



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
53115

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0053115-29

IMÓVEL: Apartamento 101, da Rua Projetada A, nº326, Campo Grande, na Freguesia de Campo Grande, **área edificada de propriedade exclusiva: 85,34m²**, em 02 pavimentos, o 1º medindo 4,25m de frente e fundos, por 10,54m de ambos os lados, e o 2º medindo 4,25m de frente e fundos, por 9,54m de ambos os lados, **área de utilização exclusiva: 92,61m²**, medindo 4,25m de frente e fundos, à direita 21,83m, e à esquerda 21,89m, que corresponde à **fração ideal de 50/100** do terreno designado por lote 12, da quadra 04, do PAL 47.027, lado direito de quem vai da Estrada do Tingui para a Rua João Mendes da Silva, localizado a 93,50m do início da curva de concordância com o alinhamento da Rua Projetada D, lado esquerdo de quem vai da Rua Projetada A para a Rua Pelicano, medindo 8,50m de frente e fundos, à direita mede 21,76m, e à esquerda mede 21,89m, confrontando nos fundos com terrenos de propriedade de Oleras Scherr ou sucessores, à direita com o lote 13, e à esquerda com o lote 11, todos da mesma quadra e PAL. -x-x-

PROPRIETÁRIOS: 1/3 - **ESB IMÓVEIS LTDA**, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº14.848.747/0001-09; 1/3 - **EDUARDO JOSE DIAS LEITE**, brasileiro, divorciado, técnico em edificações, inscrito no CREA/RJ sob o nº9411027708, e no CPF/MF sob o nº541.794.677-04, residente nesta cidade e 1/3 - **ROSELENE DUQUE CESAR CREMONEZI**, arquiteta, inscrita no CREA/RJ sob o nº611056733, e no CPF/MF sob o nº534.058.117-91, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **WAGNER CREMONEZI DE MIRANDA**, ambos brasileiros, residentes nesta cidade. -x-x-

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido pela 1ª proprietária, mediante incorporação feita por Zaira Henrique de Souza, conforme instrumento particular de 4ª alteração contratual de 12/03/2014, registrada no 4º Registro de Imóveis, sob o R-3 da matrícula 233.166, em 08/01/2015, e pelos 2º e 3º proprietários, por compra feita a Esb Imóveis Ltda, conforme escritura de 16/09/2014, do 24º Ofício de Notas, desta cidade, Livro 7273, fls. 02, registrada sob o R-4 da matrícula 233.166, em 06/03/2015, o memorial de loteamento registrado sob o R-8 da matrícula 20.696, em 10/03/2008, o apartamento por construção própria averbada sob o AV-5 da matrícula 233.166, em 03/07/2015, tendo sido o habite-se concedido em 22/05/2015, e a instituição de condomínio registrada sob o R-6 da matrícula 233.166, em 23/10/2015. Matrícula aberta aos 16/12/2021, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298.

AV - 1 - M - 53115 - CPF: Prenotação nº**63664**, aos **22/11/2021**. Conforme Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em 22/11/2021, hoje arquivada, verifica-se que **WAGNER CREMONEZI DE MIRANDA** está inscrito no **CPF/MF sob o nº722.370.907-34**. Averbação concluída aos 16/12/2021, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 12102 XPX.

R - 2 - M - 53115 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº**63664**, aos **22/11/2021**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 03/11/2021, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380/64, e da Lei nº 5.049/66, 1)ESB IMÓVEIS LTDA, já qualificada, 2)EDUARDO JOSE DIAS LEITE, já qualificado, 3)ROSELENE DUQUE CESAR CREMONEZI, já qualificada, e seu marido WAGNER CREMONEZI DE MIRANDA, brasileiro, administrador, inscrito no RG sob o nº 06.373.409-9, DGPC/RJ, e no CPF/MF sob o nº 722.370.907-34, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua João Mendes da Silva, nº326/A Campo Grande, nesta cidade **VENDERAM** o **imóvel** objeto desta matrícula, pelo preço de **R\$315.000,00**, a **LUIZ GUSTAVO FRANCA DE ORNELAS**, brasileiro, solteiro, corretor, portador da CNH sob o nº 06027730440, DETRAN/RJ, e inscrito no CPF/MF sob o nº 128.516.797-08, residente e domiciliado na Rua Fausto Garcia, nº466, casa 01, Campo Grande, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$78.750,00 recursos próprios; R\$0,00 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$236.250,00 com recursos do financiamento concedido pela instituição financeira, o qual é garantido pela

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WVSBZ-QTSTE-RWTSN-DS97D>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
53115

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0053115-29

alienação fiduciária. As demais condições e obrigações ajustadas constam do instrumento. Base de cálculo do imposto de transmissão: **RS315.000,00**, guia nº2439453. Registro concluído aos 16/12/2021, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 12103 YEL.

R - 3 - M - 53115 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**63664**, aos **22/11/2021**. Pelo mesmo instrumento referido no R-2, o imóvel objeto desta matrícula, foi **ALIENADO FIDUCIARIAMENTE**, na forma da Lei nº9.514/97, e da Lei nº13.465/2017, ao **BANCO SANTANDER BRASIL S.A**, com sede na Avenida Juscelino Kubitschek, nºs 2235 e 2041, São Paulo/SP, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 90.400.888/0001-42, em garantia de dívida no valor de **RS252.000,00**, a ser paga em 420 prestações mensais, calculadas pelo SAC Sistema de Amortização Constante, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 9,5598% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 9,9900% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$2.307,66, com vencimento para 03/12/2021. Origem dos Recursos: SFH. Valor para fins de leilão extrajudicial: R\$410.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 16/12/2021, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nº EDVA 12104 DNA.

AV - 4 - M - 53115 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº**63664**, aos **22/11/2021**. De acordo com o mesmo título objeto do R-2 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 3.285.202-2, e CL (Código de Logradouro) nº46.382-8. Averbação concluída aos 16/12/2021, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 12105 VLL.

AV - 5 - M - 53115 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº**104612**, aos **08/10/2024**. Pelo requerimento de 07/10/2024, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação do devedor **LUIZ GUSTAVO FRANCA DE ORNELAS**, 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 03/12/2024, 04/12/2024 e 05/12/2024, 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 03/01/2025, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 25579 POP.

AV - 6 - M - 53115 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº**109004**, aos **16/01/2025**. Pelo requerimento de 16/01/2025, 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 **BANCO SANTANDER BRASIL 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: **RS410.000,00**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **RS410.000,00**, guia nº2779266. Averbação concluída aos 30/01/2025, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 31933 ARD.

AV - 7 - M - 53115 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **109004**, aos **16/01/2025**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-6. Averbação concluída aos 30/01/2025, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 31934 MJD.

CONTINUA NA FICHA 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WVSBZ-QTSTE-RWTSN-DS97D>



Valide aqui este documento

MATRÍCULA
53115

FICHA
2

12º REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO - RJ
LMRO 2 - REGISTRO GERAL
CNM: 157776.2.0053115-29

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, **30/01/2025**

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\$ 102,61**
Fundrat.....: **R\$ 2,05**
Lei 3217.....: **R\$ 20,52**
Fundperj.....: **R\$ 5,13**
Funperj.....: **R\$ 5,13**
Funarpen.....: **R\$ 6,15**
Selo Eletrônico: **R\$ 2,71**
ISS.....: **R\$ 5,50**
Total.....: **R\$ 149,80**

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EDUZ 31935 YOT



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/WVSBZ-QTSTE-RWTSN-DS97D>