



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
41988

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0041988-42

IMÓVEL: Apartamento 208, do bloco 05, do "Residencial Quinta do Ingá", a ser construído sob o nº192, da Rua das Amoreiras, Cosmos, na Freguesia de Campo Grande, área privativa de 42,65m² e, somada à comum, área total de 47,19m², que corresponde à fração ideal de 0,003411 do terreno designado por lote 40, da quadra D, do PAL 13.020, com área de 10.900,00m² (onde consta o prédio nº190 a ser demolido). O empreendimento terá 139 vagas de garagem, sendo 09 para PNE, todas descobertas e localizadas na área externa, não vinculadas a nenhuma unidade autônoma e de uso do condomínio. -x-x

PROPRIETÁRIA: EÓLICA INGÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 32.195.985/0001-44, com sede na Praia do Flamengo, nº66, bloco B, sala 1509, Flamengo, nesta cidade. -x-x-

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido o terreno por compra feita a João Grand, de acordo com a escritura lavrada em 27/12/2018, do 18º Ofício de Notas, desta cidade, Livro 7520ES, às fls.005/006, registrada neste ofício, sob o R-5 da matrícula 22.511, em 01/02/2019, e o memorial de incorporação registrado sob o R-6 da citada matrícula, em 28/10/2019. -x-x

CADASTRO: O imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro, sob o nº0.612.674-2 (MP), CL nº05.731-5. Matrícula aberta aos 14/07/2020, por FB.

AV - 1 - M - 41988 - 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 14/07/2020, por FB.

AV - 2 - M - 41988 - AFETAÇÃO: Consta averbado neste ofício, sob o AV-8 da matrícula 22.511, em 28/10/2019, que pelo instrumento particular de 26/06/2019, a proprietária submeteu a incorporação do empreendimento do qual o imóvel desta matrícula faz parte ao regime de afetação, conforme previsto nos art. 31-A e seguintes da Lei 4.591/64. 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 14/07/2020, por FB.

AV - 3 - M - 41988 - CONSIGNAÇÃO: Consta averbado neste ofício, sob o AV-9 da matrícula 22.511, em 28/10/2019, que pelo requerimento de 26/06/2019, e face à existência de uma edificação no terreno desta matrícula designada por **prédio nº190 da Rua das Amoreiras (a demolir)**, e ainda, face ao registro do Memorial de Incorporação para edificação de empreendimento que receberá o **nº192 pelo mesmo logradouro**, fica consignado que a regularização do empreendimento em questão com a consequente averbação de seu habite-se deverá obrigatoriamente ser precedida da averbação de demolição da antiga construção. Em 14/07/2020, por FB.

AV - 4 - M - 41988 - DEMOLIÇÃO: Prenotação nº 52211, aos 06/11/2020. Pelo requerimento de 08/10/2020, capeando certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo, Infraestrutura e Habitação nº40/0060/2020, datada de 03/08/2020, de acordo com o processo nº02/05/000981/2018, foi requerida e concedida licença de demolição de benfeitoria, não afastado das divisas, sob o **nº190 da Rua das Amoreiras, com área demolida de 392,00m², tendo sido a aceitação concedida em 03/08/2020.** 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 11/12/2020, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºEDPQ 41813 FIZ. (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/G2RUD-X2AMS-479TT-5E72T>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
41988

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0041988-42

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/G2RUD-X2AMS-479TT-5E72T>

R - 5 - M - 41988 - HIPOTECA: Prenotação nº **54517**, aos **03/02/2021**. Pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 21/01/2021, 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\$10.139.369,78** para construção do empreendimento "Residencial Quinta do Ingá - 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 36 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\$25.963.000,00 (incluídos outros imóveis). Demais condições constantes do título. Registro concluído aos 16/03/2021, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDRQ 72102 EAL. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

R - 6 - M - 41988 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº **60103**, aos **26/07/2021**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 08/07/2021, 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 artigo 25, da Lei nº14.118/2021, a proprietária **VENDEU** o **imóvel** objeto desta matrícula, pelo preço de **R\$160.000,00**, a **AUDREI REGINA FERREIRA DE FREITAS**, brasileiro, solteiro, servidor público municipal, portador da CNH nº 05650165230, DETRAN/RJ, e inscrito no CPF/MF sob o nº 037.989.467-01, residente e domiciliado na Estrada do Inhoaíba, nº849, casa 02, Inhoaiba, nesta cidade, e **ADRIANA ALMEIDA DO NASCIMENTO**, brasileira, solteira, administradora, inscrita no RG sob o nº 00119942092, SSP/RJ, e no CPF/MF sob o nº 082.795.457-35, residente e domiciliada na Rua e Tucano, nº194, Santa Rita, Nova Iguaçu, RJ. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$29.415,00 recursos próprios; R\$2.585,00 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\$128.000,00 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 transmissão: **R\$160.000,00**, certificado declaratório de isenção nº2410539 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 10/08/2021, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 86932 NDS.

AV - 7 - M - 41988 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº**60103**, aos **26/07/2021**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-5, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 08/07/2021, objeto do R-6, que hoje se arquivava. Averbção concluída aos 10/08/2021, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 86933 WOF.

R - 8 - M - 41988 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**60103**, aos **26/07/2021**. Pelo mesmo instrumento referido no R-6, o imóvel objeto desta matrícula foi **ALIENADO FIDUCIARIAMENTE**, na forma da Lei nº9.514/97, 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 nº00.360.305/0001-04, em garantia de dívida de **R\$128.000,00**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 6,5000% ao ano, correspondente à taxa efetiva



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
41988

FICHA
2

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

CNM: 157776.2.0041988-42

de 6,6971% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$873,82, com vencimento para 08/08/2021. Origem dos Recursos: FGTS/União. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$160.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 10/08/2021, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nº EDUZ 86934 FVW.

AV - 9 - M - 41988 - CONSTRUÇÃO: Prenotação nº **61181**, aos **27/08/2021**. Pelo requerimento de 25/08/2021, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação nº25/0365/2021, datada de 18/08/2021, de acordo com o processo nº 02/280046/2017, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se concedido em 18/08/2021. 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 21/10/2021, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 00616 DNQ. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

AV - 10 - M - 41988 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: Consta registrada no R-15 da matrícula 22511, em 21/10/2021, a instituição de condomínio do imóvel objeto desta matrícula, nos moldes dos artigos 7º e 8º da Lei 4591/64. Em 21/10/2021, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993.

AV - 11 - M - 41988 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Prenotação nº **61183**, aos **27/08/2021**. Foi registrada em 21/10/2021, no Registro Auxiliar sob o nº430, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 21/10/2021, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 01043 WUE.

AV - 12 - M - 41988 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº**106696**, aos **19/11/2024**. Pelo requerimento de 18/11/2024, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação dos devedores **AUDREI REGINA FERREIRA DE FREITAS**, e **ADRIANA ALMEIDA DO NASCIMENTO**, ambos já qualificados, 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 13/01/2025, 14/01/2025 e 15/01/2025, 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 13/02/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 35167 RMC.

AV - 13 - M - 41988 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº**112149**, aos **01/04/2025**. 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 nº3.435.727-7, e CL (Código de Logradouro) nº05.731-5. Averbação concluída aos 10/04/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 48569 NGY.

AV - 14 - M - 41988 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº**112149**, aos **01/04/2025**. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, ao registro objeto do R-6 e à 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 10/04/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 48570 CHK.

AV - 15 - M - 41988 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº**112149**, aos **01/04/2025**. Pelo requerimento de 28/03/2025, hoje arquivado, e verificado o cumprimento do art. 26, §7º, da Lei

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/G2RUD-X2AMS-479TT-5E72T>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
41988

FICHA
2-v

CNM: 157776.2.0041988-42

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 60 dias contados da data do registro (art. 27 da Lei 9514 de 20/11/1997). Valor declarado do imóvel: **R\$167.260,05**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$167.260,05**, guia nº2799452. Averbação concluída aos 10/04/2025, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 48571 UJJ.

AV - 16 - M - 41988 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº112149, aos **01/04/2025**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-15. Averbação concluída aos 10/04/2025, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 48572 ITX.

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, **10/04/2025**

A presente certidão foi assinada eletronicamente.

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

Emolumentos: **R\$ 108,60**
Fundrat.....: **R\$ 2,17**
Lei 3217.....: **R\$ 21,72**
Fundperj.....: **R\$ 5,43**
Funperj.....: **R\$ 5,43**
Funarpen.....: **R\$ 6,51**
Selo Eletrônico: **R\$ 2,87**
ISS.....: **R\$ 5,83**
Total.....: **R\$ 158,56**

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EDUZ 48573 WRL



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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/G2RUD-X2AMS-479TT-5E72T>