



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
6444

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0006444-71

IMÓVEL: Apartamento 102, do bloco 10, a ser construído sob o nº520 da Rua Professor Paulo Ribeiro, Inhoaiba, na Freguesia de Campo Grande, **área privativa de 45,04m²**, que corresponde à fração ideal de 0,003333, do lote 01, quadra 16, do PAL 48.582. O empreendimento possui 120 vagas de garagem para estacionamento de veículos de porte médio, numeradas tão-somente para efeitos de disponibilidade de 01 a 120, sendo que 10 vagas serão destinadas a portadores de necessidades especiais, localizadas na área externa; As vagas não serão vinculadas a nenhuma unidade autônoma, sendo de uso do condomínio.

-x-x

PROPRIETÁRIOS: **ELSON VERONE KLEIN**, empresário, inscrito no RG sob o nº 1803550, SEPC/RJ, e CPF/MF sob o nº 464.493.457-72, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com **NATALINA FIGUEIRA KLEIN**, ambos brasileiros, residentes nesta cidade; e a **MANOEL MATURANA PIMENTEL**, empresário, inscrito no RG sob o nº 01.678.745-9, do IFP/RJ, e CPF/MF sob o nº 129.297.007-34, casado sob o regime de comunhão de bens com **SILVIA MARIA DA SILVA MATURANA**, ambos brasileiros, residentes nesta cidade. -x-x

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido em maior porção por compra feita a Sidney Marques de Paula e outros, conforme a escritura de 29/06/2007, do 17º Ofício, Lº6745, fls. 079/080, registrada no 4º Registro de Imóveis, sob o R-5 da matrícula 6553, em 27/08/2007, e o memorial de incorporação registrado sob o R-6 da matrícula 6553, em 29/01/2015, com abertura da matrícula 243.498, 4º R.I., para esta unidade. Matrícula aberta aos 01/06/2016, por HSL.

AV - 1 - M - 6444 - UNIDADE EM CONSTRUÇÃO: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis sob o AV-1 da matrícula 243.498 em 29/01/2015, que 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 01/06/2016, por HSL.

AV - 2 - M - 6444 - ENQUADRAMENTO PMCMV: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, no AV-8 da matrícula 6553, e no AV-2 da matrícula 243.498, em 29/01/2015, que pelo requerimento de 09/12/2014, a incorporadora declara que o Memorial de Incorporação objeto do ato precedente é exclusivamente residencial e que está enquadrado no Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, devendo desta forma serem observados dois critérios para a alienação das unidades que compõe o empreendimento: 1) O Empreendimento se destina exclusivamente, ao atendimento do Público comprador com a renda familiar máxima de 10 salários mínimos, se comprometendo a não alienar nenhuma unidade a comprador com renda familiar superior, por não se enquadrar no âmbito do PMCMV; 2) O valor médio de venda das unidades é de R\$99.900,00. Em 01/06/2016, por HSL.

AV - 3 - M - 6444 - TERMO DE URBANIZAÇÃO: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, no AV-5 da matrícula 243.498, em 12/05/2015, que pelo requerimento de 19/01/2015, capeando Termo de Urbanização nº032/2014, datado de 09/01/2015 lavrado às fls.075/075v do Livro nº04 de Folhas Soltas de Urbanização, da Secretaria Municipal de Urbanismo, passado por certidão nº084.873, verifica-se que de acordo com o processo nº02/200.640/2013 o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, assina e assume ELSON VERONE KLEIN E OUTRO, mediante as seguintes cláusulas: SEGUNDA: Pelo presente termo a outorgada se obriga a urbanizar a Rua Professor Paulo Ribeiro, em toda a sua largura, na extensão de 135,00m correspondente à dimensão da testada do terreno até a Rua Seabra Filho, conforme PAA 10.027, de acordo com o despacho de 12/02/2014 da U/CGPIS, às fls.17v. PARÁGRAFO ÚNICO: As obras de urbanização deverão atender ao que determina o RPT (Regulamento de Parcelamento da Terra, aprovado pelo Decreto E 3800 de 20.04.1970), e executadas de acordo com as normas estabelecidas pelos órgãos responsáveis à sua aprovação, no âmbito de suas competência. TERCEIRA: A inadimplência de obrigação

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F38EG-C3XU8-X878X-MNN6C>



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
6444

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0006444-71

assumida na cláusula segunda, e em consonância com os termos de seu parágrafo único, importará na não concessão de "habite-se" para qualquer edificação que venha a ser construída no local, até a conclusão das obras de urbanização e aceitação dos logradouros em questão. QUARTA: Qualquer importância devida ao Município em decorrência do presente Termo será inscrita como dívida ativa de sua Fazenda Pública, acrescidas das multas de 20% e juros de 1% ao mês, fazendo-se a cobrança em processo de execução, com apoio no parágrafo 2º artigo 2º da Lei Federal nº 6.830, de 22.08.1980, sobre o débito ajuizado incidindo honorários de advogado de 20%. QUINTA: os outorgados comprometem-se a respeitar a fazer cumprir integralmente, as obrigações assumidas pelo presente termo, renunciando ao direito de pleitear do Município qualquer indenização relativamente ao estabelecido neste termo, pondo, desde já a salvo de qualquer dívidas ou contestações futuras. Demais condições constantes do título. Em 01/06/2016, por HSL.

R - 4 - M - 6444 - HIPOTECA: Prenotação nº **6284**, aos **19/04/2016**. Pelo instrumento particular de mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 02/03/2016, MANOEL MATURANA PIMENTEL, já qualificado, e sua mulher SILVIA MARIA DA SILVA MATURANA, brasileira, do lar, inscrita no RG sob o nº 03.099.220-0, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 835.105.837-87, casados pelo regime da comunhão de bens, anterior à vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados na Rua Professor Castilhos, nº360, bl.01, aptº103, Campo Grande, nesta cidade e ELSON VERONE KLEIN, já qualificado, e sua mulher NATALINA FIGUEIRA KLEIN, do lar, inscrita no RG sob o nº 004.887.443-2, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 604.599.997-53, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Adauro da Camara, nº235, Campo Grande, nesta cidade, deram o imóvel desta matrícula em 1ª e especial hipoteca transferível a terceiros, 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 contraída por NURRA ENGENHARIA LTDA, com sede na Rua Inglaterra, nº22, casa 02, Jardim Flamboyant, Cabo Frio/RJ, inscrita no CNPJ/MF nº 11.997.217/0001-34, referente à abertura de crédito no valor de **R\$3.001.409,40**, para construção do empreendimento "Splash Residence Club" - Módulo 2. 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 ano, correspondente à taxa efetiva de 8,3001% ao ano. Valor da garantia hipotecária: R\$99.900,00 para esta unidade. Demais condições constantes do título. Selo de fiscalização eletrônica nºEBNE 76392 EOT. Registro concluído aos 01/06/2016, por HSL.

AV - 5 - M - 6444 - CONSTRUÇÃO: Prenotação nº **23056**, aos **26/12/2017**. De acordo com a Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo, Infraestrutura e Habitação nº25/0561/2017, datada de 11/12/2017, de acordo com o processo nº02/200436/2013, o imóvel da presente matrícula teve sua construção concluída, tendo sido o **habite-se concedido em 08/12/2017**. 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 07/05/2018, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºECNB 68084 RIO. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F38EG-C3XU8-X878X-MNN6C>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via 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

MATRÍCULA
6444

FICHA
2

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

CNM: 157776.2.0006444-71

AV - 6 - M - 6444 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: Consta registrada no R-9 da matrícula 22.491, em 07/05/2018, 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 0,003333; área privativa de 45,04m²** e, somada à comum, **área total de 83,69m²**, retificando assim a abertura da matrícula. Averbação concluída aos 07/05/2018, por HSL.

AV - 7 - M - 6444 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Prenotação nº **22436**, aos **19/12/2017**. Foi registrada em 07/05/2018, no Registro Auxiliar sob o nº173, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 07/05/2018, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºECNB 68251 HTQ.

AV - 8 - M - 6444 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº**26305**, aos **11/05/2018**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-4, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 19/03/2018, que hoje se arquiva. Averbação concluída aos 09/07/2018, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºECPZ 34153 PLH.

R - 9 - M - 6444 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº**26305**, aos **11/05/2018**. Pela escritura pública de compra e venda lavrada em 16/04/2018, pelo 17º Ofício de Notas desta cidade, Livro 7972, fls.191/195, os proprietários **VENDERAM** o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de **R\$99.900,00** a **FABIO ENNES ESCH**, brasileiro, solteiro, arquiteto, portador da CNH nº 04630602760, DETRAN/RJ, e inscrito no CPF/MF sob o nº 120.891.377-89, residente e domiciliado na Rua Professor Paulo Ribeiro nº 520, apto 101, bloco 14, Campo Grande, nesta cidade. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$99.900,00**, guia nº2172879. Registro concluído aos 09/07/2018, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºECPZ 34154 EJH.

R - 10 - M - 6444 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**39775**, aos **19/08/2019**. Pelo instrumento particular de 06/09/2019, em garantia das obrigações assumidas na Cédula de Crédito Bancário nº237/377.337.422, aditado por outro de 13/09/2019 de nº237/379839523, o proprietário **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel objeto desta matrícula, na forma da Lei nº 9.514/97, ao **BANCO BRADESCO S/A**, com sede na Vila Yara, S/n, Osasco/SP, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12, em garantia da dívida no valor de **R\$56.500,00**, a ser paga em 72 prestações mensais, aos juros efetivo de 1,55% ao mês, e juros nominal de 20,27% ao ano, no valor de R\$1.348,77 cada uma, com vencimento da 1ª parcela em 08/10/2019, e a última em 08/09/2025. Demais condições constam do instrumento. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$56.500,00. Registro concluído aos 16/09/2019, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nº EDDV 43664 SJG.

AV - 11 - M - 6444 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **52104**, aos **03/11/2020**. Pelo requerimento de 07/04/2021, formulado pelo credor **BANCO BRADESCO S/A**, já qualificado, e conforme documentos hoje arquivados, foi solicitada ao Registro de Títulos e Documentos desta cidade a intimação pessoal do devedor **FABIO ENNES ESCH**, já qualificado, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicado o edital para esta finalidade em 22/06/2021, 23/06/2021 e 24/06/2021, considera-se constituída a mora na data da última publicação, na forma do art. 26, §4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 14/07/2021, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 82508 YQL.

AV - 12 - M - 6444 - EXISTÊNCIA DE EXECUÇÃO: Prenotação nº **62858**, aos **22/10/2021**. De acordo com a certidão expedida pela 2ª Vara Cível, Comarca de Petrópolis/RJ em 14/09/2021, verifica-se a existência de execução de Título Extrajudicial nº0007783-77.2021.8.19.0042, ajuizada por **PETROTELHAS MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA (ITATELHAS)**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.059.594/0001-95 em face de **FABIO ENNES ESCH**, já qualificado, por **débito no valor de**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F38EG-C3XU8-X878X-MNN6C>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via 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

MATRÍCULA
6444

FICHA
2-v

CNM: 157776.2.0006444-71

R\$10.085,04 (em 06/07/2021), nos termos do art. 828, do Código de Processo Civil. Averbação concluída aos 18/02/2022, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 21358 IKN.

AV - 13 - M - 6444 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº **62875**, aos **22/10/2021**. Pelo requerimento formulado no requerimento de 01/10/2021, 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 **BANCO BRADESCO S/A**, já qualificado, 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: **R\$56.500,00**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$68.991,83**, guia nº2425887. Averbação concluída aos 22/02/2022, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 21753 LXX.

AV - 14 - M - 6444 - LEILÃO NEGATIVO: Prenotação nº **143249**, aos **26/10/2026**. Foram realizados os leilões negativos, consoante o disposto no artigo 27, §2º, da Lei 9.514/97 e declaração de responsabilidade do credor entidade do Sistema Financeiro Nacional, nos termos do art. 1.491 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça. Averbação concluída aos 28/10/2026, por Adam Cordeiro, Mat. TJRJ 94-20453. Selo de fiscalização eletrônica nºEFFF 60552 LQO.

AV - 15 - M - 6444 - QUITAÇÃO: Prenotação nº **143249**, aos **26/10/2026**. De acordo com termo de quitação e extinção de dívida de 26/10/2026, hoje arquivado, e consoante ao disposto no parágrafo 4º artigo 27-A, da Lei 9514/97, a credora fiduciária declarou quitada a dívida objeto do R-10, desta matrícula. Averbação concluída aos 28/10/2026, por Adam Cordeiro, Mat. TJRJ 94-20453. Selo de fiscalização eletrônica nºEFFF 60553 EII.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F38EG-C3XU8-X878X-MNN6C>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via 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

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.

Certifico mais que há prenotação relativa ao imóvel, Protocolo(s): Prot. 69523, Judicial, 1A VARA CÍVEL - Referente a CANCELAMENTO DE REGISTRO - Apresentante: Fabio Ennes Esch

Rio de Janeiro, 28/10/2026

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 Fundrat..... 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	Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral de Justiça Selo de Fiscalização Eletrônico
Total..... R\$ 193,54	EFFF 60554 YKI 
	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/F38EG-C3XU8-X878X-MNN6C>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

