



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
15543

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0015543-31

IMÓVEL: Apartamento 101, bloco 13, do empreendimento denominado "Conquista de Campo Grande", a ser construído **na Rua Itaque, nº 1032**, Santíssimo, Freguesia de Campo Grande, **área privativa de 43,08m²**, e, somada à comum, **área total de 90,46m²**, que corresponde à **fração ideal de 0,001989**, do respectivo terreno designado por lote 01, do PAL 48816, com área de 27.953,45m². O empreendimento possui 390 vagas de estacionamento, sendo todas descobertas e não vinculadas, identificadas pelos números 01 a 390. Das 390 vagas, 15 são destinadas ao uso exclusivo de portadores de mobilidade reduzida, identificadas pelo números: 72, 73, 74, 75, 180, 192, 193, 194, 195, 333, 334, 352, 353, 355 e 356. -x-x

PROPRIETÁRIA: NOVA ESTORIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, com sede na Rua dos Otoni 177, Santa Efigênia, Belo Horizonte/MG, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.042.796/0001-03. -x-x

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido o terreno por compra feita a Magnesita Empreendimentos Imobiliários Ltda, conforme escritura de 25/04/2016, do 1º Ofício de Notas desta cidade, as fls 107/113, do Livro 5711, registrada nesta serventia, no R-1 da matrícula 5000, em 28/04/2016, e o memorial de incorporação registrado no R-2 da citada matrícula em 28/04/2016. -x-x

CADASTRO: O imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro, sob os nºs 3.088.179-1; 3.108.065-8 e 3.088.180-9 (MP), CL nº05.083-1. Matrícula aberta aos 26/06/2017, por FS.

AV - 1 - M - 15543 - 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 26/06/2017, por FS.

AV - 2 - M - 15543 - AFETAÇÃO: Consta averbado nesta serventia, no AV-4 da matrícula 5000, em 28/04/2016, que pelo requerimento de 18/04/2016, 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, tomando-se incomunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora. Em 26/06/2017, por FS.

R - 3 - M - 15543 - HIPOTECA: Prenotação nº **24522**, aos **13/03/2018**. Pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 08/12/2017, e 1º termo de aditamento de 26/02/2018, 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\$23.744.864,35** para construção do empreendimento "Conquista de Campo Grande - Módulo II". 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VXABV-4EEBM-99RTC-LVMZ9>

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
15543

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0015543-31

ano, correspondente à taxa efetiva de 8,3000% ao ano. Valor da garantia hipotecária: R\$163.328,00. Demais condições constantes do título. Registro concluído aos 21/03/2018, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºECKM 91643 DEO. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

R - 4 - M - 15543 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº29229, aos **15/08/2018**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 13/07/2018, 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\$158.571,00**, a **RENATO RIBEIRO LARRUBIA**, gerente, inscrito no RG sob o nº11412708-7, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº075.718.377-82, e sua mulher **JAQUELINE DA COSTA MARQUES LARRUBIA**, empregada domestica, inscrita no RG sob o nº21.636.488-5, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº116.183.117-78, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Estrada Iaraqua, nº1135, casa 1, Campo Grande, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$33.346,16 recursos próprios; R\$5.413,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$0,00 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$119.811,84 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\$158.571,00**, certificado declaratório de isenção nº2199430 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 22/08/2018, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºEBGE 12985 TIR.

AV - 5 - M - 15543 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº29229, aos **15/08/2018**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-3, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 13/07/2018, objeto do R-4, que hoje se arquivou. Averbação concluída aos 22/08/2018, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºEBGE 12986 GMI.

R - 6 - M - 15543 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº29229, aos **15/08/2018**. Pelo mesmo instrumento referido no R-4, 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\$119.811,84**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 5,5000% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 5,6407% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$721,61, com vencimento para 13/08/2018. Origem dos Recursos: FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$163.328,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 22/08/2018, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nº EBGE 12987 VZT.

AV - 7 - M - 15543 - RETIFICAÇÃO DE MEMORIAL: Prenotação nº **38629**, aos **05/07/2019**. Pelos requerimentos de 19/06/2019 e 04/07/2019, capeando licença de obra nº80/0145/2019 da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Habitação, processo nº02/200863/2015, e demais documentos que determina o Artigo 659, parágrafo único da Consolidação Normativa do Estado do Rio de Janeiro, fica retificado o R-2 da matrícula 5000, para constar as seguintes alterações no memorial de incorporação referentes às alíneas "D", "G" e "P" do art. 32 da Lei 4.591/64, referentes à modificação do projeto de construção e memorial descritivo: o empreendimento sofreu alterações na **área total construída** de 24.035,76m² para **24.085,08m²**, tendo em vista: (i) a alteração da área da ETE de 69,09m² para 49,39m²; (ii) a inclusão da Casa de Máquinas de Incêncio - CMI com 4,50m² e do Reservatório Auxiliar com 10,62m²; (iii) a alteração da área de lazer/serviço de 146,52m² para 166,66m², (iv) a retirada da área de reuso enterrada; e para constar que as **vagas de garagem**: a) são todas livres e descobertas; b) totalizam-se 390 vagas, sendo que

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VXABV-4EEBM-99RTC-LVMZ9>

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
15543

FICHA
2

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

CNM: 157776.2.0015543-31

16 delas destinadas ao uso exclusivo de portadores de mobilidade reduzida, identificadas pelos números 74, 75, 76, 77, 192, 193, 197, 198, 334, 335, 338, 339, 352, 353, 354 e 355; c) todas as unidades possuem direito ao uso de uma vaga de estacionamento, que será por ordem de chegada e conforme disponibilidade. Averbação concluída aos 13/08/2019, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDBP 35105 ZTZ. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

AV - 8 - M - 15543 - CONSTRUÇÃO: Prenotação nº **38582**, aos **04/07/2019**. Pelo requerimento de 01/07/2019, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo, Infraestrutura e Habitação nº 80/0017/2019, datada de 27/06/2019, de acordo com o processo nº 02/200863/2015, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se concedido em 27/06/2019. 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 13/08/2019, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDBP 35106 QAJ. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

AV - 9 - M - 15543 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: Consta registrada no R-13 da matrícula 5.000, em 13/08/2019, a instituição de condomínio do imóvel objeto desta matrícula, nos moldes dos artigos 7º e 8º da Lei 4591/64, passando a ter esta unidade: **fração ideal de 0,001989; área privativa de 43,08m²** e, somada à comum, **área total de 90,42m²**, rratificando assim a abertura da matrícula. Em 13/08/2019, por HSL.

AV - 10 - M - 15543 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Prenotação nº **38297**, aos **19/06/2019**. Foi registrada em 13/08/2019, no Registro Auxiliar sob o nº276, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 13/08/2019, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDBP 35688 GEU.

AV - 11 - M - 15543 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº**90985**, aos **20/12/2023**. Pelo requerimento de 19/12/2023, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação de **RENATO RIBEIRO LARRUBIA**, e sua mulher **JAQUELINE DA COSTA MARQUES LARRUBIA**, 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 08/03/2024, 11/03/2024 e 12/03/2024, 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 11/04/2024, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 76775 UAA.

AV - 12 - M - 15543 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº**100090**, aos **09/07/2024**. 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 nº3.396.732-4, e CL (Código de Logradouro) nº02.642-7. Averbação concluída aos 15/07/2024, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 84502 HLX.

AV - 13 - M - 15543 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº **100090**, aos **09/07/2024**. Face a concessão do habite-se para o empreendimento, e a 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 15/07/2024, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 84503 RFE.

AV - 14 - M - 15543 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº**100090**, aos **09/07/2024**. Pelo requerimento de 26/06/2024, hoje arquivado, e verificado o cumprimento do art. 26, §7º,

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VXABV-4EEBM-99RTC-LVMZ9>

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

MATRÍCULA
15543

FICHA
2-v

CNM: 157776.2.0015543-31

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 30 dias contados da data do registro (art. 27 da Lei 9514 de 20/11/1997). Valor declarado do imóvel: **RS169.414,66**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **RS169.414,66**, guia nº2701956. Averbação concluída aos 15/07/2024, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 84504 QPH.

AV - 15 - M - 15543 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **100090**, aos **09/07/2024**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-14. Averbação concluída aos 15/07/2024, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 84505 TBM.

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, **15/07/2024**

A presente certidão foi assinada eletronicamente.

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

Emolumentos: **R\$ 98,00**
Fundrat.....: **R\$ 1,96**
Lei 3217.....: **R\$ 19,60**
Fundperj.....: **R\$ 4,90**
Funperj.....: **R\$ 4,90**
Funarpen.....: **R\$ 5,88**
Selo Eletrônico: **R\$ 2,59**
ISS.....: **R\$ 5,26**
Total.....: **R\$ 143,09**

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EDUY 84506 DSU



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/VXABV-4EEBM-99RTC-LVMZ9>



Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado