distrito deste Município, com as seguintes dimensões: terreno plano de forma de um quadrilátero, tendo a área de 6.201,04m², e confronta ao Norte com a Avenida Feliciano Sodré, na extensão de 96,24m, ao Sul com a Rua N, na extensão de 96,19m; a Leste com a Avenida Canal (Washington Luiz) na extensão de 53,85m, e finalmente a Oeste com a Rua C, na extensão de 75,11m, inscrito na PMN sob o nº 044.621-1.

PROPRIETÁRIO(S): CONIPAR CONSTRUÇOES INCORPORACOES E PARTICIPACOES LTDA, com sede nesta cidade, na Avenida Feliciano Sodré, nº 246 - parte, inscrita no CNPJ sob o nº 06.306.531/0001-93. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 6733A deste Serviço Registral. Niterói, 30/03/2015. Eu, Alessandra do Outão Gama, Substituta, cadastro nº 94/4860, digitei. E eu, Vinicius de Souza Magliano Dias, Responsável pelo Expediente, cadastro nº 94/4858, subscrevo.

AV.1.M- 13066.(ONUS EXISTENTE)- Existe registrada na matrícula nº 6733-A, uma hipoteca sobre a fração objeto desta matrícula, constando como credora CAIXA ECONOMICA FEDERAL, com sede no Setor Bancário Sul, lotes 3/4, quadra 4, Brasília/DF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, nos termos do instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças, com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE, datado de 03/06/2013. Niterói, 30/03/2015. Eu, Alessandra do Outão Gama, Substituta, cadastro nº 94/4860, digitei. E eu, Vinicius de Souza Magliano Dias, Responsável pelo Expediente, cadastro nº 94/4858, subscrevo.

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VCB3N-HVESA-N2MZV-EE2WP>



Valide aqui
este documento

CNM: 163139.2.0013066-76

CARTÓRIO DO 18º OFÍCIO DE NITERÓI
Vinicius de Souza Magliano Dias

Responsável pelo Expediente do Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição

Alessandra do Outão Gama

Substituta

Rua Luiz Leopoldo Fernandes Pinheiro, 555 - S/205/209

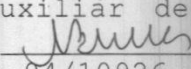
Tels.: 2719-3595 - 2709-2255 - (Antiga Rua Barão do Amazonas)

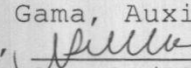
MATRÍCULA Nº 13066

FICHA Nº 1

REGISTRO GERAL

Vinicius de Souza Magliano Dias, Responsável pelo Expediente, cadastro nº 94/4858, subscrevo.

AV.2.M-13066. (CONSTRUÇÃO) - Prenotação sob o nº 43878, em 27/01/2016. Nos termos do requerimento instruído pela certidão nº 340368, expedida pela PMN em 19/02/2016, planta aprovada em 05/09/2011, boletim de aceite nº 50.857 datado de 22/01/2016, petição nº 80/667/11, pela qual prova-se que foi construído o **apartamento 901, do bloco 1, do Prédio Residencial nº 01, da Rua Professor Heitor Carrilho (antiga Rua "C"), quadra 10, do Condomínio Residencial Enseada Park, no Centro.** A presente averbação foi feita sem a comprovação do habite-se, nos termos do art. 587, parágrafo único, da Consolidação Normativa Geral de Justiça do Rio de Janeiro. **SELO ELETRÔNICO** nº EBJG 34734 NFW. Consulte em <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>. Niterói, 01/03/2016. Eu, Brunna do Outão Gama, Auxiliar de Cartório, cadastro 94/15159, digitei. E eu,  Marcelly Raposo Villela, Substituta, matrícula 94/10926, assino.

AV.3.M-13066. (INSTITUICAO DE CONDOMINIO) - Procede-se a presente averbação para constar que existe registrado na matrícula nº 6733A, sob o ato R-11, em 01/03/2016, a Instituição de Condomínio do Empreendimento Residencial Enseada Park, conforme Escritura Pública lavrada em 26/02/2016, nestas Notas, Livro 190, fls. 149/152, ato 086. NITEROI, 01/03/2016. Eu, Brunna do Outão Gama, Auxiliar de Cartório, cadastro 94/15159, digitei. E eu,  Marcelly Raposo Villela, Substituta, matrícula 94/10926, assino.

