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 67434	Ficha 1

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

CNM: 157776.2.0067434-43

IMÓVEL: Apartamento 501, do bloco 04, do empreendimento denominado "Residencial Vitória II", **a ser construído sob o nº200, da Rua Vicente Francisco dos Santos**, Campo Grande, na Freguesia de Campo Grande, **área privativa de 42,78m²**, que corresponde à **fração ideal de 0,003983**, do terreno designado por lote 45, do PAL 23.603. O empreendimento possui 91 vagas, sendo 08 para PNE, todas descobertas e localizadas no pavimento de acesso, não vinculada a nenhuma unidade autônoma, sendo de uso do condomínio. Cada unidade poderá ocupar no máximo 01 (uma) vaga de garagem, por ordem de chegada, limitando-se à lotação projetada numeradas de 01 a 91. É vedado o uso das vagas de garagem por terceiros não condôminos residentes (inclusive visitantes). As 08 (oito) vagas com dimensões adaptadas para PNE, são designadas por números 02, 03, 30, 31, 34, 35, 63 e 64 -x-x

PROPRIETÁRIA: **EÓLICA ENGEFIC VITÓRIA II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, com sede na Praia do Flamengo, nº66B, sala 1509, Flamengo, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 48.363.216/0001-48. -x-x

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 62511, 12º Registro de Imóveis. -x-x

CADASTRO: O imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro, sob o nº3.210.052-1 (MP), CL nº13.719-0. Matrícula aberta aos 09/10/2023, por Honima Lima , Mat. TJRJ 94-2993.

AV - 1 - M - 67434 - UNIDADE EM CONSTRUÇÃO: De conformidade com o disposto no Art.1.347, c/c §2° do Art.1348 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 09/10/2023, por Honima Lima , Mat. TJRJ 94-2993.

AV - 2 - M - 67434 - AFETAÇÃO: Consta averbado neste ofício, sob o AV-8 da matrícula 62.511, em 09/10/2023, que pelo requerimento de 23/05/2023, 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 09/10/2023, por Honima Lima , Mat. TJRJ 94-2993.

R - 3 - M - 67434 - HIPOTECA: Prenotação nº **96527**, aos **09/05/2024**. Pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 05/01/2024, 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$18.052.195,47** para construção do empreendimento "Residencial Vitória II - 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, sobre as parcelas incidirão juros correspondentes à taxa efetiva de 8,3000% ao ano. Demais condições constantes do título. Registro concluído aos 20/05/2024, por Fabio Marrocos , Mat. TJRJ 94-12227. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVE 14105 QUX. (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/QLHVH-DLS8G-VC5UR-FKT53

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

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

MATRÍCULA 67434	FICHA 1-v	CNM: 157776.2.0067434-43

AV - 4 - M - 67434 - CONDIÇÃO SUSPENSIVA: Prenotação nº **96527**, aos **09/05/2024**. Pelo instrumento particular de 05/01/2024, objeto do R-3, o imóvel desta matrícula possui a seguinte CLÁUSULA SUSPENSIVA**:** A efetivação e eficácia jurídica do presente contrato condicionam-se, suspensivamente, dentre outras exigências expressas, ao cumprimento do estabelecido no item 1.7 do referido contrato, demais condições citadas no instrumento. Averbação concluída aos 20/05/2024, por Fabio Marrocos , Mat. TJRJ 94-12227. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVE 14106 UFP. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

AV - 5 - M - 67434 - CANCELAMENTO DE CONDIÇÃO SUSPENSIVA: Prenotação nº **96527**, aos **09/05/2024**. Fica cancelada a condição suspensiva objeto do AV-4, face à autorização dada pela credora na declaração de 08/05/2024, que hoje se arquiva. Averbação concluída aos 20/05/2024, por Fabio Marrocos , Mat. TJRJ 94-12227. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVE 14107 HAZ. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

AV - 6 - M - 67434 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA:Prenotação nº**107062**, aos **26/11/2024**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-3, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 18/10/2024, que hoje se arquiva. Averbação concluída aos 05/12/2024, por Danielle Silva , Mat. TJRJ 94-15931. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 20537 ERT**.**

