



Valide aqui  
este documento

CNM: 092346.2.0106988-38

FICHA Nº 01

MATRÍCULA Nº 106988

IMÓVEL Rua Odorico Mendes nº 43 Aptº 802 Bloco 02 L.º FLS.

**1º SRI**  
Capital-RJ

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
CIDADE DO RIO DE JANEIRO

**IMÓVEL:** Aptº 802 do Bloco 02 da Rua Odorico Mendes nº 43, com direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem com 12,50m² (TIPO B), localizada indistintamente nos pavimentos destinados para tanto, na Freguesia do Engenho Novo com a fração ideal de 0,002522 do terreno designado por Lote 02 do P.A.L. nº 48.251 de 3ª Categoria, medindo na totalidade, 84,77m de frente em um único segmento pela Rua Odorico Mendes; de fundos 106,18m em um único segmento, confrontando com o lote 01 P.A.L. 48.251 situado na Av. Dom Helder Câmara, pelo lado esquerdo 129,30m em 03 segmentos de 20,94m mais 19,36m mais 89,00m, confrontando com o prédio nº 45 da Rua Odorico Mendes e com os nºs 287, 299, 305, 317 da Rua Vasco da Gama e pelo lado direito 74,14m em 03 segmentos de 44,47m mais 5,67m mais, 24,00m, confrontando com o terreno do prédio nº 926 da Rua José Bonifácio. **Conforme a condicicante nº 22 da LMI nº 1856/2018 da Secretaria Municipal de Meio Ambiente "Ficam proibidos a captação e o uso de águas subterrânea, provenientes deste lote e seu entorno para quaisquer fins".** **PROPRIETÁRIO:** R046 RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., com sede em São Paulo/SP, na Rua Funchal nº 418, 27º andar, Sala 53, Vila Olímpia, CNPJ/MF nº 25.142.831/0001-29; **TÍTULO ANTERIOR:** R-13 da Matricula Base nº 96668, registrado em 31/01/2017; Habite-se concedido em 27/02/2019.\*\*\*\*\*CG

AV-1-106988 - **SERVIDÃO DE USO** - Consta averbada na Matricula (base) nº. 96668, ato AV-3, em 23/12/2013, por escritura de 06/11/2013, do 15º Ofício de Notas desta cidade, L.º3245, fls. 107, a proprietária do Condomínio DOM OFFICES, objeto do Lote 01 do PAL nº.48.251, da matricula nº.96667, instituiu em favor dos futuros proprietários das unidades autônomas do Condomínio DOM CONDOMINIUM CLUB, objeto da presente matricula, servidão perpétua de uso sobre toda área construída pelo PUC, nos termos do Projeto Arquitetônico aprovado para o Memorial de Incorporação do empreendimento DOM CONDOMINIUM CLUB, de acordo com planta integrante da escritura, dado para efeitos fiscais o valor de R\$10.000,00. Rio de Janeiro, 30 de abril de 2019.\*\*\*\*\*CG

AV-2-106988 - **HIPOTECA** - Consta registrado na Matricula (base) nº96668, ato R.6, em 28/05/2014, que a proprietária CHL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A., com sede nesta cidade, CNPJ nº.03.659.193/0001-85, deu o apartamento objeto desta matricula juntamente com outras unidades, em hipoteca de 1ª Grau ao ITAÚ UNIBANCO S/A., com sede em São Paulo/SP, CNPJ nº.60.701.190/0001-04, para garantir uma dívida no valor de R\$72.136.227,70 (valor máximo da abertura do crédito). Rio de Janeiro, 30 de abril de 2019.\*\*\*\*\*CG

AV-3-106988 - **MODIFICAÇÃO E RATIFICAÇÃO DE HIPOTECA** - Consta averbado na Matricula (base) nº.96668, ato AV-10, em 17/10/2016, por requerimento de 06/10/2016 e Instrumento Particular de Aditamento a Cédula de Credito Bancário nº.1016077870 de 24/06/2016 e demais documentos hoje arquivados, fica modificada e ratificada a hipoteca objeto do R.6 da matricula Base nº 96668, registrada em 28/05/2014, o devedor solicitou e o credor concordou em aditar o referido contrato para constar as alterações: em virtude prorrogação do pagamento das obrigações pecuniárias vencidas no período de 10/04/2016 a 10/06/2016 e não pagas, as quais totalizam **RS807.489,38**, que passarão a ser devidos em tantas parcelas iguais (desconsiderados os juros incidentes a partir desta data) quantas forem as prestações vincendas da cédula, com vencimentos mensais e sucessivos na mesma data em que vencerem as referidas prestações, as

