



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](http://www.registrodeimoveis.org.br/12rj)

MATRÍCULA  
15542

Ficha  
1

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

CNM: 157776.2.0015542-34

**IMÓVEL:** Apartamento 504, bloco 12, 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 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 - 15542 - 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 - 15542 - 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.

**R - 3 - M - 15542 - 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/76RFS-TF2DE-AJFWT-ZEVK3>

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

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](http://www.registrodeimoveis.org.br/12rj)

MATRÍCULA  
15542

FICHA  
1-v

CNM: 157776.2.0015542-34

ano, correspondente à taxa efetiva de 8,3000% ao ano. Valor da garantia hipotecária: R\$158.575,00. 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 - 15542 - COMPRA E VENDA:** Prenotação nº25728, aos **11/04/2018**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 16/03/2018, 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 **RS153.957,00**, a **LEANDRO BESERRA SILVA**, brasileiro, solteiro, administrador, portador da CNH nº 05388775878, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 109.627.067-60, residente e domiciliado na Av Borges de Medeiros 3165, casa , Lagoa, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$12.036,30 recursos próprios; R\$12.679,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$6.076,10 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$123.165,60 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: **RS153.957,00**, certificado declaratório de isenção nº2175022 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 19/04/2018, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºECNB 66223 XQX.

**AV - 5 - M - 15542 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA:** Prenotação nº25728, aos **11/04/2018**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-3, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 16/03/2018, objeto do R-4, que hoje se arquivou. Averbação concluída aos 19/04/2018, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºECNB 66224 TUW.

**AV - 6 - M - 15542 - FUNDO DE GARANTIA:** Prenotação nº25728, aos **11/04/2018**. Em virtude do instrumento particular de 16/03/2018, 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 19/04/2018, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºECNB 66225 PHW.

**R - 7 - M - 15542 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº25728, aos **11/04/2018**. 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 **RS123.165,60**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 5,00% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 5,1161% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$686,90, com vencimento para 17/04/2018. Origem dos Recursos: FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$158.575,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 19/04/2018, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nº ECNB 66226 YCV.

**AV - 8 - M - 15542 - 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/76RFS-TF2DE-AJFWT-ZEVK3>

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

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](http://www.registrodeimoveis.org.br/12rj)

MATRÍCULA  
15542

FICHA  
2

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

CNM: 157776.2.0015542-34

**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 Incêndio - 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 - 15542 - 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 - 15542 - 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**, rratificando assim a abertura da matrícula. Em 13/08/2019, por HSL.

**AV - 11 - M - 15542 - 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 35687 HJY.

**AV - 12 - M - 15542 - INTIMAÇÃO:** Prenotação nº **120018**, aos **12/09/2025**. Pelo requerimento de 11/09/2025, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação do devedor **LEANDRO BESERRA 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 31/10/2025, 03/11/2025 e 04/11/2025, 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 03/12/2025, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 06043 PKO.

**AV - 13 - M - 15542 - INSCRIÇÃO E CL:** Prenotação nº **129714**, aos **25/03/2026**. 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 nº3.396.731-6, e CL (Código de Logradouro) nº02.642-7. Averbação concluída aos 31/03/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCI 77946 WRQ.

**AV - 14 - M - 15542 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO:** Prenotação nº **129714**, aos **25/03/2026**. 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/76RFS-TF2DE-AJFWT-ZEVK3>



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](http://www.registrodeimoveis.org.br/12rj)

MATRÍCULA  
15542

FICHA  
2-v

CNM: 157776.2.0015542-34

aos 31/03/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCI 77947 HOV.

**AV - 15 - M - 15542 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Prenotação nº129714, aos 25/03/2026. Pelo requerimento de 24/03/2026, 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: **RS168.111,10**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **RS168.111,10**, guia nº2912178. Averbação concluída aos 31/03/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCI 77948 YGG.

**AV - 16 - M - 15542 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº129714, aos 25/03/2026. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-15. Averbação concluída aos 31/03/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCI 77949 SPS.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/76RFS-TF2DE-AJFWT-ZEVK3>

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)





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](http://www.registrodeimoveis.org.br/12rj)

**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, 31/03/2026

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ<br/>Oficial Registrador: Dr. Sergio Avila Doria Martins</p> <p>Emolumentos: <b>R\$ 124,08</b><br/>Fundgrat.....: <b>R\$ 2,48</b><br/>Lei 3217.....: <b>R\$ 24,81</b><br/>Fundperj.....: <b>R\$ 10,54</b><br/>Funperj.....: <b>R\$ 10,54</b><br/>Funarpen.....: <b>R\$ 7,44</b><br/>Selo Eletrônico.....: <b>R\$ 3,27</b><br/>ISS.....: <b>R\$ 6,66</b></p> <p>Total.....: <b>R\$ 193,54</b></p> | <p>Poder Judiciário - TJERJ<br/>Corregedoria Geral de Justiça<br/>Selo de Fiscalização Eletrônico</p> <p><b>EFCI 77950 DOG</b></p>  <p>Consulte a validade do selo em:<br/><a href="http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico">http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico</a></p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/76RFS-TF2DE-AJFWT-ZEVK3>

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