Valide aqui
este documento

12º Registro de Imóveis do
Rio de Janeiro - RJ

Av. Maria Teresa, nº 260 - Plaza Office
Campo Grande - RJ - CEP.: 23.050-160
tel.: (21) 3217-2030 - www.registrodeimoveis.org.br/12rj

MATRÍCULA 41449	Ficha 1

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

CNM: 157776.2.0041449-10

IMÓVEL: Apartamento 305, do bloco 02, do empreendimento denominado "Conquista Jardins", **a ser construído sob o nº1.956, da Rua Vicente Francisco dos Santos**, Campo Grande, na Freguesia de Campo Grande, com direito ao uso de 01(uma) vaga de estacionamento por ordem de chegada, **área privativa de 41,07m²**, área comum de divisão não proporcional de 9,89m² e somada à comum de divisão proporcional, **área total de 82,04m²**, que corresponde à **fração ideal de 0,003368** do terreno designado por lote 01 do PAL em fase de aprovação, com área de 12.621,50m². O empreendimento possui 174 vagas de garagem, sendo 10 para PNE, todas descobertas e localizadas na área externa, consideradas de uso comum de divisão não proporcional e não vinculadas a nenhuma unidade autônoma, podendo ser utilizadas para 01 (um) veículo cada, desde que haja disponibilidade no momento. -x-x

PROPRIETÁRIA: **VÁRZEA NOVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede na Rua dos Otoni, nº 177, Santa Efigênia, Belo Horizonte/MG, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.736.706/0001-06. -x-x

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido o terreno, em maior porção, por compra feita a José Nogueira Maini e Alba Regina Julião Maini, conforme escritura lavrada em 18/10/2019, do 1º Ofício de Notas desta cidade, Livro 5918, fls.112/117, registrada neste ofício sob o R-5 da matrícula 34.631, em 01/11/2019, o desmembramento averbado sob o AV-6 da citada matrícula em 01/11/2019, o memorial de incorporação registrado neste ofício sob o R-1 da matrícula 35.466, em 01/11/2019, e retificado sob o AV-4, AV-5 e AV-7, da citada matrícula em 11/11/2019, 26/11/2019 e 22/06/2020, respectivamente. -x-x

CADASTRO: O imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro, sob o nº 1.175.605-3(MP), CL nº 13.719-0. Matrícula aberta aos 23/06/2020, por FL.

AV - 1 - M - 41449 - UNIDADE EM CONSTRUÇÃO: Conforme 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 23/06/2020, por FL.

AV - 2 - M - 41449 - AFETAÇÃO: Consta averbado neste ofício, no AV-3 da matrícula 35.466, em 01/11/2019, que pelo Instrumento Particular de 10/10/2019, 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 23/06/2020, por FL.

AV - 3 - M - 41449 - HIPOTECA: Consta registrado neste ofício, no R-6 da matrícula 35.466, em 04/06/2020, que pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 13/03/2020, 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$26.949.748,44,** para construção do empreendimento "Conquista Jardins". 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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/4RX8H-7WUHB-4A57G-ZERKE

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Av. Maria Teresa, nº 260 - Plaza Office
Campo Grande - RJ - CEP.: 23.050-160
tel.: (21) 3217-2030 - www.registrodeimoveis.org.br/12rj

MATRÍCULA 41449 | FICHA 1-v | CNM: 157776.2.0041449-10

Cronograma Físico - Financeiro e de Desembolso do empreendimento, as parcelas serão calculadas 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$44.780.000,00 (incluindo outros imóveis). Demais condições constantes do título. Em 23/06/2020, por FL.

AV - 4 - M - 41449 - APROVAÇÃO DO PAL: Consta averbado neste ofício, sob o AV-8 da matrícula 34.631, em 23/09/2020, que pelo requerimento de 25/08/2020, capeando certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo, Infraestrutura e Habitação nº362.977, de 18/08/2020, extraída do processo nº06/701.204/2018, hoje arquivados, verifica-se que, em 09/07/2020, foi aprovado o **PAL nº49.440**, referente ao desmembramento objeto do AV-6 da matrícula 34.631. Em 23/09/2020, por FS.

AV - 5 - M - 41449 - TERMO DE URBANIZAÇÃO: Consta averbado neste ofício no AV-9 da matrícula 34.631, em 23/09/2020, que pelo requerimento de 25/08/2020 e Termo de Urbanização nº002/2020, datado de 20/08/2020, lavrado às fls.002/002v, do Lº06 de folhas soltas, passado por certidão nº085.660, verifica-se que de acordo com o processo nº06/701.204/18, foram acordadas entre o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO e VÁRZEA NOVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, as seguintes cláusulas: SEGUNDA: Pelo presente termo, a proprietária se obriga a urbanizar o logradouro conhecido como Rua Vicente Francisco dos Santos, na largura de 13,00m (treze metros) e na extensão de 150,00m (cento e cinquenta metros), a partir da divisa esquerda do lote 53 do PAL 23.603, conforme os PAAs 11.196 e 11.233, e de acordo como planta visada (fls. 18), que passa a ser parte integrante do presente termo, de acordo com o despacho de 04/03/2020 da U/SUBU/CGPP/CPT, às fls. 20 do processo 06/701.204/2018. TERCEIRA: As obras de urbanização deverão atender ao que determina o RPT (regulamento de Parcelamento da Terra, aprovado pelo Decreto E 3800 de 20/04/70) 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 do "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, acrescida das multas de 20% (vinte por cento) e juros de 1% (um por cento) ao mês, fazendo-se a cobrança em processo de execução, com o apoio no parágrafo 2º do Artigo 2º da Lei Federal nº6830 de 22/08/80, sobre o débito ajuizados, incidindo honorários de advogado de 20% (vinte por cento). SEXTA: O(s) OUTORGANTES(s) compromete(m)-se a respeitar a fazer cumprir, integralmente, as obrigações assumidas pelo presente termo, renunciando ao direito de pleitar do MUNICÍPIO qualquer indenização relativamente ao estabelecido neste Termo, pondo, dese já a salvo de quaisquer dúvidas ou contestações futuras. SÉTIMA: O presente Termo deverá a ser publicado, em extrato (Artigo 441 do Regulamento Geral do Código de Administração Financeira e Contabilidade Pública do Município do Rio de Janeiro, aprovado pelo Decreto nº3221 de 18/09/81, no Diário Oficial/RIO, dentro do prazo de 05 (cinco) dias contatos de sua assinatura, às custas do(s) OUTORGANTE(s). OITAVA: O(s) OUTORGANTE(s) obrigam-se a providenciar, por sua conta, a averbação do presente Termo no Registro de Imóveis competente. PARÁGRAFO ÚNICO: Deverá ser comprovada a averbação na unidade de Licenciamento e Fiscalização competente. NONA: Para a publicação e averbação previstas neste Termo, o MUNICIPIO fornecerá, ao(s) OUTORGANTE(s) independente de requerimento, certidão e extrato deste instrumento. DÉCIMA: Em caso de qualquer dúvida relativa ao presente Termo, o foro da ação será o da Cidade do Rio de Janeiro, renunciando o(s) OUTORGANTE(s) a qualquer outro que tenha ou venha a ter, por mais especial ou privilegiando que seja. DÉCIMA PRIMEIRA: O presente Termo é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a herdeiros ou sucessores. DÉCIMA SEGUNDA: O(s) OUTORGANTE(s) apresentou(aram) neste ato a documentação exigida por lei e que ateste o atendimento das condições jurídico-pessoais indispensáveis a lavratura do presente Termo. Em 23/09/2020, por FS.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/4RX8H-7WUHB-4A57G-ZERKE

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Av. Maria Teresa, nº 260 - Plaza Office
Campo Grande - RJ - CEP.: 23.050-160
tel.: (21) 3217-2030 - www.registrodeimoveis.org.br/12rj

MATRÍCULA 41449 | FICHA 2

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

CNM: 157776.2.0041449-10

R - 6 - M - 41449 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº **69444**, aos **16/05/2022**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 10/03/2022, 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 nº 14.118/2021, a proprietária **VENDEU** o **imóvel** objeto desta matrícula, pelo preço de **R$159.000,00,** a **BRUNO OTAVIO COELHO DA SILVA**, brasileiro, solteiro, eletricista, portador da CNH nº 06048583858, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 141.584.397-01, residente e domiciliado na Rua Um, nº 72 Guandu 1, Santa Cruz, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R$28.670,73 recursos próprios; R$1.165,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R$2.910,21 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R$126.254,06 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$159.000,00**, certificado declaratório de isenção nº 2469668 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 31/05/2022, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 35509 PCJ.

AV - 7 - M - 41449 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº**69444**, aos **16/05/2022**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do AV-3, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 10/03/2022, objeto do R-6, que hoje se arquiva. Averbação concluída aos 31/05/2022, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 35510 AJT**.**

AV - 8 - M - 41449 - FUNDO DE GARANTIA: Prenotação nº**69444**, aos **16/05/2022**. Em virtude do instrumento particular de 10/03/2022, 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 31/05/2022, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 35511 JRL.

R - 9 - M - 41449 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**69444**, aos **16/05/2022**. 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$126.254,06**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização PRICE, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 6,5000% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 6,6971% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R$845,06, com vencimento para 10/04/2022. Origem dos Recursos: FGTS/União. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R$159.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 31/05/2022, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 35512 QKM**.**

AV - 10 - M - 41449 - CONSTRUÇÃO: Prenotação nº **71958**, aos **27/07/2022**. Pelo requerimento de 06/06/2022, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação nº 25/0336/2022, datada de 28/06/2022, de acordo com o processo nº 06/701622/2019, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se concedido em 28/06/2022. 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 24/08/2022, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 49075 ZRJ. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/4RX8H-7WUHB-4A57G-ZERKE

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Av. Maria Teresa, nº 260 - Plaza Office
Campo Grande - RJ - CEP.: 23.050-160
tel.: (21) 3217-2030 - www.registrodeimoveis.org.br/12rj

MATRÍCULA 41449 | FICHA 2-v | CNM: 157776.2.0041449-10

AV - 11 - M - 41449 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: Consta registrada no R-12 da matrícula 35.466, em 24/08/2022, a instituição de condomínio do imóvel objeto desta matrícula, nos moldes dos artigos 7º e 8º da Lei 4591/64. Em 24/08/2022, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993.

AV - 12 - M - 41449 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Prenotação nº **71701**, aos **19/07/2022**. Foi registrada em 24/08/2022, no Registro Auxiliar sob o nº497, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 24/08/2022, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 49330 WHN.

AV - 13 - M - 41449 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **133847**, aos **27/05/2026**.Pelo requerimento de 26/05/2026, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação do devedor **BRUNO OTAVIO COELHO DA SILVA,** já qualificado, 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 09/07/2026, 10/07/2026 e 13/07/2026, 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 10/08/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDX 62299 YOX.

AV - 14 - M - 41449 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº**140152**, aos **22/09/2026**. 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 nº3.454.027-8, e CL (Código de Logradouro) nº13.719-0. Averbação concluída aos 25/09/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFEW 01469 EQB.

AV - 15 - M - 41449 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO:Prenotação nº**140152**, aos **22/09/2026**. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, 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 aos 25/09/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFEW 01470 XUE.

AV - 16 - M - 41449 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº**140152**, aos **22/09/2026**. Pelo requerimento de 03/09/2026, 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$170.597,81**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R$170.597,81**, certificado declaratório de isenção nº3003104 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 25/09/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFEW 01471 RZE.

AV - 17 - M - 41449 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **140152**, aos **22/09/2026**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-16. Averbação concluída aos 25/09/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFEW 01472 WUB.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/4RX8H-7WUHB-4A57G-ZERKE

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

12º Registro de Imóveis do
Rio de Janeiro - RJ

Av. Maria Teresa, nº 260 - Plaza Office
Campo Grande - RJ - CEP.: 23.050-160
tel.: (21) 3217-2030 - www.registrodeimoveis.org.br/12rj

Valide aqui
este documento

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, prenotados até o dia anterior.

Rio de Janeiro, 25/09/2026

A presente certidão foi assinada eletronicamente p/ Sergio Avila Doria Martins - Oficial Registrador.

12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ Oficial Registrador: Dr. Sergio Avila Doria Martins Emolumentos: **R$ 124,08** Fundgrat.....: **R$ 2,48** Lei 3217..... : **R$ 24,81** Fundperj.....: **R$ 10,54** Funperj.....: **R$ 10,54** Funarpen.....: **R$ 7,44** FUNPGALERJ: ..... **R$ 1,24** FUNPGT: ..... **R$ 1,24** FUNDAC: ..... **R$ 1,24** Selo Eletrônico.....: **R$ 3,27** ISS.....: **R$ 6,66** Total.....: **R$ 193,54**	Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral de Justiça Selo de Fiscalização Eletrônico **EFEW 01473 QPM** Consulte a validade do selo em: http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/4RX8H-7WUHB-4A57G-ZERKE

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar