



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
44010

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0044010-87

IMÓVEL: Casa 63, da Estrada da Cachamorra, nº1.851, do empreendimento denominado "Contemporâneo Design Resort I", Campo Grande, na Freguesia de Campo Grande, com direito ao uso de 01 vaga de garagem simples, descoberta, situada na área de uso exclusivo, com **área privativa de 92,60m²**, e, somada à comum, **área total de 252,10m²**, que corresponde à **fração ideal de 0,003263** do terreno designado por 01 do PAL 48.138, com área de 53.025,45m². O empreendimento possui, ainda, 16 (dezesseis) vagas simples, cobertas ou descobertas, que não se vinculam a qualquer unidade, de uso do condomínio, sendo 14 (quatorze) destinadas a estacionamento de veículos, e 02 (duas) para *car wash* (área destinada a lavagem de veículos automotores). -x-x

PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA CALPER LTDA, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº00.589.841/0001-86. -x-x

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido o terreno por compra feita a Construtora Scria Ltda, conforme escritura de 08/03/2013, do 15º Ofício de Notas desta cidade, Livro SB-460, fls. 002/003, aditada por outra lavrada em 15/04/2014, nas mesmas notas, Livro SB-523, fls. 086, registrada e averbada no 4º Registro de Imóveis, sob o R-15 e AV-16 da matrícula 40.128, em 29/05/2014, desmembramento averbado sob o AV-17 da matrícula 40.128, em 29/05/2014, o memorial de incorporação registrado sob o R-1 da matrícula 237.193, em 15/12/2014, figurando a C CONTEMPORÂNEO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº13.235.770/0001-65, como incorporadora, e a alteração de memorial averbada sob o AV-10 da matrícula 242.166, em 28/01/2020, a construção averbada sob o AV-11 da matrícula 242.166, em 12/02/2020, tendo sido o habite-se parcial concedido em 08/01/2020 e a instituição de condomínio parcial registrada neste ofício, sob o R-8 da matrícula 40.928, em 21/05/2020. Matrícula aberta aos 19/10/2020, por FL.

AV - 1 - M - 44010 - FEITOS AJUIZADOS: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, sob o AV-2 da matrícula 242.166, em 15/12/2014, que em cumprimento ao determinado pelo parágrafo 5º do artigo 32 da Lei 4591/64, para o registro do Memorial de Incorporação do qual o imóvel desta matrícula faz parte, fica consignado que constam distribuições de Processo trabalhistas, conforme certidão positiva de débitos trabalhistas com efeito de negativa cujo débito se encontra garantido por depósito, bloqueio de numerário de penhora de bens suficientes. Consta ainda distribuições de feitos ajuizados contra a Incorporadora conforme certidões dos Cartórios do 1º, 2º, 3º, 4º, 7º e 9º distribuidores, neste último constando diversas execuções fiscais, tendo como autor o Município do Rio de Janeiro, bem como consta distribuída contra a incorporadora execução fiscal movida pela Fazenda Nacional INSS, conforme certidão expedida pela Justiça Federal do Rio de Janeiro, bem como apontamento de débitos relativos a tributos administrados pela Secretaria da Receita Federal com exigibilidade suspensa nos termos da certidão conjunta positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e a dívida ativa da União expedida pela Secretaria da Receita Federal. Consta ainda débitos perante a Receita Estadual do Rio de Janeiro tendo como contribuinte a Incorporadora, conforme certidão expedida pela Secretaria Estadual de Fazenda, não sendo impeditivas à realização da incorporação do ato precedente conforme declaração expressa da incorporadora. Em 19/10/2020, por FL.

AV - 2 - M - 44010 - SERVIDÃO DE USO: Consta registrado no 4º Registro de Imóveis, no R-3 e averbado sob o AV-4 da matrícula 242.166, em 29/04/2015, que pela escritura de 18/12/2013, do 15º Ofício de Notas desta cidade, LºSB-492, fls.108/109, e escritura de ratificação de 19/03/2015, do 15º Ofício de Notas desta cidade, LºSB-561, fls.198/199, a instituição de direito real de uso permanente e recíproco e por prazo indeterminado sobre a totalidade das respectivas áreas de propriedade comum e uso coletivo compreendidas entre o empreendimento do lote objeto desta matrícula e o empreendimento do lote 2 do PAL 48.138 da Estrada da Cachamorra, instituído por regime de concessão gratuita por CONSTRUTORA CALPER LTDA. Em 19/10/2020, por FL.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/H86UF-6J53T-GZTJC-MQRY5>



