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 15614	Ficha 1

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

CNM: 157776.2.0015614-12

IMÓVEL: Apartamento 304, bloco 16, 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 90,44m²**, que corresponde à **fração ideal de 0,001988**, 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 Efigenia, 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 1° 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 - 15614 - UNIDADE EM CONSTRUÇÃO: De conformidade com 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 26/06/2017, por FS.

AV - 2 - M - 15614 - 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, tornando-se incomunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora. Em 26/06/2017, por FS.

AV - 3 - M - 15614 - HIPOTECA: Consta registrado nesta serventia, no R-8 da matrícula 5000 em 15/03/2017, que pelo instrumento particular de 22/12/2016, o imóvel desta matrícula foi dado em primeira e especial **HIPOTECA** à **CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF**, com sede na com sede em Brasília-DF, Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 3 e 4, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04,em garantia da dívida referente à abertura de crédito no valor de **R$28.743.956,19** para construção do empreendimento "Conquista de Campo Grande - Módulo I". 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 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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7CZV9-WGTAM-M2NJA-TDYZD

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

MATRÍCULA 15614	FICHA 1-v	CNM: 157776.2.0015614-12

taxa efetiva de 8,2999% ao ano. Valor da garantia hipotecária: R$42.238.400,00 (incluindo outros imóveis). Demais condições constantes do título. Em 26/06/2017, por FS.

R - 4 - M - 15614 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº**28060**, aos **09/07/2018**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 04/06/2018, 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$160.883,00,** a **THAIS SOUZA BITENCOURT**, brasileira, divorciada, farmacêutica, portadora da CNH nº 04310671074, DETRAN/RJ, de onde se extrai o RG nº 20.802.829-0, DIC/RJ, e no CPF/MF sob o nº 109.638.517-13, residente e domiciliada na Rua Conde Pais Leme, nº 60, aptº 101, Senador Camará, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R$25.850,32 recursos próprios; R$3.210,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R$3.116,68 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R$128.706,00 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$160.883,00**, certificado declaratório de isenção nº2192191 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 16/07/2018, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºECPZ 34966 QGD.

AV - 5 - M - 15614 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº**28060**, aos **09/07/2018**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do AV-3, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 04/06/2018, objeto do R-4, que hoje se arquiva. Averbação concluída aos 16/07/2018, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºECPZ 34967 PYA**.**

AV - 6 - M - 15614 - FUNDO DE GARANTIA: Prenotação nº**28060**, aos **09/07/2018**. Em virtude do instrumento particular de 04/06/2018, objeto do R-4, 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 16/07/2018, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºECPZ 34968 ISY.

R - 7 - M - 15614 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**28060**, aos **09/07/2018**. 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$128.706,00**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 6,00% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 6,1677% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R$797,64, com vencimento para 05/07/2018. Origem dos Recursos: FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R$164.220,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 16/07/2018, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nº ECPZ 34969 TAL**.**

AV - 8 - M - 15614 - 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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7CZV9-WGTAM-M2NJA-TDYZD

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

MATRÍCULA 15614	FICHA 2

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

CNM: 157776.2.0015614-12

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 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 - 9 - M - 15614 - 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 - 10 - M - 15614 - 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 0,001988; área privativa de 43,08m²** e, somada à comum, **área total de 90,39m²**, rerratificando assim a abertura da matrícula. Em 13/08/2019, por HSL.

AV - 11 - M - 15614 - 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 35759 NQJ.

AV - 12 - M - 15614 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **112722**, aos **11/04/2025**. Pelo requerimento de 11/04/2025, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação da devedora **THAIS SOUZA BITENCOURT,** já qualificada, 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 23/05/2025, 26/05/2025 e 27/05/2025, 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 26/06/2025, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 68310 IDE.

AV - 13 - M - 15614 - CANCELAMENTO DE INTIMAÇÃO: Prenotação nº **127074**, aos **05/02/2026**. Foi solicitado pelo credor fiduciário a realização do procedimento de intimação do devedor fiduciante, porém, após o envio das notificações ocorreu pedido de cancelamento do mesmo, por parte do credor, através do ofício sob nº583509/2025, em 28 de julho de 2025, hoje arquivado, ficando, dessa forma, cancelado o procedimento do AV-12. Averbação concluída aos 02/04/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFBT 94880 ROD.

AV - 14 - M - 15614 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **127074**, aos **05/02/2026**. De acordo com a notificação promovida pelo credor, já qualificado, entregue em 25/02/2026, por 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos desta cidade, resultando "positiva" foi intimada a devedora **THAIS SOUZA BITENCOURT,** já qualificada, para quitar as obrigações relativas à alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, na forma da legislação vigente. Após a adoção dos procedimentos

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7CZV9-WGTAM-M2NJA-TDYZD

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

estabelecidos na Lei 9.514/97, com os respectivos documentos comprobatórios arquivados na serventia, transcorreu o prazo para pagamento **sem a purgação da mora.** Averbação concluída aos 02/04/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFBT 94881 QWC.

AV - 15 - M - 15614 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº**133688**, aos **25/05/2026**. 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 nº3.396.809-0, e CL (Código de Logradouro) nº02.642-7. Averbação concluída aos 29/05/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCV 29271 UAC.

AV - 16 - M - 15614 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº**133688**, aos **25/05/2026**. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, ao registro do objeto do R-4 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 29/05/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCV 29272 RHS.

AV - 17 - M - 15614 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº**133688**, aos **25/05/2026**. Pelo requerimento de 20/05/2026, 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$174.983,88**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R$174.983,88**, guia nº2952647. Averbação concluída aos 29/05/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCV 29273 GZA.

AV - 18 - M - 15614 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**133688**, aos **25/05/2026**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-17. Averbação concluída aos 29/05/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCV 29274 TGO.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7CZV9-WGTAM-M2NJA-TDYZD

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, 29/05/2026

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 **EFCV 29275 HDB** 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/7CZV9-WGTAM-M2NJA-TDYZD

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