



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
24688

Ficha  
1

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

CNM: 157776.2.0024688-47

**IMÓVEL:** Apartamento 112, do bloco 06, empreendimento "Residencial Quinta do Ipê", a ser construído sob o nº320, da Rua das Amendoeiras, Cosmos, Freguesia de Campo Grande, com área privativa de 86,25m<sup>2</sup>, e somada a área comum, área total de 92,15m<sup>2</sup>, que corresponde à fração ideal de 0,003310 do terreno designado por lote 07, da quadra E, do PAL 13.020, com área de 15.903,00m<sup>2</sup>. O empreendimento possui 257 vagas de garagem descobertas, não vinculadas e localizadas na área externa. -x-x

**PROPRIETÁRIA:** EÓLICA IPÊ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, com sede nesta cidade na Praia do Flamengo nº66, bloco B, sala 1509, Flamengo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.516.626/0001-37. -x-x

**REGISTRO ANTERIOR:** Adquirido o terreno por compra feita a Jose Pereira Pinto Carneiro, de acordo com a escritura pública lavrada em 26/01/2018, do 18º Ofício de Notas desta cidade, Livro 7490-ES, fls.080/081, registrada neste ofício sob o R-2 da matrícula 9544 em 15/03/2018, e o memorial de incorporação registrado sob o R-3 da citada matrícula em 15/03/2018. -x-x

**CADASTRO:** O imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro, sob o nº0.612.681-7 (MP), CL nº05.732-3. Matrícula aberta aos 31/07/2018, por FB.

**AV - 1 - M - 24688 - UNIDADE EM CONSTRUÇÃO:** Em 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 31/07/2018, por FB.

**AV - 2 - M - 24688 - AFETAÇÃO:** Consta averbado no AV-5 da matrícula 9544 em 15/03/2018, que pelo Instrumento Particular de 29/01/2018, 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 31/07/2018, por FB.

**R - 3 - M - 24688 - HIPOTECA:** Prenotação nº 27442, aos 14/06/2018. Pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 02/04/2018, 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\$14.812.214,64** para construção do empreendimento "Residencial Quinta do Ipê - 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 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 8,3000% ao ano. Valor da garantia hipotecária: R\$20.450.200,00 (incluídos outros imóveis). Demais condições constantes

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RSFEK-W97XE-DVENX-58SKQ>

ONR

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado





Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
24688

FICHA  
1-v

CNM: 157776.2.0024688-47

do título. Registro concluído aos 31/07/2018, por FB. Selo de fiscalização eletrônica nºECPZ 37441 OUT. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

**R - 4 - M - 24688 - COMPRA E VENDA:** Prenotação nº28290, aos **16/07/2018**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 15/06/2018, 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 **RS170.000,00**, a **LUIZ HENRIQUE DIAS SILVA**, brasileiro, solteiro, servidor público municipal, inscrito no RG sob o nº21.488.229-2, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº129.502.267-28, residente e domiciliado na Rua Ceriba, nº 307, casa 5, Padre Miguel, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$15.208,41 recursos próprios; R\$16.389,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$15.188,62 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$123.213,97 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: **RS223.918,19**, certificado declaratório de isenção nº2196965 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 10/08/2018, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºECPZ 38921 CVC.

**AV - 5 - M - 24688 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA:** Prenotação nº28290, aos **16/07/2018**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-3, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 15/06/2018, objeto do R-4, que hoje se arquivava. Averbação concluída aos 10/08/2018, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºECPZ 38922 GPB.

**AV - 6 - M - 24688 - FUNDO DE GARANTIA:** Prenotação nº28290, aos **16/07/2018**. Em virtude do instrumento particular de 15/06/2018, 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 10/08/2018, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºECPZ 38923 ITW.

**R - 7 - M - 24688 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº28290, aos **16/07/2018**. 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 **RS123.213,97**, 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\$686,16, com vencimento para 15/07/2018. Origem dos Recursos: FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$170.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 10/08/2018, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nº ECPZ 38924 ILF.

**AV - 8 - M - 24688 - CONSTRUÇÃO:** Prenotação nº **50357**, aos **03/09/2020**. Pelo requerimento de 01/09/2020, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Habitação nº80/0013/2020, datada de 31/08/2020, de acordo com o processo nº02/280043/2017, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se concedido em 28/08/2020. 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 28/09/2020, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDMA 69646 KMK. (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/RSFEK-W97XE-DVENX-58SKQ>

ONR

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado





Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
24688

FICHA  
2

12º REGISTRO DE IMÓVEIS  
RIO DE JANEIRO - RJ  
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL  
CNM: 157776.2.0024688-47

**AV - 9 - M - 24688 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO**: Consta registrada no R-9 da matrícula 9544, em 28/09/2020, a instituição de condomínio do imóvel objeto desta matrícula, nos moldes dos artigos 7º e 8º da Lei 4591/64. Em 28/09/2020, por HSL.

**AV - 10 - M - 24688 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**: Prenotação nº 50359, aos 03/09/2020. Foi registrada em 28/09/2020, no Registro Auxiliar sob o nº344, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 28/09/2020, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDMA 70615 UYW.

**AV - 11 - M - 24688 - INTIMAÇÃO**: Prenotação nº 89137, aos 14/11/2023. Pelo requerimento de 14/11/2023, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação do **LUIZ HENRIQUE DIAS 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 01/03/2024, 04/03/2024 e 05/03/2024, 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 10/04/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 76614 MEQ.

**R - 12 - M - 24688 - INSCRIÇÃO E CL**: Prenotação nº98216, aos 06/06/2024. 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 nº3.420.183-0, e CL (Código de Logradouro) nº05.732-3. Averbação concluída aos 20/06/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 75472 HJM.

**AV - 13 - M - 24688 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO**: Prenotação nº98216, aos 06/06/2024. Face a concessão do habite-se para o empreendimento, e a 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 20/06/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 75473 HON.

**AV - 14 - M - 24688 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**: Prenotação nº98216, aos 06/06/2024. Pelo requerimento de 28/05/2024, 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 30 dias contados da data do registro (art. 27 da Lei 9514 de 20/11/1997). Valor declarado do imóvel: **RS176.174,95**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **RS176.174,95**, certificado declaratório de isenção nº2693372 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 20/06/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 75474 FMM.

**AV - 15 - M - 24688 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**: Prenotação nº 98216, aos 06/06/2024. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-14. Averbação concluída aos 20/06/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 75475 MEM.

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RSFEK-W97XE-DVENX-58SKQ>



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
24688

FICHA  
2-v

CNM: 157776.2.0024688-47

**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, **20/06/2024**

**A presente certidão foi assinada eletronicamente.**

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma [registrodeimoveis.org.br](http://registrodeimoveis.org.br), sem intermediários e sem custos adicionais.

Emolumentos: **R\$ 98,00**  
Fundrat.....: **R\$ 1,96**  
Lei 3217.....: **R\$ 19,60**  
Fundperj.....: **R\$ 4,90**  
Funperj.....: **R\$ 4,90**  
Funarpen.....: **R\$ 5,88**  
Selo Eletrônico: **R\$ 2,59**  
ISS.....: **R\$ 5,26**  
Total.....: **R\$ 143,09**

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico

**EDUY 75476 VTY**



Consulte a validade do selo em:  
<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>  
GAS -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RSFEK-W97XE-DVENX-58SKQ>