



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
47521

Ficha  
1

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

CNM: 157776.2.0047521-30

**IMÓVEL:** Apartamento 511, do bloco 04, do empreendimento "Residencial Quinta Real", a ser construído sob o nº966, da Rua Murundu, Padre Miguel, na Freguesia de Campo Grande, área privativa coberta padrão de 42,65m<sup>2</sup>, e, somada à comum, área total de 47,28m<sup>2</sup>, que corresponde à fração ideal de 0,003969 do terreno designado por lote 02, do PAL 49.354, com área de 8.949,31m<sup>2</sup>. O empreendimento terá 111 vagas de garagem, numeradas de 01 a 111, sendo 08 para PNE de nºs50, 51, 70, 71, 78, 79, 98 e 99, todas descobertas e localizadas no pavimento de acesso, não vinculadas a nenhuma unidade autônoma, sendo de uso do condomínio. Considerando-se que o total de vagas de garagem é inferior ao total de unidades autônomas, cada unidade poderá ocupar no máximo 01 (uma) vaga de garagem, por ordem de chegada, limitando-se à lotação projetada. -x-x

**PROPRIETÁRIA:** EÓLICA REAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, com sede na Praia do Flamengo, nº66, bloco B, sala 1509, Flamengo, nesta cidade, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 32.292.406/0001-81. -x-x

**REGISTRO ANTERIOR:** Adquirido por compra feita a Alex Mello Max, pela escritura pública de compra e venda lavrada em 23/12/2019, pelo 18º Ofício de Notas desta cidade, Livro 7552-ES, fls.086/087, registrada neste ofício, sob o R-1 da matrícula 36.145, em 15/01/2020, desmembramento averbado no 4º Registro de Imóveis sob o AV-40 da matrícula 17.645, em 13/11/2019, e o memorial de incorporação registrado neste ofício sob o R-2 da matrícula 36.145, em 02/07/2020. -x-x

**CADASTRO:** O imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro, sob o nº3.418.049-7, CL nº03.189-8. Matrícula aberta aos 13/01/2021, por FL.

**AV - 1 - M - 47521 - UNIDADE EM CONSTRUÇÃO:** 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 13/01/2021, por FL.

**AV - 2 - M - 47521 - AFETAÇÃO:** Consta averbado neste ofício, no AV-4 da matrícula 36.145, em 02/07/2020, que pelo instrumento particular de 13/03/2020, 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 13/01/2021, por FL.

**R - 3 - M - 47521 - COMPRA E VENDA:** Prenotação nº 55294, aos 01/03/2021. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 02/02/2021, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação/Programa Casa Verde e Amarela, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380/64, e do art. 21, da Medida Provisória nº996/2020, a proprietária VENDEU o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de **R\$175.000,00**, a **VICTORIA LOPES SIMÕES DE OLIVEIRA**, brasileira, solteira, coordenadora administrativa, inscrita no RG sob o nº 28.432.609-7, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 155.815.897-98, residente e domiciliada na Rua Barão de Piraquara, nº314, Realengo, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$35.000,00 recursos próprios; R\$0,00 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\$140.000,00 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DLHWA-34URS-7KXPXC-8KSV>



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
47521

FICHA  
1-v

CNM: 157776.2.0047521-30

transmissão: **RS\$175.000,00**, certificado declaratório de isenção nº2376823 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 30/03/2021, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºEDRQ 75186 EIR.

**R - 4 - M - 47521 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº**55294**, aos **01/03/2021**. Pelo mesmo instrumento referido no R-3, 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 **RS\$140.000,00**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 8,1600% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 8,4722% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$1.092,26, com vencimento para 02/03/2021. Origem dos Recursos: FGTS/União. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$175.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 30/03/2021, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nº EDRQ 75187 WFE.

**AV - 5 - M - 47521 - RETIFICAÇÃO:** Prenotação nº **63932**, aos **30/11/2021**. Pelo requerimento de 30/11/2021, fica rerratificado o memorial de incorporação objeto do R-2 da matrícula 36.145, para constar modificações no empreendimento, de caráter técnico, para adequar o projeto às normas estabelecidas pelo Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio de Janeiro - CBMERJ, em conformidade com o processo nº06/700331/2020 da Coordenadoria Geral de Licenciamento de Projetos Sociais, licença de obra nº 25/0883/2021, permanecendo inalteradas as demais informações. Averbação concluída aos 11/03/2022, por Fabio Marrocos, Mat. TJRJ 94-12227. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 24188 GHF. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

**AV - 6 - M - 47521 - CONSTRUÇÃO:** Prenotação nº **71145**, aos **01/07/2022**. Pelo requerimento de 25/05/2022, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação nº 25/0270/2022, datada de 20/05/2022, de acordo com o processo nº 06/700331/2020, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se concedido em 20/05/2022. 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 02/08/2022, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 45832 RBJ. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

**AV - 7 - M - 47521 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Consta registrada no R-14 da matrícula 36.145, em 02/08/2022, 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 0,005280; área privativa de 42,65m²** e, somada à comum, **área total de 96,75m²**, rerratificando assim a abertura da matrícula. Em 02/08/2022, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993.

**AV - 8 - M - 47521 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Prenotação nº**70031**, aos **01/06/2022**. Foi registrada em 02/08/2022, no Registro Auxiliar sob o nº491, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 02/08/2022, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 46389 YBL.

**AV - 9 - M - 47521 - INTIMAÇÃO:** Prenotação nº**89124**, aos **14/11/2023**. Pelo requerimento de 14/11/2023, formulado pelo credor, e conforme documentos hoje arquivados, foi solicitada ao Registro de Imóveis a consolidação da propriedade e feita pelo Registro de Títulos e Documentos a intimação pessoal da devedora **VICTORIA LOPES SIMOES DE OLIVEIRA**, já qualificada, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicados

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DLHWA-34URS-7KPXC-8KSV>D



Valide aqui este documento

MATRÍCULA  
47521

FICHA  
2

12º REGISTRO DE IMÓVEIS  
RIO DE JANEIRO - RJ  
LVRO 2 - REGISTRO GERAL  
CNM: 157776.2.0047521-30

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. Averbação concluída aos 27/03/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 72617 OCU.

**AV - 10 - M - 47521 - INSCRIÇÃO E CL:** Prenotação nº98418, aos 10/06/2024. 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 nº3.455.391-7, e CL (Código de Logradouro) nº03.189-8 Averbação concluída aos 20/06/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 75467 WPG.

**AV - 11 - M - 47521 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO:** Prenotação nº 98418, aos 10/06/2024. 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 75468 APL.

**AV - 12 - M - 47521 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Prenotação nº98418, aos 10/06/2024. Pelo requerimento de 31/05/2024, 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: **R\$181.142,45**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$181.432,45**, guia nº2693178. Averbação concluída aos 20/06/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 75469 PPN.

**AV - 13 - M - 47521 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº 98418, aos 10/06/2024. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-12. Averbação concluída aos 20/06/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 75470 JYY.

**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 75471 SVU**



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/DLHWA-34URS-7KXPXC-8KSV>



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



Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado