

2.º Ofício do Registro de Imóveis

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Brasília - Distrito Federal

matrícula
110.274

ficha
01

MATRÍCULA DO IMÓVEL: Apartamento nº 612, situado no 6º Pavimento, do BLOCO "H" da Superquadra Noroeste 109 (cento e nove) - SQNW 109, do SETOR DE HABITAÇÕES COLETIVAS NOROESTE (SHCNW), desta Cidade, com a área privativa de 22,07m², área de uso comum de divisão não proporcional de 36,00m², referente às vagas de garagem nºs 53, 54 e 55, a ele vinculadas, situadas no 1º subsolo, área de uso comum de divisão proporcional de 141,65m², área total de 397,72m² e respectiva fração ideal de 0,023364 da Projeção "H", que mede: 30,000m pela frente e fundo e 12,500m pelas laterais direita e esquerda, perfazendo a área de 1.000,00m², limitando-se pela frente e lateral esquerda com áreas públicas, pelo fundo com via pública e pela lateral direita com a Projeção "G".

PROPRIETÁRIA: BRASAL INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES DE IMÓVEIS LTDA, com sede nesta capital, CNPJ/MF nº 00.323.063/0001-89.

REGISTRO ANTERIOR nº R.8/105432, na Matrícula nº 105432, deste Livro DOU FÉ. Brasília-DF, em 20 de novembro de 2009. OFICIAL

R.1/110274 - O imóvel desta Matrícula está sendo edificado sob o regime de incorporação, nos termos da Lei nº 4.591/64 e, de acordo com MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO, depositado neste Serviço Registral por BRASAL RESIDENCE EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede nesta Capital, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.233.701/0001-97, e registrado sob o nº R.10/105432, na Matrícula nº 105432.

DOU FÉ. Em, 20/11/2009. Escrevente, *[assinatura]*
Av.2/110274 - **CLÁUSULA RESOLUTIVA** - De acordo com Escritura de Compra e Venda, lavrada às fls. 160, do Livro 2370, em 25/06/2009, no Cartório do 2º Ofício de Notas Local, registrada sob nº R.8/105432, na Matrícula 105532, a COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP, com sede nesta Capital, CNPJ/MF nº 00.359.877/0001-73 e BRASAL INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES DE IMÓVEIS LTDA, já qualificada, estabeleceram que dentre as obrigações assumidas no citado ato notarial, a falta de pagamento de 03 (três) prestações consecutivas ou 06 (seis) alternadas, implicará na resolução de pleno direito da Escritura, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, ou, a critério da vendedora, será exigido o cumprimento da obrigação, cabendo em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos, na forma dos artigos 474 e 475, do Código Civil Brasileiro.

DOU FÉ. Em, 20/11/2009. Escrevente, *[assinatura]*
Av.3/110274 - De acordo com Termo de Concessão de Direito Real de Uso sobre imóvel, nº 036/2009, de 11/11/2009, e nas condições contidas no R.9/105432, na Matrícula nº 105432, o DISTRITO FEDERAL, CONCEDEU à BRASAL INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES DE IMÓVEIS LTDA, o DIREITO REAL DE USO não oneroso das áreas contíguas à Projeção onde está sendo edificado o Bloco, do qual fará parte a unidade de que trata esta Matrícula. Tais áreas destinam-se, exclusivamente, a Avanço em subsolo (garagens) e Avanço em espaço aéreo (varandas/expansão de compartimento), e suas utilizações devem ser feitas em estrita obediência às respectivas normas urbanísticas. A Concessão ora registrada terá a vigência de 30 anos, contar da data de sua assinatura, podendo ser prorrogada por iguais períodos. A Concessionária se obrigou a sub-rogar seus direitos e obrigações aos adquirentes das unidades imobiliárias, na forma estabelecida no citado Termo. Foi eleito o Foro desta Capital para dirimir quaisquer dúvidas relativas ao cumprimento do referido Termo. À unidade autônoma desta Matrícula foram concedidas as áreas de 86,27m² de avanço em subsolo e de 216,03m² de avanço em espaço aéreo.

