



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
24478

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0024478-95

IMÓVEL: Apartamento 102, do bloco 02, empreendimento "Residencial Quinta do Ipê", a ser construído sob o nº320, da Rua das Amendoeiras, Cosmos, Freguesia de Campo Grande, com área privativa de 62,42m², e somada a área comum, área total de 67,56m², que corresponde à fração ideal de 0,002886 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 - 24478 - UNIDADE EM CONSTRUÇÃO: Em 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 31/07/2018, por FB.

AV - 2 - M - 24478 - 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 - 24478 - 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 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\$170.000,00. Demais condições constantes do título. Registro concluído

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X3F5R-XEAJR-XSUDG-MJPG4>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
24478

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0024478-95

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 - 24478 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº**34694**, aos **17/01/2019**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 11/12/2018, 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\$170.000,00**, a **YAGO CRISTIAN RIBEIRO LIMA**, brasileiro, solteiro, operador de serviços portuários, inscrito no RG sob o nº 25.809.724-5, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 139.499.147-90, residente e domiciliado na Rua Guarujá, 613, Cosmos, nesta cidade, e **STEFANI CRISTINA SILVERIO DA CONCEIÇÃO SILVA**, brasileira, solteira, vendedora, inscrita no RG sob o nº 27.270.653-2, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 162.313.557-56, residente e domiciliada na Rua Guarujá, s/nº, casa, Comos, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$21.926,44 recursos próprios; R\$4.455,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$7.618,56 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$136.000,00 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\$170.000,00**, certificado declaratório de isenção nº2225070 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 01/02/2019, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºECVX 29244 ULQ.

AV - 5 - M - 24478 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº**34694**, aos **17/01/2019**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-3, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 11/12/2018, objeto do R-4, que hoje se arquiva. Averbação concluída aos 01/02/2019, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºECVX 29245 YJG.

AV - 6 - M - 24478 - FUNDO DE GARANTIA: Prenotação nº**34694**, aos **17/01/2019**. Em virtude do instrumento particular de 11/12/2018, 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 01/02/2019, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºECVX 29246 GYQ.

R - 7 - M - 24478 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**34694**, aos **17/01/2019**. 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\$136.000,00**, 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 de 6,6971% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$883,46, com vencimento para 15/01/2019. Origem dos Recursos: FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$170.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 01/02/2019, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nº ECVX 29247 YIN.

AV - 8 - M - 24478 - 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.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X3F5R-XEAJR-GSUDG-MJPG4>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
24478

FICHA
2

12º REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO - RJ
LMRO 2 - REGISTRO GERAL
CNM: 157776.2.0024478-95

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).

AV - 9 - M - 24478 - 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 - 24478 - 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 70405 OBN.

AV - 11 - M - 24478 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **112022**, aos **28/03/2025**. Pelo requerimento de 27/03/2025, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação dos devedores **YAGO CRISTIAN RIBEIRO LIMA**, e **STEFANI CRISTINA SILVERIO DA CONCEIÇÃO SILVA**, 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 09/05/2025, 12/05/2025 e 13/05/2025, 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 16/06/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 63017 ZSD.

AV - 12 - M - 24478 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº**119636**, aos **05/09/2025**. 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 nº3.419.973-7, e CL (Código de Logradouro) nº05.732-3. Averbação concluída aos 16/09/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZW 48232 FWJ.

AV - 13 - M - 24478 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº**119636**, aos **05/09/2025**. 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 16/09/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZW 48233 EXR.

AV - 14 - M - 24478 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº**119636**, aos **05/09/2025**. Pelo requerimento de 28/08/2025, 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\$178.727,72**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$178.727,72**, certificado declaratório de isenção nº2846179 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 16/09/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZW 48234 QSY.

AV - 15 - M - 24478 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**119636**, aos **05/09/2025**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-14. Averbação concluída aos 16/09/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZW 48235 EHP.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X3F5R-XEAJR-XEJRG-GSUDG-MJPG4>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
24478

FICHA
2-v

CNM: 157776.2.0024478-95

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, **16/09/2025**

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
EEZW 48236 XZA



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/X3F5R-XEAJR-XSUDG-MJPG4>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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

