



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
67483

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0067483-90

IMÓVEL: Apartamento 506, do bloco 05, 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 - 67483 - UNIDADE EM CONSTRUÇÃO: De conformidade com o disposto no Art.1.347, c/c §2º 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 - 67483 - 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 - 67483 - 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/3UR35-MA7DD-HDTPN-SB949>

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
67483

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0067483-90

AV - 4 - M - 67483 - 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 - 67483 - 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 - 67483 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº**101866**, aos **13/08/2024**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-3, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 26/07/2024, que hoje se arquiva. Averbação concluída aos 20/08/2024, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 93791 YCP.

R - 7 - M - 67483 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº**101866**, aos **13/08/2024**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 26/07/2024, 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 **RS222.000,00**, a **FELIPE DE SENA BRAGA**, brasileiro, solteiro, vendedor, inscrito no CPF/MF sob o nº 163.448.947-09, residente e domiciliado nesta cidade, e **MARIA EDUARDA GABRIEL CASTRO**, brasileira, solteira, analista de sistemas, inscrita no CPF/MF sob o nº 211.310.467-90, residente e domiciliada nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$42.097,00 recursos próprios; R\$2.303,00 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\$177.600,00 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: **RS222.000,00**, certificado declaratório de isenção nº2725737 (Lei nº5.065/2009). Registro concluído aos 20/08/2024, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 93792 NLZ.

R - 8 - M - 67483 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**101866**, aos **13/08/2024**. Pelo mesmo instrumento antes referido, o imóvel objeto desta matrícula foi **ALIENADO FIDUCIARIAMENTE**, na forma da Lei nº9.514/97, 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 **RS177.600,00**, a ser paga em 420 prestações mensais sobre as quais incidirão juros correspondentes à taxa efetiva de 6,1677% ao ano. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 20/08/2024, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 93793 MOD.

AV - 9 - M - 67483 - 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,

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3UR35-MA7DD-HDTPN-SB949>

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
67483

FICHA
2

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

CNM: 157776.2.0067483-90

publicado no D.O.E em 21/06/2013. Averbação concluída aos 19/11/2025, por Honima Lima, Mat. TJRJ 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 - 67483 - 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 - 67483 - 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 48789 HXN.

AV - 12 - M - 67483 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **133156**, aos **13/05/2026**. De acordo com a notificação promovida pelo credor, já qualificado, entregue em 02/06/2026, por 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos desta cidade, resultando "positiva" foram intimados os devedores **FELIPE DE SENA BRAGA**, e **MARIA EDUARDA GABRIEL CASTRO**, ambos já qualificado, 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 15/07/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDJ 04373 IVL.

AV - 13 - M - 67483 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº **137573**, aos **14/08/2026**. 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 nº3.521.741-3, e CL (Código de Logradouro) nº13.719-0. Averbação concluída aos 21/08/2026, por Camila Cruz, Mat. TJRJ 94-24170. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDX 66079 AZS.

AV - 14 - M - 67483 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº **137573**, aos **14/08/2026**. Pelo requerimento de 14/08/2026, 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\$229.241,70**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$229.241,70**, guia nº2994967. Averbação concluída aos 21/08/2026, por Camila Cruz, Mat. TJRJ 94-24170. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDX 66080 OOP.

AV - 15 - M - 67483 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **137573**, aos **14/08/2026**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-14. Averbação concluída aos 21/08/2026, por Camila Cruz, Mat. TJRJ 94-24170. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDX 66081 QZN.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3UR35-MA7DD-HDTPN-SB949>



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.

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

Rio de Janeiro, 21/08/2026

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	Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral de Justiça Selo de Fiscalização Eletrônico
Total..... R\$ 193,54	EFDX 66082 KYX 
	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/3UR35-MA7DD-HDTPN-SB949>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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