DOU FÉ. Em, 20/11/2009. Escrevente, *[assinatura]*
Av.4/110274 - De acordo com a Av.11/105432, desta data, feita na Matrícula

(CONTINUA NO VERSO)

105432, BRASAL RESIDENCE EMPREENDIMENTOS LTDA, acima qualificada, na qualidade de Incorporadora, nos termos do R.1, atualizou a documentação exigida no artigo 32, da Lei nº 4.591/1964, conforme determina o artigo 33 da citada Lei, ficando desta forma **REVALIDADO** o Registro do Memorial de Incorporação.

DOU FÉ. Em, 18/03/2011. Escrevente,

Av.5/110274 De acordo com Petição de 30.03.2011, acompanhada de Declaração de Quitação nº 528/2010, de 05.08.2010, expedida pela Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap, fica CANCELADA a Cláusula Resolutiva objeto da Av.2/110274.

DOU FÉ. Em, 12.05.2011. Escrevente,

R.6/110274 - **HIPOTECA** - **CREDOR**: ITAÚ/UNIBANCO S/A, com sede em São Paulo, SP, CNPJ/MF nº 60.701.190/0001-04. **DEVEDORA**: BRASAL RESIDENCE EMPREENDIMENTOS LTDA, CNPJ/MF nº 11.233.701/0001-97, com sede nesta Capital. **ÔNUS**: Hipoteca em Primeiro, Único e Especial Grau. **INTERVINIENTE** **HIPOTECANTE/GARANTIDORA** **CONSTRUTORA**: BRASAL INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES DE IMÓVEIS LTDA, com sede nesta Capital, CNPJ/MF nº 00.323.063/0001-89. **FIADORES**: BRASAL REFRIGERANTES S.A, com sede nesta Capital, CNPJ/MF nº 01.612.795/0001-51, e OSÓRIO ADRIANO FILHO, engenheiro civil, CPF/MF nº 000.321.231-91, e sua mulher, SILVIA RITA NAVES ADRIANO, empresária, CPF/MF nº 314.758.841-68, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei nº 6.515/1977, residentes e domiciliados nesta Capital. **TÍTULOS**: Cédula de Crédito Bancário nº 101-197699-0-2669, de 31/03/2011 e Aditivo à referida Cédula de 12/07/2011. **VALOR**: R\$17.522.391,94. **CONDIÇÕES DE ABERTURA DO CRÉDITO** - **JUROS**: Taxa Efetiva Anual: 10,2%, Taxa Efetiva Mensal: 0,812673%, Comissão de Reserva de Recurso: 0,00%a.m., Comissão de Abertura de Crédito: 0,00% sobre o valor de crédito, IOF: R\$ 00,0, Prazo máximo para liberação de 1ª parcela: 90 dias, Dia do mês reajuste/vencimento: 20, Prazo de Carência: 6 meses, Prazo para Amortização: 6 meses, Percentual mínimo de garantia: 120%, Percentual mínimo de comercialização 30%, Percentual mínimo de obra para liberação da 1ª parcela 10%, Percentual de financiamento do custo do empreendimento: 90%, Data de início da obra: 08/2010, Data da conclusão: 04/2013; Data da liberação da 1ª parcela: 20/05/2011. **CRONOGRAMA DE LIBERAÇÃO DO CRÉDITO**: A liberação do crédito será feita à Devedora em parcela da seguinte forma: 1ª parcela em 20/05/2011, no valor de R\$2.700.578,80; 2ª parcela em 20/06/2011, no valor de R\$910.636,01; 3ª parcela em 20/07/2011, no valor de R\$793.673,58; 4ª parcela em 20/08/2011, no valor de R\$927.344,93; 5ª parcela em 20/09/2011, no valor de R\$981.648,90; 6ª parcela em 20/10/2011, no valor de R\$887.661,25; 7ª parcela em 20/11/2011, no valor de R\$841.711,42; 8ª parcela em 20/12/2011, no valor de R\$676.711,16; 9ª parcela em 20/01/2012, no valor de R\$670.445,31; 10ª parcela em 20/02/2012, no valor de R\$603.609,66; 11ª parcela em 20/03/2012, no valor de R\$639.116,09; 12ª parcela em 20/04/2012, no valor de R\$655.825,01; 13ª parcela em 20/05/2012, no valor de R\$689.242,86; 14ª parcela em 20/06/2012, no valor de R\$885.572,62; 15ª parcela em 20/07/2012, no valor de R\$812.471,12; 16ª parcela em 20/08/2012, no valor de R\$766.521,59; 17ª parcela em 20/09/2012, no valor de R\$718.483,45; 18ª parcela em 20/10/2012, no valor de R\$772.787,45; 19ª parcela em 20/11/2012, no valor de R\$770.598,82; 20ª parcela em 20/12/2012, no valor de R\$651.647,78; 21ª parcela em 20/01/2013, no valor de R\$497.090,29; 22ª parcela em 20/02/2013, no valor de R\$465.761,08; 23ª parcela em 20/03/2013, no valor de R\$300.760,52; e, 24ª parcela em 20/04/2013, no valor de R\$380.000,00. Obrigaram-se as partes pelas demais condições.

DOU FÉ. Em, 10/08/2011. Escrevente,

(CONTINUA NA FICHA 02)

Av.7/110274 - AFETAÇÃO - De acordo com a Av.14/105432, feita na Matrícula 105432, a incorporação objeto do R.1, desta Matrícula, foi submetida ao REGIME DE AFETAÇÃO, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes, nos termos dos artigos 31-A a 31-F, da Lei nº 4.591/1964.

DOU FÉ. Em, 13/05/2013. Escrevente,

Av.8/110274 - HABITE-SE - De acordo com a Av.15/105432, desta data, feita na Matrícula 105432, foi concluída a construção do BLOCO "H", onde se localiza a unidade desta Matrícula.

DOU FÉ. Em, 15/07/2013. Escrevente,

R.9/110274 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO - De acordo com o R.16/105432, desta data, feita na Matrícula 105432, foi instituído, nos termos das Leis nºs 4.591/1964 e 11.406/2002, o condomínio, dividindo e especificando as unidades autônomas que compõem o BLOCO "H", do qual faz a unidade desta Matrícula.

DOU FÉ. Em, 15/07/2013. Escrevente,

Av.10/110274 - EXTINÇÃO DA AFETAÇÃO - Fica extinto o patrimônio de afetação, objeto da Av.7, constituído sobre a incorporação de que trata o R.1, tendo em vista a averbação acima, relativa à conclusão da construção do empreendimento, do qual faz parte a unidade desta Matrícula.

DOU FÉ. Em, 15/07/2013. Escrevente,

Av.11/110274 - CANCELAMENTO DE ÔNUS REAIS - Fica cancelada a Hipoteca objeto do R.6/110274, em virtude da autorização dada pelo Credor, em 10/12/2013.

DOU FÉ. Em, 17/01/2014. Escrevente,

R.12/110274 - COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE: BRASAL INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES DE IMÓVEIS LTDA, com sede nesta Capital, CNPJ/MF nº 00.323.063/0001-89. ADQUIRENTES: CONRADO CAIADO VIANA FEITOSA, brasileiro, empresário, CPF/MF nº 857.383.011-53, casado com LUIZA MAY SCHMITZ, CPF/MF nº 697.716.001-25, sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/1977, residente e domiciliado nesta Capital. TÍTULO: Escritura de compra e venda, lavrada às fls. 028, do Livro D-3058, em 19/04/2017, no 3º Ofício de Notas Local. VALOR: R\$1.600.000,00.

DOU FÉ. Em, 23/05/2017. Escrevente,

Av.13/110274 - SUB-ROGAÇÃO DE DIREITO REAL DE USO - Pela mesma Escritura, objeto do R.12/110274, CONRADO CAIADO VIANA FEITOSA, já qualificado, sub-rogou-se nos direitos e obrigações relativos à Concessão de Direito Real de Uso, objeto da Av.3/110274.

DOU FÉ. Em, 23/05/2017. Escrevente,

R.14/110274 - COMPRA E VENDA - TRANSMITENTES: CONRADO CAIADO VIANA FEITOSA, empresário, CPF/MF nº 857.383.011-53, e sua mulher LUIZA MAY SCHMITZ, técnica judiciária, CPF/MF nº 697.716.001-25, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/1977, residentes e domiciliados nesta Capital. ADQUIRENTES: PAMELA BELISARIO GUEDES RODRIGUES, CPF/MF nº 230.008.368-02, e BRUNA BELISARIO GUEDES RODRIGUES, CPF/MF nº 230.008.378-76, ambas brasileiras, empresárias, solteiras, residentes e domiciliadas nesta Capital. TÍTULO: Instrumento Particular de Compra e Venda de 12/09/2024. VALOR: R\$3.000.000,00. OBS: Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos, expedida pela Secretaria de Estado de Economia do Distrito Federal.

DOU FÉ. Em, 02/12/2024. Escrevente,

(CONTINUA NO VERSO)

matrícula

110.274

ficha

02

verso

R.15/110274 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - CREDOR FIDUCIÁRIO: BANCO BRADESCO S/A, com sede em Osasco, SP, CNPJ/MF nº 60.746.948/0001-12. DEVEDORAS FIDUCIÁRIAS: PAMELA BELISARIO GUEDES RODRIGUES e BRUNA BELISARIO GUEDES RODRIGUES, já qualificadas. ÔNUS: Alienação Fiduciária, nos termos dos Artigos 2º e seguintes da Lei 9.514/1997. TÍTULO: Instrumento Particular de Alienação Fiduciária, de 12/09/2024. VALOR: R\$2.553.600,00, resgatável em 420 prestações mensais e consecutivas, no valor inicial de R\$30.013,23, incluindo amortização, juros à taxa nominal anual de 10,0171%, taxa efetiva anual de 10,4900% e demais encargos constantes do título, vencendo-se a primeira prestação em 15/10/2024. Obrigaram-se as partes pelas demais condições.

DOU FÉ. Em, 02/12/2024. Escrevente,

Av.16/110274 - SUB-ROGAÇÃO DE DIREITO REAL DE USO - Pelo mesmo Instrumento Particular, objeto do R.14/110274, PAMELA BELISARIO GUEDES RODRIGUES e BRUNA BELISARIO GUEDES RODRIGUES, já qualificadas, sub-rogaram-se nos direitos e obrigações relativos à Concessão de Direito Real de Uso, objeto da averbação Av.3/110274.

DOU FÉ. Em, 02/12/2024. Escrevente,

Av.17/110274 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE - Nos termos do parágrafo 1º, do Artigo 26, da Lei nº 9.514/1997, fica consolidada a propriedade plena do imóvel desta Matrícula em nome do BANCO BRADESCO S/A, com sede em Osasco, SP, CNPJ/MF nº 60.746.948/0001-12, uma vez que decorreu o prazo sem a purgação da mora pelos devedores fiduciários PAMELA BELISARIO GUEDES RODRIGUES e BRUNA BELISARIO GUEDES RODRIGUES, já qualificadas. Procede-se esta averbação nos termos do requerimento de 17/06/2026, referente a Solicitação de Consolidação de Propriedade, prenotada sob o nº 544.349, em 25/06/2026, acompanhada da Guia nº 22/05/2026/944/000062-2, comprovando o recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - "Inter Vivos". OBS: As devedoras foram notificadas, por Notificações Extrajudiciais registradas sob os nºs 114.853 e 114.854, realizadas pelo 3º Ofício de Registro Civil, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas do Distrito Federal.

DOU FÉ. Em, 30/06/2026. Escrevente,