



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
41826

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0041826-43

IMÓVEL: Apartamento 506, do bloco 01, 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 - 41826 - 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 - 41826 - 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 - 41826 - 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.

R - 4 - M - 41826 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº48304, aos 02/07/2020. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 08/05/2020, 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 **THIAGO CHRYSTIAN DA SILVA SEBASTIÃO**, brasileiro, solteiro, almoxarife, portador da CNH nº 06722538100, DETRAN/RJ, e inscrito no CPF/MF sob o nº 150.762.977-00, residente e domiciliado na Rua Duartina, quadra 32, lote 9, Paciência, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$22.365,99 recursos próprios; R\$17.436,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L7HF5-V75RE-85MJT-MX4PF>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
41826

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0041826-43

de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$1.284,31 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$102.913,70 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 nº2321146 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 29/07/2020, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºEDKS 06028 FZI.

AV - 5 - M - 41826 - FUNDO DE GARANTIA: Prenotação nº48304, aos **02/07/2020**. Em virtude do instrumento particular de 08/05/2020, 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 29/07/2020, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºEDKS 06029 HBE.

R - 6 - M - 41826 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº48304, aos **02/07/2020**. 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\$102.913,70**, 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\$541,84, com vencimento para 10/06/2020. 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 29/07/2020, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nº EDKS 06030 JNW.

R - 7 - M - 41826 - HIPOTECA: Prenotação nº **49369**, aos **10/08/2020**. Pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 21/01/2020, 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\$12.729.503,51** para construção do empreendimento "Residencial Quinta do Ingá - 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\$160.000,00. Demais condições constantes do título. Registro concluído aos 27/08/2020, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDMA 64226 MON. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

AV - 8 - M - 41826 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº49369, aos **10/08/2020**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-7, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 08/05/2020, objeto do R-4, anteriormente arquivado. Averbação concluída aos 27/08/2020, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDMA 64232 XUD.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L7HF5-V75RE-85MJT-MX4PF>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
41826

FICHA
2

12º REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO - RJ
LMRO 2 - REGISTRO GERAL
CNM: 157776.2.0041826-43

AV - 9 - M - 41826 - 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)

AV - 10 - M - 41826 - 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 - 11 - M - 41826 - 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 - 12 - M - 41826 - 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 00876 DQX.

AV - 13 - M - 41826 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **89264**, aos **17/11/2023**. De acordo com a notificação promovida pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, entregue em 07/12/2023, por Registro de Títulos e Documentos desta cidade, resultando "positiva" foi intimado o devedor **THIAGO CHRYSTIAN DA SILVA SEBASTIÃO**, já qualificado, para quitar as obrigações relativas à alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, na forma dos artigos 26 e 26-A, da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 17/01/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 58359 BKU.

AV - 14 - M - 41826 - CANCELAMENTO DE INTIMAÇÃO: Prenotação nº **102546**, aos **28/08/2024**. Fica cancelada a intimação objeto do AV-13, desta matrícula, face a quitação dada pela credora. Averbação concluída aos 25/11/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 14416 QHN.

AV - 15 - M - 41826 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **102546**, aos **28/08/2024**. Pelo requerimento de 27/08/2024, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação do devedor **THIAGO CHRYSTIAN DA SILVA SEBASTIÃO**, 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 22/10/2024, 23/10/2024 e 24/10/2024, 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 25/11/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 14417 SRF.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L7HF5-V75RE-85MJT-MX4PF>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
41826

FICHA
2-v

CNM: 157776.2.0041826-43

AV - 16 - M - 41826 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº109092, aos 21/01/2025. 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 nº3.435.565-1, e CL (Código de Logradouro) nº05.731-5. Averbação concluída aos 30/01/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 31914 EZJ.

AV - 17 - M - 41826 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº109092, aos 21/01/2025. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, ao registro objeto do R-4 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 30/01/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 31915 LTA.

AV - 18 - M - 41826 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº109092, aos 21/01/2025. Pelo requerimento de 20/01/2025, 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 60 dias contados da data do registro (art. 27 da Lei 9514 de 20/11/1997). Valor declarado do imóvel: **R\$166.845,70**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$166.845,70**, guia nº2781235. Averbação concluída aos 30/01/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 31916 UGH.

AV - 19 - M - 41826 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº109092, aos 21/01/2025. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-18. Averbação concluída aos 30/01/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 31917 IHO.

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, **30/01/2025**

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\$ 102,61**
Fundrat.....: **R\$ 2,05**
Lei 3217.....: **R\$ 20,52**
Fundperj.....: **R\$ 5,13**
Funperj.....: **R\$ 5,13**
Funarpen.....: **R\$ 6,15**
Selo Eletrônico: **R\$ 2,71**
ISS.....: **R\$ 5,50**
Total.....: **R\$ 149,80**

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

EDUZ 31918 FPO



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/L7HF5-V75RE-85MJT-MX4PF>