



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
24655

Ficha  
1

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

CNM: 157776.2.0024655-49

**IMÓVEL:** Apartamento 403, do bloco 05, empreendimento "Residencial Quinta do Ipê", a ser construído sob o nº320, da Rua das Amendoeiras, Cosmos, Freguesia de Campo Grande, com área privativa de 42,66m<sup>2</sup>, e somada a área comum, área total de 47,18m<sup>2</sup>, que corresponde à fração ideal de 0,002534 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 - 24655 - 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 - 24655 - 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, tomando-se incommunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora. Em 31/07/2018, por FB.

**R - 3 - M - 24655 - HIPOTECA:** Prenotação nº 31030, aos 04/10/2018. Pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 29/06/2018, 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\$10.628.519,11** para construção do empreendimento "Residencial Quinta do Ipê - 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 ano, correspondente à taxa efetiva de 8,3000% ao ano. Valor da garantia hipotecária: R\$144.000,00. Demais condições constantes do título. Registro concluído

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XM5LG-6ZVDP-U924X-B9QZB>

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  
24655

FICHA  
1-v

CNM: 157776.2.0024655-49

aos 27/12/2018, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºECVX 23655 DCR. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

**R - 4 - M - 24655 - COMPRA E VENDA:** Prenotação nº**32017**, aos **08/11/2018**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 03/10/2018, 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 **RS144.000,00**, a **RODRIGO CAMPOS GARCIA**, brasileiro, solteiro, jardineiro, inscrito no RG sob o nº24.062.523-6, SECC/RJ, e no CPF/MF sob o nº 131.558.017-94, residente e domiciliado na Avenida Gaspar de Lemos, nº132, Guaratiba, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$18.850,51 recursos próprios; R\$33.819,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$0,00 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$91.330,49 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: **RS144.000,00**, certificado declaratório de isenção nº2213123 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 04/01/2019, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºECVX 24171 SYO.

**AV - 5 - M - 24655 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA:** Prenotação nº**32017**, aos **08/11/2018**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-3, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 03/10/2018, objeto do R-4, que hoje se arquivava. Averbação concluída aos 04/01/2019, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºECVX 24172 MWG.

**R - 6 - M - 24655 - ALIENACÃO FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº**32017**, aos **08/11/2018**. 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 **RS91.330,49**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 4,5000% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 4,5939% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$480,99, com vencimento para 03/11/2018. Origem dos Recursos: FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$144.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 04/01/2019, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nº ECVX 24173 LOV.

**AV - 7 - M - 24655 - 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).

**AV - 8 - M - 24655 - 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 - 9 - M - 24655 - 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XM5LG-6ZVDP-U924X-B9QZB>

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  
24655

FICHA  
2

12º REGISTRO DE IMÓVEIS  
RIO DE JANEIRO - RJ  
LVRO 2 - REGISTRO GERAL  
CNM: 157776.2.0024655-49

desta matrícula. Averbação concluída aos 28/09/2020, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDMA 70582 NIG.

**AV - 10 - M - 24655 - INTIMAÇÃO:** Prenotação nº91951, aos 10/01/2024. Pelo requerimento de 09/01/2024, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação do **RODRIGO CAMPOS GARCIA**, 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 18/03/2024, 19/03/2024 e 20/03/2024, 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 11/04/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 77621 PXL.

**AV - 11 - M - 24655 - INSCRIÇÃO E CL:** Prenotação nº99062, aos 20/06/2024. 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 nº3.420.150-9, e CL (Código de Logradouro) nº05.732-3. Averbação concluída aos 26/06/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 79953 GAH.

**AV - 12 - M - 24655 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO:** Prenotação nº99062, aos 20/06/2024. 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-6, nos termos do art. 31-E, I, da Lei 4591/64. Averbação concluída aos 26/06/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 79954 EDA.

**AV - 13 - M - 24655 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Prenotação nº99062, aos 20/06/2024. Pelo requerimento de 13/06/2024, 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: **R\$149.391,08**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$149.391,08**, certificado declaratório de isenção nº2697084 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 26/06/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 79955 ZGD.

**AV - 14 - M - 24655 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº 99062, aos 20/06/2024. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-13. Averbação concluída aos 26/06/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 79956 GYO.

**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, **26/06/2024**

**A presente certidão foi assinada eletronicamente.**

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma registroimoveis.org.br, sem intermediários e sem custos adicionais.

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

**EDUY 79957 BCO**



Consulte a validade do selo em:  
<http://www.3.tjrj.jus.br/sitepublico>

GAS -

Emolumentos: **R\$ 98,00**  
Fundgrat.....: **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**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XM5LG-6ZVDP-U924X-B9QZB>