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

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
44010

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0044010-87

AV - 3 - M - 44010 - TERMO DE URBANIZAÇÃO: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, no AV-7 da matrícula 242.166, em 21/08/2017, que pelo requerimento de 22/06/2017 e Termo de Urbanização nº014/2016, datado de 09/11/2016, lavrado às fls.40/40v, do Lº05 de folhas soltas de Urbanização, passado por certidão nº085.243, verifica-se que de acordo com o processo nº02/000.039/2011, foram acordadas entre o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO e CONSTRUTORA CALPER LTDA, as seguintes cláusulas: SEGUNDA: Pelo presente termo, a proprietária se obriga a urbanizar a Estrada da Cachamorra, na pista adjacente ao lote, na largura de 18,00m, na extensão de 207,00m, correspondente à dimensão da testada dos lotes 01, 02 e escola do PAL 48.138, conforme PAA DER 39, de acordo com o despacho de 19/10/16 da U/CGPE/CLE/GPH, fls.247. Parágrafo único: 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. TERCEIRA: A inadimplência da obrigação assumida na cláusula segunda e em consonância com os termos de seu § único 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. QUARTA: 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 ajuizado, incidindo honorários de advogado de 20%(vinte por cento). QUINTA: O (s) outorgado(s) comprometo(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, sendo, desde já a salvo de quaisquer dívidas ou contestação futuras. Em 19/10/2020, por FL.

AV - 4 - M - 44010 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, no AV-12 da matrícula 242.166, em 18/06/2020, que foi registrado neste ofício em 21/05/2020, no Registro Auxiliar nº327, a Convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Em 19/10/2020, por FL.

R - 5 - M - 44010 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº50899, aos 22/09/2020. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 05/12/2019, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, 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 **RS360.000,00**, a **GISELE DOS SANTOS COUTINHO**, brasileira, solteira, inscrita no RG sob o nº21.823.238-7, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 130.305.627-51, residente e domiciliada na Estrada da Cachamorra, nº2.011, Campo Grande, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$100.000,00 recursos próprios; R\$0,00 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$260.000,00 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: **RS360.000,00**, guia nº 2333594. Registro concluído aos 19/10/2020, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDOI 85926 BVB.

R - 6 - M - 44010 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº50899, aos 22/09/2020. Pelo mesmo instrumento referido no R-5, o imóvel objeto desta matrícula, foi **ALIENADO FIDUCIARIAMENTE**, na forma da Lei nº 9.514/97, a **CONSTRUTORA CALPER LTDA**, com sede na Avenida Adalgisa Colombo Miss Brasil, 0, complementar pela Rua Sérgio Buarque de Holanda, nº605, sala 1214, Jacarepaguá, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.589.841/0001-86, em garantia de dívida no valor de **RS260.000,00**, a ser paga da seguinte forma: R\$25.000,00, através de 05 parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$5.000,00, cada uma, reajustadas monetariamente pelo índice do ICC-RJ, sem incidência de juros mensais, com o primeiro vencimento a cada dia 15, e as demais parcelas em

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/H86UF-6J53T-GZTJC-MQRY5>

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

Tudo os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



ONR



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
44010

FICHA
2

12º REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO - RJ
LMRO 2 - REGISTRO GERAL
CNM: 157776.2.0044010-87

igual dia dos meses subsequentes; e R\$235.000,00, em 55 parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$5.573,43, cada uma, reajustadas monetariamente pelo índice do ICC/RJ, acrescidas de juros de 1% ao mês, calculados pelo Sistema Price de Amortização, com o primeiro vencimento previsto para 15/05/2020, e as demais parcelas em igual dia dos meses subsequentes. Origem dos Recursos: SFH. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 19/10/2020, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nº EDOI 85927 EKR.

AV - 7 - M - 44010 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº **50899**, aos **22/09/2020**. De acordo com o mesmo título objeto do R-5 e demais documentos acostados, inclusive certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica, o imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro sob o nº 3.414.646-4, e CL (Código de Logradouro) nº 01.526-3. Averbação concluída aos 19/10/2020, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nº EDOI 85928 HQB.