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TCCND-UAU49-LCUE9-EWQLL>

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

CNM: 092346.2.0106988-38

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TCCND-UJAU49-LCUE9-EWQLL>

partes acordam retificar ou ratificar, conforme o caso os prazos de carência, amortização e vencimento final do contrato, que passam a vigor a partir da data de emissão deste aditivo, o prazo de carência deverá expirar em **10/11/2017**, o prazo de amortização de **04 (quatro) meses**, correspondentes ao numero de prestação vencidas, sendo a primeira prestação devida em **10/12/2017**, o prazo de vencimento final do contrato previsto para ocorrer em **10/03/2018**, sem quaisquer incorporação de juros ao valor principal, sobre as quais incidirão os mesmos juros, correção monetária e demais encargos acordados na cédula, observando notadamente o disposto nas cláusulas (atualização do saldo devedor 5 a 5.3), (juros, encargos e tarifas 6.6) e (forma de pagamento 7 a 7.4.2 da cédula), ratificam em todos os seus termos as clausulas, itens e demais condições estabelecidas no contrato inicial acima referido e aditivos posteriores, que não tenham sido modificadas pelo presente instrumento, inclusive as garantias nele constituídas ficando claro que tudo o que ora se avençou integra-o para todos os fins e efeitos de direito. Rio de Janeiro, 30 de abril de 2019.\*\*\*CG

AV-4-106988 – **MODIFICAÇÃO E RATIFICAÇÃO DE HIPOTECA** – Consta averbado na Matricula (base) nº.96668, ato AV-11, em 17/10/2016, por requerimento de 06/10/2016 e Instrumento Particular de Aditamento a Cédula de Credito Bancário nº.1016077870 de 29/06/2016 e demais documentos hoje arquivados, fica modificada e ratificada a hipoteca objeto do R.6 da matricula Base nº 96668, registrada em 28/05/2014, o devedor solicitou e o credor concordou em alterar as seguintes condições do contrato: Valor Maximo da Abertura de Crédito: R\$72.136.227,71; juros: taxa efetiva anual 9,750000% e taxa efetiva mensal 0,778304%; Comissão de Reserva de Recurso 0,00% a.m.; Comissão de Abertura de Crédito 0,00% sobre o valor do crédito; Prazo máximo para liberação da 1ª parcela 90 dias; Dias do mês reajuste/vencimento/liberação de parcela 15; Prazo de Carência: o pagamento de principal e juros será efetuado em uma única parcela em 10 de março de 2018; Prazo de Amortização – SAC; Percentual Mínimo de Garantia 120%; Liberação dos financiamentos às unidades autônomas: Registro RGI; Percentual de financiamento do custo de construção do empreendimento 90%; Forma de liberação do financiamento dos custos incorridos 1ª Liberação; Percentual mínimo de comercialização 80%; Percentual mínimo de obra para liberação da 1ª: 10% e Prazo para entrega de informações e documentos do empreendimento: 07/2016, ratificam em todos os seus termos as clausulas, itens e demais condições estabelecidas no contrato inicial acima referido e aditivos posteriores, que não tenham sido modificadas pelo presente instrumento, inclusive as garantias nele constituídas ficando claro que tudo o que ora se avençou integra-o para todos os fins e efeitos de direito. Rio de Janeiro, 30 de abril de 2019.\*\*\*CG

AV-5-106988 - **ADITAMENTO** – Consta averbado na Matricula (base) nº.96668, ato AV-15, em 13/03/2017, por Instrumento Particular de Aditamento a Cédula de Crédito Bancário nº.1016077870 de 16/02/2017 e demais documentos hoje arquivados, fica aditada e ratificada a hipoteca objeto do R.6 desta matricula, a fim de constar a R046 RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., nos termos do artigo 299 do Código Civil, na qualidade de Incorporadora do Empreendimento “DOM CONDOMÍNIUM CLUB”, conforme escritura de Venda e Compra, Cessão de Direitos de Incorporação e Outros Pactos averbado sob o nº.12 e registrada sob o nº.13 desta matricula, assume a posição contratual da Interveniente Anuente na Cédula, responsabilizando-se por todas as obrigações decorrentes da Cédula e, na qualidade de Emitente e Devedora da Cédula, declara que leu a referida Cédula e os Aditamentos formalizados em 24/06/2016 e 29/07/2016 e entendeu todos os seu termos e condições, bem como ratifica a promessa constante da Cédula de pagar ao ITAÚ UNIBANCO, ou a sua ordem, em moeda corrente, na praça do local onde mantém a conta corrente indicada no item 3 do quadro Resumo da Cédula, a dívida certa, líquida e exigível correspondente ao valores por ela efetivamente utilizados no âmbito da Cédula, inclusive eventuais valores de suplementação concedidos posteriormente pelo ITAÚ UNIBANCO mediante solicitação da Devedora e formalização de aditivo, acrescidos dos juros, encargos e demais despesas, conforme previsto na Cédula. A devedora, neste ato, reconhece o saldo devedor da Cédula no valor de: R\$38.260.643,66, apurado na data de 08/02/2017, bem como declara ao Itaú Unibanco sua vontade de prosseguir com o financiamento para a construção

Continua na Ficha nº 02



Valide aqui  
este documento

CNM: 092346.2.0106988-38

FICHA Nº 02 MATRÍCULA Nº 106988  
IMÓVEL Rua Odorico Mendes nº 43 Aptº 802 Bloco 02 L.º FLS.

**1º SRI**  
Capital-RJ

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
CIDADE DO RIO DE JANEIRO

do empreendimento "DOM CONDOMÍNIO CLUB", e obter a liberação das parcelas ainda não liberadas do crédito em aberto mediante o cumprimento das condicionantes estabelecida na Cédula, nos aditamentos de 24/06/2016 e 29/07/2016 e neste instrumento. Rio de Janeiro, 30 de abril de 2019.\*\*\*\*\*CG

AV-6-106988 – **ADITAMENTO A HIPOTECA** - De acordo com o 4º Termo de Aditamento à Cédula de Crédito Bancário de Abertura de Crédito para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecárias e Outras Avenças – N.º.1016077870 datada de 05.12.2017 e demais documentos hoje arquivados, fica aditada a hipoteca objeto do R.6 da matricula Base nº 96668, registrada em 28/05/2014, Termos E Condições Alterados Pelo Aditamento – a saber: 1. As partes resolvem alterar as seguintes condições: a) O prazo de carência passa a ser 09 (nove) meses, compreendido entre 10.08.2019 e 10.04.2020; b) O prazo de amortização passa a ser de 03 (três) meses, compreendido entre 10.05.2020 e 10.07.2020; c) A data de vencimento final do título fica alterado para 10.07.2020; d) O percentual mínimo de garantia (ILG) fica alterado para 58%. 2. A EMITENTE solicita e o CREDOR concorda em suplementar a abertura de crédito mencionada no introito deste instrumento em R\$34.726.037,42 (trinta e quatro milhões, setecentos e vinte e seis mil, trinta e sete reais e quarenta e dois centavos), tendo em vista o novo custo de construção apurado no montante de R\$119.935.214,50 (Cento e dezenove milhões, novecentos e trinta e cinco mil, duzentos e quatorze reais e cinquenta centavos). 2.1 Em razão da suplementação solicitada pela EMITENTE ao CREDOR, o valor da abertura de crédito passa a ser R\$106.862.265,13 (Cento e seis milhões, oitocentos e sessenta e dois mil, duzentos e sessenta e cinco reais e treze centavos). 2.2 O valor total das parcelas do financiamento ainda não liberadas acrescido do valor da suplementação concedida neste instrumento, totalizam R\$53.909.546,26 (Cinquenta e três milhões, novecentos e nove mil, quinhentos e quarenta e seis reais e vinte e seis centavos), valor este que será liberado em parcelas, nas datas e valores indicados no Cronograma indicado no item 2.3 deste instrumento. Rio de Janeiro, 30 de abril de 2019.\*\*\*\*\*CG

AV-7-106988 - **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** - Consta registrado nesta data no Lº 3/C-Auxiliar, às fls. 233, sob o nº 5.071, a Convenção de Condomínio do prédio nº 43, sito a Rua Odorico Mendes, conforme Instrumento Particular de 04/04/2019. Protocolo nº 416639, Lº 1-BR, fls. 086, Talão nº 515287. Rio de Janeiro, 30 de abril de 2019.\*\*\*\*\*CG

AV-8-106988 – **DESLIGAMENTO DE HIPOTECA**:- Nos termos do Instrumento Particular de 26/06/2020 e demais documentos hoje arquivados, foi autorizado pelo ITAÚ UNIBANCO S.A., já qualificado, o desligamento do apartamento desta matrícula da hipoteca objeto da AV-2, em virtude de quitação. Protocolo nº 428756, Lº.1-BT, fls.293, talão nº.529086. Rio de Janeiro, 19 de novembro de 2020.\*\*\*\*\*ALS

R-9-106988 - **COMPRA E VENDA**:- Pelo mesmo Instrumento Particular que deu origem a AV-8, a proprietária já qualificada, vendeu o imóvel desta matrícula a JORGE LUIZ GIMENES BRAGA, solteiro, maior, autônomo, brasileiro, filho de Milton Chrysostomo Braga e de Maria Jose Gimenes Braga, portador da CNH nº.00099333160 DETRAN/RJ emitida em 25/05/2017 e do CPF nº.660.428.527-87 e SIMONE REGINA CLERC DANTAS, solteira, maior, técnica de

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TCCND-UJAU49-LCUE9-EWQLL>



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





Valide aqui  
este documento

CNM: 092346.2.0106988-38

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TCCND-UJAU9-LCUE9-EWQLL>

enfermagem, brasileira, filha de Sidney Dantas e de Suely Clerc da Silva Dantas, portadora da CNH nº.00448110004 DETRAN/RJ emitida em 03/03/2020 e do CPF nº.822124.497-04, declaram-viver em união estável, conforme escritura lavrada no Cartório do 11º Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelionato, desta Cidade, no Lº.SC-441, fls.099, Ato: 075, residentes e domiciliados na Rua Silva Gomes, nº.85, Casa 74, Cascadura, Rio de Janeiro/RJ, endereços eletrônicos: jorgegimenezbraga@gmail.com, e simoneclercc@gmail.com, pelo preço de R\$506.259,74. O imposto de transmissão foi pago em 02/07/2020, através da guia nº.2323806, no valor de R\$15.187,79. Rio de Janeiro, 19 de novembro de 2020. \*\*\*\*\*ALS

R-10-106988 - **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**: Ainda pelo mesmo Instrumento Particular que deu origem a AV-8, os adquirentes na qualidade de fiduciários, deram o imóvel desta matrícula em alienação fiduciária ao BANCO BRADESCO S/A, inscrito no CNPJ/MF sob o nº. 60.746.948/0001-12, com sede no Núcleo Administrativo Denominado "Cidade de Deus", s/n, Vila Yara, Cidade de Osasco/SP., endereço eletrônico: produtosimob@bradesco.com.br, em garantia de uma dívida no valor de R\$385.976,53, que com juros de 7,07% e 7,30% ao ano, taxas nominal e efetiva, será pago em 250 meses, em prestações mensais e sucessivas, data prevista para vencimento da 1ª prestação 26/07/2020, valor da 1ª prestação na data da assinatura R\$3.817,95, valor do encargo mensal na data da assinatura R\$4.296,98, pelo Sistema de Amortização Constante SAC, tudo na forma do art.22 da Lei 9.514/97, sendo atribuído ao imóvel para efeitos do art.24, inciso VI, o valor de R\$515.000,00. Rio de Janeiro, 19 novembro de 2020. \*\*\*\*\*ALS

AV-11-106988 - **CONSTITUIÇÃO EM MORA DO(S) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)**: Prenotação nº 471271, aos 15/04/2025. Por requerimento do credor fiduciário, já qualificado, no Ofício nº. 582390/2025 datado de 09/04/2025, intimações com resultados negativos via Ofício de Registro de Títulos e Documentos e, conseqüentemente, intimações pelos editais eletrônicos do Registro de Imóveis do Brasil de 23/01/2026; 26/01/2026 e 27/01/2026, publicações nº.s 1788/2026, 1789/2026 e 1790/2026, respectivamente, foram os devedores: **JORGE LUIZ GIMENES BRAGA** CPF: 660.428.527-87, **SIMONE REGINA CLERC DANTAS** CPF: 822.124.497-04, á qualificados, intimados a pagarem os débitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária e não tendo os mesmos purgado a mora no prazo legal, é aqui certificado esse fato para os devidos efeitos legais. Rio de Janeiro, RJ, 19/02/2026, averbado por ISB e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica nºEFBW 89882 OLY. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto. - - - - -

AV-12-106988 - **CEP**: Prenotação nº 471271, aos 15/04/2025. Consta do comprovante extraído do sítio eletrônico dos Correios, que o imóvel desta matrícula tem como Código de Endereçamento Postal (CEP) o nº 20771-320. Rio de Janeiro, RJ, 19/02/2026, averbado por ISB e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica nº EFBW 89883 MVZ. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto. - - - - -

AV-13-106988 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**: Prenotação nº 481079, aos 27/04/2026. Nos termos do Escrito Particular de 01/04/2026 e demais documentos, fica averbada a consolidação de propriedade do imóvel objeto desta matrícula em favor do credor BANCO BRADESCO S/A, com sede na Núcleo administrativo denominado "Cidade de Deus", s/nº, Vila Yara, Osasco - SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12, com fulcro nos § 7º e 11º do Art. 26 da Lei 9514/97, ficando obrigado o fiduciário a promover o **LEILÃO PÚBLICO** no prazo de 60 dias a partir da data desta averbação, conforme Art. 27 da Lei 9.514/97, obedecendo ao valor atribuído no registro da alienação fiduciária. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$ 515.000,00**, que foi pago pela guia nº 2932490, no valor de **R\$ 15.450,00** em 30/03/2026. Rio de Janeiro, RJ, 26/05/2026, averbado por ISB e conferido por ARV. Selo de fiscalização eletrônica nº EFDE 21873 WCT. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques, Substituto, 94/4173. - - - - -

AV-14-106988 - **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**: Prenotação nº 481079, aos 27/04/2026. Pelo mesmo Escrito Particular que deu origem a AV-13, fica cancelada a alienação fiduciária, contrato nº. 000996696, objeto do R-10, conforme art. 1.488 do Código de Normas - Parte Extrajudicial - da CGJ/RJ. Rio de Janeiro, RJ, 26/05/2026, averbado por ISB e conferido por ARV. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDE 21874 UUU. Assinado digitalmente por Fabio de



Valide aqui este documento

CNM:092346.2.0106988-38

MATRÍCULA  
106.988

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS  
RIO DE JANEIRO / RJ

Ficha: 03

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL  
MATRÍCULA ELETRÔNICA

Oliveira Marques, Substituto, 94/4173. - - - - -

AV-15-106988 - **INSCRIÇÃO E CL:** Prenotação nº 481079, aos 27/04/2026. Por Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel da Secretaria Municipal de Fazenda do Rio de Janeiro/RJ nº 00-8.511.931/2026-8 datada de 13/05/2026, fica averbada a inscrição municipal do imóvel desta matrícula sob o nº. 3.403.483-5 e C.L nº. 07808-9. Rio de Janeiro, RJ, 26/05/2026, averbado por ISB e conferido por ARV. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDE 21875 JUM. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques, Substituto, 94/4173. - - - - -

**CERTIFICO** que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor 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. 26/05/2026

Emolumentos..:	R\$ 124,08
Selo.....:	R\$ 3,27
Ressag.....:	R\$ 2,48
Lei3217.....:	R\$ 24,81
Fundperj.....:	R\$ 10,54
Funperj.....:	R\$ 10,54
Funarpen.....:	R\$ 7,44
Funpgalerj...:	R\$ 22,22
Funpgt.....:	R\$ 22,22
Fundac.....:	R\$ 22,22
ISS.....:	R\$ 6,66
Total.....:	R\$ 193,54



Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EFDE 21876 MCL**

Vinculado ao protocolo 481079  
Consulte a validade do selo em:  
<https://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

CAIO SILVA PIMENTEL COELHO (Matricula: 94/17299), Em 26/05/2026 - 15:28h  
Rua Arquias Cordeiro, 486, Méier - Rio de Janeiro/RJ - Cep: 20.770-000

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TCCND-UJAU49-LCUE9-EWQLL>



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

