



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
34251

Ficha  
1

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

CNM: 157776.2.0034251-70

**IMÓVEL:** Apartamento 301, do bloco 05, empreendimento denominado "Conquista Mendanha", a ser construído sob o nº2.854, da Estrada do Mendanha, (onde consta o prédio nº2.854 a ser demolido), Campo Grande, na Freguesia de Campo Grande, área privativa de 41,08m<sup>2</sup> e, somada à comum, área total de 86,46m<sup>2</sup>, que corresponde à fração ideal de 0,002403 do terreno designado por lote 01, do PAL 49.310, com área de 20.177,64m<sup>2</sup>. O empreendimento terá 290 vagas de garagem, sendo 13 para PNE, todas descobertas e localizadas na área externa. Somente as unidades autônomas do 1º pavimento/térreo, 2º, 3º e 4º pavimentos poderão utilizar as vagas de estacionamento, conforme disponibilidade e por ordem de chegada. As vagas destinadas às pessoas com deficiência deverão ser utilizadas preferencialmente por condôminos que possuam esta característica e cuja unidade esteja localizada no 1º pavimento/térreo, 2º, 3º e 4º pavimentos. -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-6 da matrícula 27.296, e memorial de incorporação registrado sob o R-1 da matrícula 27.296, em 14/12/2018. -x-x

**CADASTRO:** O imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro, sob o nº0.543.130-9 (MP), CL nº03.135-1. Matrícula aberta aos 08/10/2019, por FL.

**AV - 1 - M - 34251 - 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 08/10/2019, por FL.

**AV - 2 - M - 34251 - AFETAÇÃO:** Consta averbado neste ofício, sob o AV-3 da matrícula 27.296, em 14/12/2018, que pelo instrumento particular de 30/11/2018, 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 08/10/2019, por FL.

**AV - 3 - M - 34251 - CONSIGNAÇÃO:** Consta averbado neste ofício, sob o AV-4 da matrícula 27.296, em 14/12/2018, que pelo instrumento particular de 30/11/2018, e face a existência de uma edificação no terreno desta matrícula designada por prédio nº2.854 a demolir pela Estrada do Mendanha, e ainda, face ao registro do Memorial de Incorporação para edificação de empreendimento que receberá o nº2.854 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 08/10/2019, por FL.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZF6TA-64STK-84VAR-4C8U9>



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
34251

FICHA  
1-v

CNM: 157776.2.0034251-70

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZF6TA-64STK-84VAR-4C8U9>

**AV - 4 - M - 34251 - HIPOTECA:** Consta registrado neste ofício, sob o R-5 da matrícula 27.296, em 04/07/2019, que pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 06/05/2019, 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\$37.695.066,84**, para construção do empreendimento "Conquista Mendannha". 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\$67.581.000,00 (incluído outros imóveis). Demais condições constantes do título. Em 08/10/2019, por FL.

**AV - 5 - M - 34251 - TERMO DE URBANIZAÇÃO:** Consta averbado neste ofício, sob o AV-7 da matrícula 27.296, em 16/09/2019, que pelo Termo de Urbanização nº008/2019, datado de 08/08/2019, lavrado às fls.094/094v, do Lº 05 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 dívidas ou contestações futuras. Em 08/10/2019, por FL.

**R - 6 - M - 34251 - COMPRA E VENDA:** Prenotação nº43014, aos **14/11/2019**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 08/10/2019, 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\$166.400,00**, a **PEDRO HENRIQUE FERREIRA MACEDO DOS SANTOS**, fotografo, inscrito no RG sob o nº 24.912.448-8, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 147.587.857-59, e sua mulher **TAYANE RODRIGUES DE OLIVEIRA DOS SANTOS**, governanta, inscrita no RG sob o nº 26.859.084-1, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 143.990.687-44, casados sob o regime da comunhão parcial de bens,





Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
34251

FICHA  
2

12º REGISTRO DE IMÓVEIS  
RIO DE JANEIRO - RJ  
LMRO 2 - REGISTRO GERAL  
CNM: 157776.2.0034251-70

na vigência da Lei 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Avenida Calixto Cordeiro, nº175, Realengo, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$21.311,73 recursos próprios; R\$0,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$17.088,27 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$128.000,00 com recursos do financiamento concedido pela instituição financeira, o qual é garantido pela alienação fiduciária. As demais condições e obrigações ajustadas constam do instrumento. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$178.110,34**, certificado declaratório de isenção nº2287248 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 29/11/2019, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDFU 70494 AZI.

**AV - 7 - M - 34251 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA:** Prenotação nº**43014**, aos **14/11/2019**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do AV-4, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 08/10/2019, objeto do R-6, que hoje se arquiva. Averbação concluída aos 29/11/2019, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDFU 70495 YLB.

**AV - 8 - M - 34251 - FUNDO DE GARANTIA:** Prenotação nº**43014**, aos **14/11/2019**. Em virtude do instrumento particular de 08/10/2019, 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 29/11/2019, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDFU 70496 MZI.

**R - 9 - M - 34251 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº**43014**, aos **14/11/2019**. 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\$128.000,00**, 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\$958,97, com vencimento para 10/11/2019. Origem dos Recursos: FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$166.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 29/11/2019, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nº EDFU 70497 AVL.

**AV - 10 - M - 34251 - DEMOLIÇÃO:** Prenotação nº **57690**, aos **11/05/2021**. Pelo requerimento de 11/05/2021, capeando certidão da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação nº25/0167/2021, datada de 30/04/2021, de acordo com o processo nº02/05/000279/2018, foi requerida e concedida licença de demolição de prédio não residencial mais benfeitorias, sob o **nº2.854 da Estrada do Mendanha, com área demolida de 19.036,00m²**, tendo sido a aceitação concedida em 06/04/2021. 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 25/05/2021, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDTF 01151 PRZ. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

**AV - 11 - M - 34251 - CONSTRUÇÃO:** Prenotação nº **58401**, aos **02/06/2021**. De acordo com a Certidão da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação nº25/0194/2021, datada de 17/05/2021, processo nº 02/270024/2018, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se concedido em 13/05/2021. 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZF6TA-64STK-84VAR-4C8U9>

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

ri digital



ONR



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
34251

FICHA  
2-v

CNM: 157776.2.0034251-70

concluída aos 17/06/2021, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDKS 06730 APC. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

**AV - 12 - M - 34251 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Consta registrada no R-12 da matrícula 27.296, em 17/06/2021, a instituição de condomínio do imóvel objeto desta matrícula, nos moldes dos artigos 7º e 8º da Lei 4591/64. Em 17/06/2021, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993.

**AV - 13 - M - 34251 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Prenotação nº **58389**, aos **01/06/2021**. Foi registrada em 17/06/2021, no Registro Auxiliar sob o nº402, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 17/06/2021, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDMA 71788 NAX.

**AV - 14 - M - 34251 - INTIMAÇÃO:** Prenotação nº **79184**, aos **24/02/2023**. Pelo requerimento de 23/02/2023, formulado pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, e conforme documentos hoje arquivados, foi solicitada ao Registro de Títulos e Documentos desta cidade a intimação pessoal dos devedores **PEDRO HENRIQUE FERREIRA MACEDO DOS SANTOS** e sua mulher **TAYANE RODRIGUES DE OLIVEIRA DOS SANTOS**, já qualificados, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicado o edital para esta finalidade em 20/03/2023, 21/03/2023 e 22/03/2023, considera-se constituída a mora na data da última publicação, na forma do art. 26, §4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 22/03/2023, por Maria Santos, Mat. TJRJ 94-23847. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 90457 WOE.

**AV - 15 - M - 34251 - CANCELAMENTO DE INTIMAÇÃO:** Prenotação nº**109146**, aos **22/01/2025**. Fica cancelada a intimação objeto do AV-14, desta matrícula, face a quitação. Averbação concluída aos 16/04/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 46987 FAI.

**AV - 16 - M - 34251 - INTIMAÇÃO:** Prenotação nº**109146**, aos **22/01/2025**. Pelo requerimento de 21/01/2025, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação dos devedores **PEDRO HENRIQUE FERREIRA MACEDO DOS SANTOS**, e sua mulher **TAYANE RODRIGUES DE OLIVEIRA DOS SANTOS**, 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 editais em 13/03/2025, 14/03/2025 e 17/03/2025, 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 16/04/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 46988 RUF.

**AV - 17 - M - 34251 - INSCRIÇÃO E CL:** Prenotação nº**114896**, aos **29/05/2025**. 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 nº3.441.754-3, e CL (Código de Logradouro) nº03.135-1. Averbação concluída aos 06/06/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 63378 MTN.

**AV - 18 - M - 34251 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO:** Prenotação nº**114896**, aos **29/05/2025**. 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-2, nos termos do art. 31-E, I, da Lei 4591/64. Averbação concluída

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZF6TA-64STK-84VAR-4C8U9>



Valide aqui este documento

MATRÍCULA  
34251

FICHA  
3

12º REGISTRO DE IMÓVEIS  
RIO DE JANEIRO - RJ  
LMRO 2 - REGISTRO GERAL  
CNM: 157776.2.0034251-70

aos 06/06/2025, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 63379 YDL.

**AV - 19 - M - 34251 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Prenotação nº114896, aos 29/05/2025. Pelo requerimento de 27/05/2025, 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: **RS173.973,56**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **RS173.973,56**, certificado declaratório de isenção nº2826806 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 06/06/2025, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 63380 PZX.

**AV - 20 - M - 34251 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº114896, aos 29/05/2025. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-19. Averbação concluída aos 06/06/2025, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 63381 FRP.

**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, **06/06/2025**

**A presente certidão foi assinada eletronicamente.**

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

Emolumentos: **R\$ 108,60**  
Fundgrat.....: **R\$ 2,17**  
Lei 3217.....: **R\$ 21,72**  
Fundperj.....: **R\$ 5,43**  
Funperj.....: **R\$ 5,43**  
Funarpen.....: **R\$ 6,51**  
Selo Eletrônico: **R\$ 2,87**  
ISS.....: **R\$ 5,83**  
Total.....: **R\$ 158,56**

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EDUZ 63382 SYT**



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/ZF6TA-64STK-84VAR-4C8U9>