R - 7 - M - 67434 - COMPRA E VENDA:Prenotação nº**107062**, aos **26/11/2024**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 18/10/2024, 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, e da Lei nº14.620/2023, o **imóvel** objeto desta matrícula foi **VENDIDO** pelo preço de **R$ 222.000,00**, a **LUCAS LEAL FREITAS DE OLIVEIRA SANTOS**, brasileiro, solteiro, vigilante, inscrito no CPF/MF sob o nº 175.980.277-81, residente e domiciliado nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R$44.909,76 recursos próprios; R$16.527,00 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$160.563,24 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$222.000,00**, certificado declaratório de isenção nº2766317 (Lei nº5.065/2009). Registro concluído aos 05/12/2024, por Danielle Silva , Mat. TJRJ 94-15931. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 20538 BEH.

R - 8 - M - 67434 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:Prenotação nº**107062**, aos **26/11/2024**. Pelo mesmo instrumento antes referido, o imóvel objeto desta matrícula foi **ALIENADO FIDUCIARIAMENTE,** na forma da Lei nº9.514/97, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede na em Brasília-DF, Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 3 e 4, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, em garantia de dívida no valor de **R$ 160.563,24**, a ser paga em 420 prestações mensais, sobre as quais incidirão juros correspondentes à taxa efetiva de 4,5939% ao ano. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 05/12/2024, por Danielle Silva , Mat. TJRJ 94-15931. Selo de fiscalização eletrônica nº EDUZ 20539 RKR**.**

AV - 9 - M - 67434 - CONSTRUÇÃO: Prenotação nº **123195**, aos **07/11/2025**. Pelo requerimento de 05/11/2025, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento nº25/0548/2025, datada de 03/11/2025, de acordo com o processo nº EIS-PRO-2021/03153, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se concedido em 03/11/2025. 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 19/11/2025, por Honima Lima , Mat. TJRJ

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QLHVH-DLS8G-VC5UR-FKT53

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

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

MATRÍCULA 67434 | FICHA 2

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

CNM: 157776.2.0067434-43

94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAH 49380 SJH. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

AV - 10 - M - 67434 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: Consta registrada no R-17 da matrícula 62511, em 19/11/2025, a instituição de condomínio do imóvel objeto desta matrícula, nos moldes dos artigos 7º e 8º da Lei 4591/64. Em 19/11/2025, por Honima Lima , Mat. TJRJ 94-2993.

AV - 11 - M - 67434 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Prenotação nº **123195**, aos **07/11/2025**. Foi registrada em 19/11/2025, no Registro Auxiliar sob o nº830, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 19/11/2025, por Honima Lima , Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAH 45516 QHO.

AV - 12 - M - 67434 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **133145**, aos **13/05/2026**. Pelo requerimento de 12/05/2026, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação do devedor **LUCAS LEAL FREITAS DE OLIVEIRA SANTOS,** 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 25/06/2026, 26/06/2026 e 29/06/2026, 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 29/07/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDX 59406 WXC.

AV - 13 - M - 67434 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº**138950**, aos **10/09/2026**. 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 nº3.521.656-3, e CL (Código de Logradouro) nº13.719-0. Averbação concluída aos 16/09/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFEM 75115 DDM.

AV - 14 - M - 67434 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº**138950**, aos **10/09/2026**. Pelo requerimento de 03/09/2026, 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$228.770,94**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R$228.770,94**, guia nº3002083. Averbação concluída aos 16/09/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFEM 75116 QDS.

AV - 15 - M - 67434 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **138950**, aos **10/09/2026**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-14. Averbação concluída aos 16/09/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFEM 75117 NKV.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QLHVH-DLS8G-VC5UR-FKT53

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

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

Valide aqui
este documento

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.

Certifico mais que há prenotação relativa ao imóvel,Protocolo(s): Prot. 123567, Requerimento - Referente a AVERBACAO - Apresentante: Eolica Engefic Vitoria Ii Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda

Rio de Janeiro, 16/09/2026

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	Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral de Justiça Selo de Fiscalização Eletrônico
Emolumentos: **R$ 124,08** 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**	**EFEM 75118 DBU** Consulte a validade do selo em: http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QLHVH-DLS8G-VC5UR-FKT53

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar