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 24631	Ficha 1

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

CNM: 157776.2.0024631-24

IMÓVEL: Apartamento 203, do bloco 05, 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 - 24631 - 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 - 24631 - 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 - 24631 - HIPOTECA: Prenotação nº **31030**, aos **04/10/2018**. Pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 29/06/2018, 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$10.628.519,11** para construção do empreendimento "Residencial Quinta do Ipê - 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 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$144.000,00. Demais condições constantes do título. Registro concluído

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/KV9HK-7L94A-DGGNE-WK86Z

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 24631 | FICHA 1-v | CNM: 157776.2.0024631-24

aos 27/12/2018, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºECVX 23655 DCR. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

R - 4 - M - 24631 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº**30423**, aos **17/09/2018**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 30/08/2018, 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 **WANDERSON RODRIGUES DA SLVA**, brasileiro, solteiro, motorista, inscrito no RG sob o nº 20.585.377-3, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 111.724.727-93, residente e domiciliado na Rua Maria Moura Cardoso, nº6, casa 2, Campo Grande, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R$2.199,00 recursos próprios; R$15.835,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R$10.930,78 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R$115.035,22 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 nº2207659 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 05/04/2019, por FB. Selo de fiscalização eletrônica nºECUE 56133 MIG.

AV - 5 - M - 24631 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA:Prenotação nº**30423**, aos **17/09/2018**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-3, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 30/08/2018, objeto do R-4, que hoje se arquiva. Averbação concluída aos 05/04/2019, por FB. Selo de fiscalização eletrônica nºECUE 56134 ZSW**.**

AV - 6 - M - 24631 - FUNDO DE GARANTIA:Prenotação nº**30423**, aos **17/09/2018**. Em virtude do instrumento particular de 30/08/2018, 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 05/04/2019, por FB. Selo de fiscalização eletrônica nºECUE 56135 KFJ.

R - 7 - M - 24631 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**30423**, aos **17/09/2018**. 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$115.035,22**, 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$605,88, 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 05/04/2019, por FB. Selo de fiscalização eletrônica nº ECUE 56136 JSC**.**

AV - 8 - M - 24631 - 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).

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/KV9HK-7L94A-DGGNE-WK86Z

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 24631 | FICHA 2

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

CNM: 157776.2.0024631-24

AV - 9 - M - 24631 - 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 - 24631 - 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 70558 CVV.

AV - 11 - M - 24631 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **89420**, aos **22/11/2023**. 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 **WANDERSON RODRIGUES DA SLVA,** 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 12/01/2024, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 56920 KCU.

AV - 12 - M - 24631 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **134130**, aos **02/06/2026**. Pelo requerimento de 28/05/2026, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação do devedor **WANDERSON RODRIGUES DA SILVA**, 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 16/07/2026, 17/07/2026, e 20/07/2026, 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 19/08/2026, por Julia Andrade , Mat. TJRJ 94-24491. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDX 64518 DMU.

AV - 13 - M - 24631 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº**140151**, aos **22/09/2026**. 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 nº3.420.126-9, e CL (Código de Logradouro) nº05.732-3. Averbação concluída aos 25/09/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFEW 01474 NPS.

AV - 14 - M - 24631 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO:Prenotação nº**140151**, aos **22/09/2026**. 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 25/09/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFEW 01475 LFS.

AV - 15 - M - 24631 - CANCELAMENTO DE INTIMAÇÃO: Prenotação nº **140151**, aos **22/09/2026**. Foi solicitado pelo credor fiduciário a realização do procedimento de intimação do devedor fiduciante, porém, após o envio das notificações ocorreu pedido de cancelamento do mesmo, por parte do credor, através do ofício sob nº430886/2023 em 27 de Fevereiro de 2024, hoje arquivado, ficando, dessa forma, cancelado o procedimento do AV-11. Averbação concluída aos 25/09/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFEW 01476 XAX.

AV - 16 - M - 24631 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº **140151**, aos **22/09/2026**. Pelo requerimento de 15/09/2026, 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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/KV9HK-7L94A-DGGNE-WK86Z

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 24631 | FICHA 2-v | CNM: 157776.2.0024631-24

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$154.672,56**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R$154.672,56**, certificado declaratório de isenção nº3007850 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 25/09/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFEW 01477 XCA.

AV - 17 - M - 24631 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **140151**, aos **22/09/2026**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-16. Averbação concluída aos 25/09/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFEW 01478 TDG.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/KV9HK-7L94A-DGGNE-WK86Z

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.

Rio de Janeiro, 25/09/2026

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 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**	Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral de Justiça Selo de Fiscalização Eletrônico **EFEW 01479 TAG** 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/KV9HK-7L94A-DGGNE-WK86Z

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