



Valide aqui
este documento

12º Registro de Imóveis do
Rio de Janeiro - RJ

Av. Maria Teresa, nº 260 - Plaza Office
Campo Grande - RJ - CEP.: 23.050-160
tel.: (21) 3217-2030 - www.registrodeimoveis.org.br/12rj

MATRÍCULA
47317

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0047317-60

IMÓVEL: Apartamento 311, do bloco 01, do empreendimento "Residencial Quinta Real", a ser construído sob o nº66, da Rua Murundu, Padre Miguel, na Freguesia de Campo Grande, área privativa coberta padrão de 42,65m², e, somada à comum, área total de 47,28m², que corresponde à fração ideal de 0,003969 do terreno designado por lote 02, do PAL 49.354, com área de 8.949,31m². 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 - 47317 - 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 - 47317 - 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, tomando-se incommunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora. Em 13/01/2021, por FL.

R - 3 - M - 47317 - HIPOTECA: Prenotação nº 53474, aos 21/12/2020. Pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 21/10/2020, 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\$24.240.287,94, para construção do empreendimento "Residencial Quinta Real - 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 36 meses a contar do dia correspondente ao término do prazo de carência. Valor da garantia hipotecária: R\$43.151.000,00 (incluindo outros imóveis).

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R9C4A-MW8X8-K33K3-T85DS>



Valide aqui
este documento

12º Registro de Imóveis do
Rio de Janeiro - RJ

Av. Maria Teresa, nº 260 - Plaza Office
Campo Grande - RJ - CEP.: 23.050-160
tel.: (21) 3217-2030 - www.registrodeimoveis.org.br/12rj

MATRÍCULA
47317

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0047317-60

Demais condições constantes do título. Registro concluído aos 08/02/2021, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDPQ 48984 UOX. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

AV - 4 - M - 47317 - ADITAMENTO: Prenotação nº **55084**, aos **22/02/2021**. Pelo instrumento particular de ratificação, datado de 17/02/2021, as partes contratantes, já qualificadas, resolveram de comum acordo aditar a hipoteca objeto do R-3 desta matrícula, para constar que o **valor da garantia hipotecária passa a ser de R\$25.364.000,00**, permanecendo inalteradas as demais informações. Averbação concluída aos 17/03/2021, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDRQ 72312 QBD. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

R - 5 - M - 47317 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº **60228**, aos **30/07/2021**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 28/06/2021, 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\$175.000,00**, a **RODRIGO DE JESUS TEIXEIRA**, brasileiro, solteiro, administrador, inscrito no RG sob o nº 12.322.148-3, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 054.560.727-26, residente e domiciliado na Rua Riacho do Sertão, nº71, Bangu, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$17.521,41 recursos próprios; R\$8.496,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$11.048,50 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$137.934,09 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\$175.000,00**, certificado declaratório de isenção nº2413161 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 16/08/2021, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 89057 HUI.

AV - 6 - M - 47317 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº**60228**, aos **30/07/2021**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-3 e AV-4, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 28/06/2021, objeto do R-5, que hoje se arquiva. Averbação concluída aos 16/08/2021, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 89058 SWQ.

AV - 7 - M - 47317 - FUNDO DE GARANTIA: Prenotação nº**60228**, aos **30/07/2021**. Em virtude do instrumento particular de 28/06/2021, objeto do R-5, 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 16/08/2021, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 89059 CER.

R - 8 - M - 47317 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**60228**, aos **30/07/2021**. Pelo mesmo instrumento referido no R-5, 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\$137.934,09**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 5,00% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 5,1161% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$773,17, com vencimento para 25/07/2021. 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 16/08/2021, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nº EDUZ 89060 JSW.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R9C4A-MW8X8-K33K3-T85DS>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital





Valide aqui
este documento

12º Registro de Imóveis do
Rio de Janeiro - RJ

Av. Maria Teresa, nº 260 - Plaza Office
Campo Grande - RJ - CEP.: 23.050-160
tel.: (21) 3217-2030 - www.registrodeimoveis.org.br/12rj

MATRÍCULA
47317

FICHA
2

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

CNM: 157776.2.0047317-60

AV - 9 - M - 47317 - RETIFICAÇÃO: Prenotação nº **63932**, aos **30/11/2021**. Pelo requerimento de 30/11/2021, fica re ratificado 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 - 10 - M - 47317 - 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 - 11 - M - 47317 - 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**, re ratificando assim a abertura da matrícula. Em 02/08/2022, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993.

AV - 12 - M - 47317 - 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 45885 PPK.

AV - 13 - M - 47317 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **127199**, aos **09/02/2026**. Pelo requerimento de 09/02/2026, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação do devedor **RODRIGO DE JESUS TEIXEIRA**, 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 16/04/2026, 17/04/2026 e 20/04/2026, 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 22/05/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCV 27001 SQN.

AV - 14 - M - 47317 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº **135580**, aos **01/07/2026**. 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 nº3.455.209-1, e CL (Código de Logradouro) nº03.189-8 Averbação concluída aos 08/07/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDJ 03247 YRB.

AV - 15 - M - 47317 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº **135580**, aos **01/07/2026**. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, 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 08/07/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDJ 03248 OBQ.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R9C4A-MW8X8-K33K3-T85DS>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

12º Registro de Imóveis do
Rio de Janeiro - RJ

Av. Maria Teresa, nº 260 - Plaza Office
Campo Grande - RJ - CEP.: 23.050-160
tel.: (21) 3217-2030 - www.registrodeimoveis.org.br/12rj

MATRÍCULA
47317

FICHA
2-v

CNM: 157776.2.0047317-60

AV - 16 - M - 47317 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº **135580**, aos **01/07/2026**. Pelo requerimento de 30/06/2026, 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\$187.019,44**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$187.019,44**, guia nº2973836. Averbação concluída aos 08/07/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDJ 03249 DFY.

AV - 17 - M - 47317 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **135580**, aos **01/07/2026**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-16. Averbação concluída aos 08/07/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDJ 03250 ZKH.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R9C4A-MW8X8-K33K3-T85DS>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br





Valide aqui
este documento

12º Registro de Imóveis do
Rio de Janeiro - RJ

Av. Maria Teresa, nº 260 - Plaza Office
Campo Grande - RJ - CEP.: 23.050-160
tel.: (21) 3217-2030 - www.registrodeimoveis.org.br/12rj

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, prenotados até o dia anterior.

Rio de Janeiro, 08/07/2026

A presente certidão foi assinada eletronicamente p/ Sergio Avila Doria Martins - Oficial Registrador.

12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ Oficial Registrador: Dr. Sergio Avila Doria Martins	
Emolumentos: R\$ 124,08	Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral de Justiça Selo de Fiscalização Eletrônico EFDJ 03251 VYF  Consulte a validade do selo em: http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico
Fundgrat.....: R\$ 2,48	
Lei 3217.....: R\$ 24,81	
Fundperj.....: R\$ 10,54	
Funperj.....: R\$ 10,54	
Funarpen.....: R\$ 7,44	
FUNPGALERJ.....: R\$ 1,24	
FUNPGT.....: R\$ 1,24	
FUNDAC.....: R\$ 1,24	
Selo Eletrônico.....: R\$ 3,27	
ISS.....: R\$ 6,66	
Total.....: R\$ 193,54	

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R9C4A-MW8X8-K33K3-T85DS>