AV.4.M-13066. (CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO) - Procede-se a presente averbação para constar que foi registrado no Livro 3 - Registro Auxiliar, sob o nº 406, em 01/03/2016, a Convenção de Condomínio do Empreendimento Residencial Enseada Park, conforme Escritura Pública lavrada em

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VCB3N-HVESA-N2MZV-EE2WP>

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

CNM: 163139.2.0013066-76

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VCB3N-HVESAN2MZV-EE2WP>

Jacarepaguá, Rio de Janeiro-RJ; e 4) **JAIME LUIZ MARTINS**, brasileiro, empresário, portador da C.I. nº 901002080, expedida pelo CREA/RJ, inscrito no C.P.F/M.F. sob o nº 878.541.477-87, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com SUSAN CARMEN GONZAGA MARTINS, brasileira, assistente social, portadora da C.I. nº 06063369-0, expedida pelo IFP/RJ, inscrita no C.P.F/M.F. sob o nº 887.649.157-00, domiciliados na Estrada do Gabinal nº 433, Loja B, parte, Jacarepaguá, Rio de Janeiro-RJ; **resolveram realizar o aditamento do Contrato Particular de Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras Avenças com Recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE nº 155552676340** celebrado em 03/06/2013, registrado sob o R-6 da presente matrícula, confessam dever à credora CAIXA, o devedor e os fiadores, a importância de **R\$19.835.427,55** (dezenove milhões, oitocentos e trinta e cinco mil, quatrocentos e vinte e sete reais e cinquenta e cinco centavos) **que será paga em 60 (sessenta) meses, vencendo-se as parcelas mensais no mesmo dia de assinatura deste instrumento, calculadas pela Tabela SAC, com incidência da taxa de juros e atualização monetária pactuados, indicados na Cláusula Segunda do presente instrumento, ou seja:**

a) juros remuneratórios na forma especificada abaixo; **b)** Tarifa de Análise de 0,1% sobre o valor total da dívida no valor de R\$19.835,43 (dezenove mil, oitocentos e trinta e cinco reais e quarenta e três centavos), que deverá ser paga no ato da assinatura deste instrumento; e **c)** Juros diários no valor de R\$31.489,51 (trinta e um mil, quatrocentos e oitenta e nove reais e cinquenta e um centavos), que deverão ser pagos no ato da assinatura deste instrumento. **PARÁGRAFO ÚNICO:** O saldo devedor, mencionado na cláusula primeira, será atualizado monetariamente mensalmente no mesmo dia correspondente ao da assinatura deste aditivo, mediante aplicação do mesmo índice de remuneração básica aplicada ao saldo das contas de poupança, com as demais condições pactuadas no contrato original, e até que haja a efetiva quitação do valor da dívida sem que haja o acréscimo na taxa de juros remuneratórios que permanecerá à taxa nominal de 9,1098% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 9,4999% ao ano. À título de entrada o devedor pagará à CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, o valor de R\$1.913.409,89 (um milhão, novecentos e treze mil, quatrocentos e nove mil, quatrocentos e nove reais e oitenta e nove centavos). Foram Incorporados ao saldo devedor os encargos vencidos em 03/2017, 04/2017, 05/2017, 06/2017, 07/2017, 09/2017 e 10/2017, perfazendo um total de R\$12.026.444,44 (doze milhões, vinte e seis mil, quatrocentos e quarenta reais e quarenta e quatro centavos). Além de outras cláusulas, termos e condições constantes do Instrumento antes

Continua na próx. ficha 3



Valide aqui este documento

CNM: 163139.2.0013066-76

18º Ofício de Justiça de Niterói

Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição
Estrada Caetano Monteiro, nº 1650, Lojas 219,220 e 221, Pendotiba, Niterói
Tel.: (21) 2709-2255

MATRICULA: 13066

FICHA Nº: 3

mencionado. SELO ELETRÔNICO nº ECKM 19507 NJK. Consulte em
https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico. Niterói, 16/01/2018. Eu,
Brunna do Outão Gama, auxiliar de cartório, cadastro 94/15159,
digitei. E eu, Zildene Peixoto Lima, Substituta, cadastro
94/19488, assino.

AV.7.M-13066 (INDISPONIBILIDADE DE BENS) - Prenotação sob o 60279, em
14/04/2025. Conforme Certidão da Central Nacional de
Indisponibilidade de Bens, consta indisponibilidade aprovada em nome
de CONIPAR - CONSTRUÇÕES, INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ
sob o nº 06.306.531/0001-93), protocolo nº 202106.2415.01691195-
IA-560, processo nº 00016938220185070029, data de cadastramento
24/06/2021, às 15:01:27, Emissor da Ordem e Aprovado por ABEL
TEIXEIRA ARIMATEIA, da Vara do Trabalho de Tianguá/CE. HASH:
mx8ms996t8. SELO ELETRÔNICO EEZB 83529 JHB. Niterói/RJ, 06/08/2025.
Eu, Emanuele dos Santos de Moraes - auxiliar de cartório - Matr.
94/24583, digitei. E eu, Assinado digitalmente por JÉSSICA MARIA DE
OLIVEIRA FELIPE, SUBSTITUTA,

AV.8.M-13066 (INDISPONIBILIDADE DE BENS) - Prenotação sob o 60279, em
14/04/2025. Conforme Certidão da Central Nacional de Indisponibilidade
de Bens, consta indisponibilidade aprovada em nome de CONIPAR -
CONSTRUÇÕES, INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ sob o nº
06.306.531/0001-93), protocolo nº 202407.2311.03463581-IA-770,
processo nº 01004463520165010248, data de cadastramento 23/07/2024, às
11:55:01, Emissor da Ordem e Aprovado por CARLOS ROBERTO OLIVEIRA DA
SILVA, da 8ª Vara do Trabalho de Niterói/RJ. HASH: mx8ms996t8. SELO
ELETRÔNICO EEZB 83530 PAC. Niterói/RJ, 06/08/2025. Eu, Emanuele dos
Santos de Moraes - auxiliar de cartório - Matr. 94/24583, digitei. E
eu, Assinado digitalmente por JÉSSICA MARIA DE OLIVEIRA FELIPE,
SUBSTITUTA,

R.9.M-13066 (PENHORA) - Prenotação sob o nº 60867, em 15/09/2025. De
acordo com o Termo de Penhora, assinado digitalmente em 26/04/2021,
pelo Juízo de Direito da 7ª Vara Cível da Comarca de Niterói-RJ, por
determinação da MM. Juiz(a) de Direito Dr(a). Andrea Gonçalves
Duarte Joanes, extraído dos autos do processo nº
0032803-98.2018.8.19.0002, movido por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ENSEADA
PARK, em desfavor de GRAN BARRA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
S.A.(inscrita no CNPJ sob o nº 04.750.747/0001-18), o imóvel objeto
desta matrícula foi penhorado para garantia da dívida no valor de R\$
390.888,88(trezentos e noventa mil, oitocentos e oitenta e oito
reais, e oitenta e oito centavos). Foi designado(a) como fiel
depositário(a) o próprio devedor. SELO ELETRÔNICO nº EEZX 18545
HXJ. Niterói/RJ, 30/09/2025. Eu, Milena Andrade Barcellos -
auxiliar de cartorio - Matr. 94/23616, digitei. E eu, Assinado
digitalmente por BRUNNA DO OUTÃO GAMA, SUBSTITUTA,

Continua...

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VCB3N-HVESA-N2MZV-EE2WP



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VCB3N-HVESA-N2MZV-EE2WP>

Certifico que a presente certidão é cópia fiel da matrícula 13066 referente ao pedido 26/00477 sendo extraída na forma do artigo 19§ 1º da Lei 6.015 de 31/12/1973, constando desta certidão, todos os eventuais, ônus, citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, que recaiam sobre o imóvel. **CERTIFICO MAIS** que essa certidão foi emitida pelo 4º Ofício de Registro de Imóveis de Niterói, antigo 18º Ofício de Justiça, conforme Provimento 55/2021. **CERTIFICO MAIS** que consta prenotado sob o nº 60831 um **CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE**. Eu, Gustavo Sebastião Lessa Ráfare, Oficial do Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição da Comarca de Niterói, matrícula 06/1849, conferi e assino, em público dou fê.

EMOLUMENTOS	124,08
LEI 6370/12	2,48
LEI 3217/99	24,81
FUNDPERJ	10,54
FUNPERJ	10,54
FUNARPEN	7,44
FUNPGALERJ	1,24
FUNPGT	1,24
FUNDAC	1,24
ISSQN	2,53
TOTAL	189,41

Niterói, 16 de Março de 2026

