Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash c038615e-f95b-4d02-84e5-9642eda39de3

IMÓVEL: Apartamento 505, do bloco 07, empreendimento "Residencial Quinta do Ipê", **a ser construído sob o nº320, da Rua das Amendoeiras,** Cosmos, Freguesia de Campo Grande, com **área privativa de 42,66m²**, e somada a área comum, **área total de 47,18m²**, que corresponde à **fração ideal de 0,002534** do terreno designado por lote 07, da quadra E, do PAL 13.020, com área de 15.903,00m². 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 - 24789 - UNIDADE EM CONSTRUÇÃO: Em conformidade com o disposto no Art.662, C/C §2° 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 - 24789 - 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 - 24789 - 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 condionado 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

Continua no verso

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado saec .onr

Esse documento foi assinado digitalmente por ANGELICA DE ARAUJO OLIVEIRA - 17/04/2023 15:28

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 - 24789 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº**31711**, aos **26/10/2018**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 29/08/2018, 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 **R$144.000,00,** a **VINICIUS MALAQUIAS DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, orientador, inscrito no RG sob o nº 24.323.024-0, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 123.724.957-04, residente e domiciliado na Rua Sem Nome, nº20, Jardim Guandu, Nova Iguaçu/RJ. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R$17.274,55 recursos próprios; R$39.395,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R$2.407,69 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R$84.922,76 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: **R$144.000,00**, certificado declaratório de isenção nº2217616 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 23/11/2018, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºECUE 60537 NZL.

AV - 5 - M - 24789 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº**31711**, aos **26/10/2018**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-3, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 29/08/2018, objeto do R-4, que hoje se arquiva. Averbação concluída aos 23/11/2018, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºECUE 60538 CCF**.**

AV - 6 - M - 24789 - FUNDO DE GARANTIA: Prenotação nº**31711**, aos **26/10/2018**. Em virtude do instrumento particular de 29/08/2018, 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 23/11/2018, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºECUE 60539 OME.

R - 7 - M - 24789 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**31711**, aos **26/10/2018**. 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 **R$84.922,76**, 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$447,97, com vencimento para 24/09/2018. Origem dos Recursos: FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R$144.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 23/11/2018, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nº ECUE 60540 CDY**.**

AV - 8 - M - 24789 - 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).

Continua na ficha 2

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado saec .onr

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash c038615e-f95b-4dd2-84e5-9642eda39de3

Esse documento foi assinado digitalmente por ANGELICA DE ARAUJO OLIVEIRA - 17/04/2023 15:28

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash c038615e-f95b-4d02-84e5-9642eda39de3

AV - 9 - M - 24789 - 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 - 24789 - 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 70716 QTY.

AV - 11 - M - 24789 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **66506**, aos **24/02/2022**. Pelo requerimento de 16/02/2022, formulados pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, e conforme documentos hoje arquivados, foi solicitada ao Registro de Títulos e Documentos desta cidade a intimação pessoal do devedor **VINICIUS MALAQUIAS DOS SANTOS,** 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 11/11/2022, 14/11/2022 e 16/11/2022, 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 22/11/2022, por Maria Santos , Mat. TJRJ 94-23847. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 64925 LSM.

AV - 12 - M - 24789 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº**80489**, aos **03/04/2023**. 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 nº 3.420.284-6, e CL (Código de Logradouro) nº 5732-3. Averbação concluída aos 17/04/2023, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 95675 ZKK.

AV - 13 - M - 24789 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº **80489**, aos **03/04/2023**. De acordo com o requerimento de 22/03/2023 e face a concessão do habite-se para o empreendimento do qual o imóvel desta matrícula faz parte, **fica cancelada a afetação** objeto do AV-2, nos termos do art. 31-E, I da Lei 4591/64. Averbação concluída aos 17/04/2023, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 95676 QRD.

AV - 14 - M - 24789 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº **80489**, aos **03/04/2023**. Pelo requerimento de 22/03/2023, 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$146.697,43**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R$146.697,43**, guia nº 2552868. Averbação concluída aos 17/04/2023, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 95677 UFN.

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, **17/04/2023**

Assinada digitalmente pela escrevente Angelica de Araujo Oliveira matr. 94-12910

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

Emolumentos: **R$ 93,59**
Fundgrat.....: **R$ 1,87**
Lei 3217..... : **R$ 18,71**
Fundperj.....: **R$ 4,67**
Funperj.....: **R$ 4,67**
Funarpen.....: **R$ 3,74**
Selo Eletrônico: **R$ 2,48**
ISS.....: **R$ 5,02**
Total.....: **R$ 134,75**

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EDVA 95678 JMI

Consulte a validade do selo em:
http://w w w 3.tjrj.jus.br/sitepublico

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado saec .onr

Esse documento foi assinado digitalmente por ANGELICA DE ARAUJO OLIVEIRA - 17/04/2023 15:28