R - 8 - M - 44010 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº **56404**, aos **25/03/2021**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 21/01/2021, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380/64, GISELE DOS SANTOS COUTINHO, já qualificada, **VENDEU** o **imóvel** objeto desta matrícula, pelo preço de **R\$535.000,00**, a **DANIELE NASCIMENTO DOS SANTOS MARQUES**, empresária, inscrita no RG sob o nº 11.891.127-0, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 081.966.337-93, e seu marido **RICARDO LIMA MARQUES**, empresário, inscrito no RG sob o nº 26.806.812-1, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 055.961.447-03, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Estrada da Cachamorra, nº 2.011, Fase 2, apto 102, bloco 04, Campo Grande, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$160.500,00 recursos próprios, R\$0,00 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$374.500,00 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\$535.000,00**, guia nº 2377200. Registro concluído aos 12/04/2021, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nº EDRQ 76775 QBP.

AV - 9 - M - 44010 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **56404**, aos **25/03/2021**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do R-6, desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no instrumento particular de 21/01/2021, objeto do R-8, que hoje se arquivou. Averbação concluída aos 12/04/2021, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nº EDRQ 76776 KQC.

R - 10 - M - 44010 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **56404**, aos **25/03/2021**. Pelo mesmo instrumento referido no R-8, o imóvel objeto desta matrícula, foi **ALIENADO FIDUCIARIAMENTE**, na forma da Lei nº 9.514/97, ao **ITAÚ UNIBANCO S/A**, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, São Paulo/SP, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, em garantia de dívida no valor de **R\$374.500,00**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pelo SAC Sistema de Amortização Constante, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 5,2612% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 5,3900% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$2.845,60, com vencimento para 21/02/2021. Origem dos Recursos: SFH. Valor para fins de leilão extrajudicial: R\$535.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 12/04/2021, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nº EDRQ 76777 RMG.

AV - 11 - M - 44010 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **118123**, aos **06/08/2025**. Pelo requerimento de 05/08/2025, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação dos devedores **RICARDO LIMA MARQUES**, e sua mulher **DANIELE NASCIMENTO DOS SANTOS**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/H86UF-6J53T-GZTJC-MQRY5>



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
44010

FICHA
2-v

CNM: 157776.2.0044010-87

MARQUES, 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 05/11/2025, 06/11/2025 e 07/11/2025, 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 08/12/2025, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 07185 SFZ.

AV - 12 - M - 44010 - CANCELAMENTO DE FEITOS AJUIZADOS: Prenotação nº126366, aos 19/01/2026. Fica cancelado o AV-1 desta matrícula tendo em vista a alienação do imóvel a terceiro, ressalvado que as ações seguem tramitando em face do incorporador, conforme Art.55 da Lei 13.097/2015. Averbação concluída aos 27/01/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFBH 57109 NRW.

AV - 13 - M - 44010 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº126366, aos 19/01/2026. Pelo requerimento de 13/01/2026, hoje arquivado, e verificado o cumprimento do art. 26, §7º, da Lei 9514/97, **CONSOLIDA-SE A PROPRIEDADE** do imóvel desta matrícula em nome do **ITAÚ UNIBANCO SA**, já qualificado, ficando o mesmo 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: **RS535.000,00**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **RS535.000,00**, guia nº2907863. Averbação concluída aos 27/01/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFBH 57110 PEP.

AV - 14 - M - 44010 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº126366, aos 19/01/2026. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-13. Averbação concluída aos 27/01/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFBH 57111 FIP.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/H86UF-6J53T-GZTJC-MQRY5>



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.

Certifico mais que há prenotação relativa ao imóvel, Protocolo(s): Prot. 112282, Requerimento, 12a VARA DO TRABALHO DO RIO DE JANEIRO - Referente a INDISPONIBILIDADE - Apresentante: Ricardo Lima Marques

Rio de Janeiro, 27/01/2026

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

<p>12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ Oficial Registrador: Dr. Sergio Avila Doria Martins</p> <p>Emolumentos: R\$ 124,08 Fundrat.....: R\$ 2,48 Lei 3217.....: R\$ 24,81 Fundperj.....: R\$ 6,20 Funperj.....: R\$ 6,20 Funarpen.....: R\$ 7,44 Selo Eletrônico.....: R\$ 3,27 ISS.....: R\$ 6,66</p> <p>Total.....: R\$ 181,14</p>	<p>Poder Judiciário - TJE RJ Corregedoria Geral de Justiça Selo de Fiscalização Eletrônico</p> <p>EFBH 57112 BNE</p>  <p>Consulte a validade do selo em: http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico</p>
---	--

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/H86UF-6J53T-GZTJC-MQRY5>



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

Tribunal de Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

