



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
41893

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0041893-36

IMÓVEL: Apartamento 401, do bloco 03, do "Residencial Quinta do Ingá", a ser construído sob o nº192, da Rua das Amoreiras, Cosmos, na Freguesia de Campo Grande, área privativa de 42,65m² e, somada à comum, área total de 47,19m², que corresponde à fração ideal de 0,003411 do terreno designado por lote 40, da quadra D, do PAL 13.020, com área de 10.900,00m² (onde consta o prédio nº190 a ser demolido). O empreendimento terá 139 vagas de garagem, sendo 09 para PNE, todas descobertas e localizadas na área externa, não vinculadas a nenhuma unidade autônoma e de uso do condomínio. -x-x

PROPRIETÁRIA: EÓLICA INGÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 32.195.985/0001-44, com sede na Praia do Flamengo, nº66, bloco B, sala 1509, Flamengo, nesta cidade. -x-x-

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido o terreno por compra feita a João Grand, de acordo com a escritura lavrada em 27/12/2018, do 18º Ofício de Notas, desta cidade, Livro 7520ES, às fls.005/006, registrada neste ofício, sob o R-5 da matrícula 22.511, em 01/02/2019, e o memorial de incorporação registrado sob o R-6 da citada matrícula, em 28/10/2019. -x-x

CADASTRO: O imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro, sob o nº0.612.674-2 (MP), CL nº05.731-5. Matrícula aberta aos 14/07/2020, por FB.

AV - 1 - M - 41893 - 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 14/07/2020, por FB.

AV - 2 - M - 41893 - AFETAÇÃO: Consta averbado neste ofício, sob o AV-8 da matrícula 22.511, em 28/10/2019, que pelo instrumento particular de 26/06/2019, a proprietária submeteu a incorporação do empreendimento do qual o imóvel desta matrícula faz parte ao regime de afetação, conforme previsto nos art. 31-A e seguintes da Lei 4.591/64. 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 14/07/2020, por FB.

AV - 3 - M - 41893 - CONSIGNAÇÃO: Consta averbado neste ofício, sob o AV-9 da matrícula 22.511, em 28/10/2019, que pelo requerimento de 26/06/2019, e face à existência de uma edificação no terreno desta matrícula designada por **prédio nº190 da Rua das Amoreiras (a demolir)**, e ainda, face ao registro do Memorial de Incorporação para edificação de empreendimento que receberá o **nº192 pelo mesmo logradouro**, fica consignado que a regularização do empreendimento em questão com a consequente averbação de seu habite-se deverá obrigatoriamente ser precedida da averbação de demolição da antiga construção. Em 14/07/2020, por FB.

R - 4 - M - 41893 - HIPOTECA: Prenotação nº 49369, aos 10/08/2020. Pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 21/01/2020, 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\$12.729.503,51** para construção do empreendimento "Residencial Quinta do Ingá - 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BFZTZ-5P8MM-H8TGS-N7QH3>

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
41893

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0041893-36

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\$160.000,00. Demais condições constantes do título. Registro concluído aos 27/08/2020, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDMA 64226 MON. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

R - 5 - M - 41893 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº50867, aos 21/09/2020. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 10/07/2020, 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\$160.000,00**, a **DENIZE GONÇALVES DOS SANTOS**, brasileira, solteira, servidora público estadual, inscrita no RG sob o nº 07.714.217-2, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 922.228.207-82, residente e domiciliada na Rua Dom Silvério, nº137, Campo Grande, nesta cidade, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$36.196,17 recursos próprios; R\$2.585,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$300,78 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$120.918,05 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\$160.000,00**, certificado declaratório de isenção nº2337435 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 29/09/2020, por FB. Selo de fiscalização eletrônica nºEDMA 70333 RGZ.

AV - 6 - M - 41893 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº50867, aos 21/09/2020. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-4, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 10/07/2020, objeto do R-5, que hoje se arquiva. Averbação concluída aos 29/09/2020, por FB. Selo de fiscalização eletrônica nºEDMA 70334 GWQ.

AV - 7 - M - 41893 - FUNDO DE GARANTIA: Prenotação nº50867, aos 21/09/2020. Em virtude do instrumento particular de 10/07/2020, 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 29/09/2020, por FB. Selo de fiscalização eletrônica nºEDMA 70335 FGW.

R - 8 - M - 41893 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº50867, aos 21/09/2020. 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 nº 00.360.305/0001-04, em garantia de dívida de **R\$120.918,05**, a ser paga em 274 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\$938,12, com vencimento para 19/08/2020. Origem dos Recursos: FGTS/União. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$160.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 29/09/2020, por FB. Selo de fiscalização eletrônica nºEDMA 70336 JAU.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BFZTZ-5P8MM-H8TGS-N7QH3>

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
41893

FICHA
2

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

CNM: 157776.2.0041893-36

AV - 9 - M - 41893 - DEMOLIÇÃO: Prenotação nº **52211**, aos **06/11/2020**. Pelo requerimento de 08/10/2020, capeando certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo, Infraestrutura e Habitação nº40/0060/2020, datada de 03/08/2020, de acordo com o processo nº02/05/000981/2018, foi requerida e concedida licença de demolição de benfeitoria, não afastado das divisas, sob o **nº190 da Rua das Amoreiras, com área demolida de 392,00m², tendo sido a aceitação concedida em 03/08/2020**. 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 11/12/2020, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºEDPQ 41813 FIZ. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

AV - 10 - M - 41893 - CONSTRUÇÃO: Prenotação nº **61181**, aos **27/08/2021**. Pelo requerimento de 25/08/2021, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação nº25/0365/2021, datada de 18/08/2021, de acordo com o processo nº 02/280046/2017, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se concedido em 18/08/2021. 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 21/10/2021, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 00616 DNQ. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

AV - 11 - M - 41893 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: Consta registrada no R-15 da matrícula 22511, em 21/10/2021, a instituição de condomínio do imóvel objeto desta matrícula, nos moldes dos artigos 7º e 8º da Lei 4591/64. Em 21/10/2021, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993.

AV - 12 - M - 41893 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Prenotação nº **61183**, aos **27/08/2021**. Foi registrada em 21/10/2021, no Registro Auxiliar sob o nº430, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 21/10/2021, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 00948 WRJ.

AV - 13 - M - 41893 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **130066**, aos **01/04/2026**. De acordo com a notificação promovida pelo credor, já qualificado, entregue em 17/04/2026, por 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos desta cidade, resultando "positiva" foi intimada o devedora **DENIZE GONÇALVES DOS SANTOS**, já qualificada, para quitar as obrigações relativas à alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, na forma da legislação vigente. Após a adoção dos procedimentos estabelecidos na Lei 9.514/97, com os respectivos documentos comprobatórios arquivados na serventia, transcorreu o prazo para pagamento **sem a purgação da mora**. Averbação concluída aos 25/06/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDI 99284 QHE.

AV - 14 - M - 41893 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº**136289**, aos **16/07/2026**. 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 nº3.435.632-9, e CL (Código de Logradouro) nº05.731-5. Averbação concluída aos 20/07/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDX 58140 BBH.

AV - 15 - M - 41893 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº**136289**, aos **16/07/2026**. 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 20/07/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDX 58141 RSR.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BFZTZ-5P8MM-H8TGS-N7QH3>



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
41893

FICHA
2-v

CNM: 157776.2.0041893-36

AV - 16 - M - 41893 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº **136289**, aos **16/07/2026**. Pelo requerimento de 14/07/2026, 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\$171.276,30**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$171.276,30**, certificado declaratório de isenção nº 2984011 (Lei nº 2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº 3.335/2001). Averbação concluída aos 20/07/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nº EFDX 58142 JCY.

AV - 17 - M - 41893 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **136289**, aos **16/07/2026**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-16. Averbação concluída aos 20/07/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nº EFDX 58143 NCD.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BFZTZ-5P8MM-H8TGS-N7QH3>

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, 20/07/2026

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 Fundrat.....: 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 EFDX 58144 VFF  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/BFZTZ-5P8MM-H8TGS-N7QH3>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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

