



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
47287

Ficha  
1

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

CNM: 157776.2.0047287-53

**IMÓVEL:** Apartamento 105, do bloco 01, do empreendimento "Residencial Quinta Real", a ser construído sob o nº966, da Rua Murundu, Padre Miguel, na Freguesia de Campo Grande, área privativa coberta padrão de 42,65m<sup>2</sup>, área privativa coberta padrão diferente ou descoberta de 19,81m<sup>2</sup> e, somada à comum, área total de 67,74m<sup>2</sup>, que corresponde à fração ideal de 0,004522 do terreno designado por lote 02, do PAL 49.354, com área de 8.949,31m<sup>2</sup>. 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 - 47287 - 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 - 47287 - 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, tornando-se incomunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora. Em 13/01/2021, por FL.

**R - 3 - M - 47287 - 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 **RS24.240.287,94**, 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/66LVM-4G6UL-G73A7-CVX9R>



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
47287

FICHA  
1-v

CNM: 157776.2.0047287-53

término do prazo de carência. Valor da garantia hipotecária: R\$43.151.000,00 (incluídos outros imóveis). 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 - 47287 - ADITAMENTO:** Prenotação nº **55084**, aos **22/02/2021**. Pelo instrumento particular de rerratificação, 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 - 47287 - COMPRA E VENDA:** Prenotação nº **58166**, aos **24/05/2021**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 28/04/2021, 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\$192.000,00**, a **FELIPE DA FONSECA ROSA**, militar, portador da CNH nº 06649192620, DETRAN/RJ, e inscrito no CPF/MF sob o nº 170.943.337-06, e sua mulher **MILENA MACHADO SOARES DOS SANTOS ROSA**, técnica de enfermagem, portadora da CNH nº 07160902955, DETRAN/RJ, e inscrita no CPF/MF sob o nº 143.077.877-65, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Umbuzeiro, nº335, casa 2, fundos, Ricardo de Albuquerque, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$45.024,81 recursos próprios; R\$0,00 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\$146.975,19 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\$192.000,00**, certificado declaratório de isenção nº2396605 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 01/06/2021, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nºEDTF 02696 RVF.

**AV - 6 - M - 47287 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA:** Prenotação nº**58166**, aos **24/05/2021**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-3 e AV-4, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 28/04/2021, objeto do R-5, que hoje se arquivou. Averbação concluída aos 01/06/2021, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nºEDTF 02697 KAR.

**R - 7 - M - 47287 - ALIENACÃO FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº**58166**, aos **24/05/2021**. Pelo mesmo instrumento referido no R-5, 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 nº00.360.305/0001-04, em garantia de dívida de **R\$146.975,19**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 8,1600% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 8,4722% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$1.146,04, com vencimento para 25/05/2021. Origem dos Recursos: FGTS/União. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$192.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 01/06/2021, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nº EDTF 02698 YEW.

**AV - 8 - M - 47287 - RETIFICAÇÃO:** Prenotação nº **63932**, aos **30/11/2021**. Pelo requerimento de 30/11/2021, fica rerratificado 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/66LVM-4G6UL-G73A7-CVX9R>



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
47287

FICHA  
2

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

CNM: 157776.2.0047287-53

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 - 9 - M - 47287 - 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 - 10 - M - 47287 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Consta registrada no R-14 da matrícula 36145, em 02/08/2022, a instituição de condomínio do imóvel objeto desta matrícula, nos moldes dos artigos 7º e 8º da Lei 4591/64. Em 02/08/2022, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993.

**AV - 11 - M - 47287 - 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 45855 GJV.

**AV - 12 - M - 47287 - INTIMAÇÃO:** Prenotação nº**105817**, aos **31/10/2024**. Pelo requerimento de 30/10/2024, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação dos devedores **FELIPE DA FONSECA ROSA**, e sua mulher **MILENA MACHADO SOARES DOS SANTOS ROSA**, 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 17/12/2024, 18/12/2024 e 19/12/2024, 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 17/01/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 29643 MTU.

**AV - 13 - M - 47287 - INSCRIÇÃO E CL:** Prenotação nº**111082**, aos **07/03/2025**. 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 nº3.455.177-0, e CL (Código de Logradouro) nº03.189-8. Averbação concluída aos 13/03/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 41141 OZM.

**AV - 14 - M - 47287 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO:** Prenotação nº**111082**, aos **07/03/2025**. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, ao registro objeto do R-5 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 13/03/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 41715 CXD.

**AV - 15 - M - 47287 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Prenotação nº**111082**, aos **07/03/2025**. Pelo requerimento de 06/03/2025, hoje arquivado, e verificado o cumprimento do art. 26, §7º, da Lei

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/66LVM-4G6UL-G73A7-CVX9R>



Valide aqui este documento

MATRÍCULA  
47287

FICHA  
2-v

CNM: 157776.2.0047287-53

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\$200.342,20**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$200.342,20**, guia nº2789680. Averbação concluída aos 13/03/2025, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 41716 IAJ.

**AV - 16 - M - 47287 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº**111082**, aos **07/03/2025**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-15. Averbação concluída aos 13/03/2025, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 41717 APM.

**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, **13/03/2025**

**A presente certidão foi assinada eletronicamente.**

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma [registrodeimoveis.org.br](http://registrodeimoveis.org.br), sem intermediários e sem custos adicionais.

Emolumentos: **R\$ 102,61**  
Fundgrat.....: **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 41718 QVC**



Consulte a validade do selo em:  
<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>  
GAS -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/66LVM-4G6UL-G73A7-CVX9R>