



MATRÍCULA
1681

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0001681-04

IMÓVEL: Fração ideal de 0,004545 que corresponderá ao **apartamento 301, do bloco 05, do prédio a ser construído sob o nº442 da Estrada João Melo**, integrante do empreendimento denominado "Residencial Vera Cruz" do respectivo terreno designado por lote 01 do PAL 48.531, na Freguesia de Campo Grande, medindo o terreno no todo 51,30m de frente para a Estrada João Melo, onde é atingido por uma FNA com 5,00m de largura, com dois segmentos de: 19,00m mais 32,30m em curva subordinada a um raio externo de 70,00m; 75,55m de fundos, onde confronta com o lote 53 do PAL 23.589; 376,55m à direita, em sete segmentos de 47,35m, mais 36,25m, confrontando ambos os segmentos com o lote do PAL 48.531, destinado a equipamento urbano público, mais 156,94m, confrontando com terras de Maria de Vasconcelos e outros, mais 22,90m confrontando com o lote 48 do PAL 23.589, mais 12,96m, confrontando com o lote 48-A do PAL 23.589, mais 35,95m mais 64,20m, confrontando ambos os segmentos com lote 12 do PAL 23.589; 284,05m à esquerda em quatro segmentos de 70,40m, mais 99,50m, mais 16,55m, confrontando o primeiro segmento com o lote 56 do PAL 23.589, o segundo e terceiro segmentos com o lote 55 do PAL 23.589, mais 97,60m, confrontando com o lote 54 do PAL 23.589. Este lote é atingido por uma faixa de servidão de Furnas Centrais Elétricas S/A, com 30,00m de largura, tendo o referido imóvel **área privativa real total de 43,72m²**. O empreendimento possui 55 vagas de automóveis descobertas localizadas na área externa e de uso comum do condomínio. -x-x

PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA TENDA S/A, com sede em São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 71.476.527/0001-35. -x-x

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido o terreno em maior porção por compra feita a Box Empreendimentos e Incorporações Ltda, conforme escritura de 27/10/2011, do 4º Ofício de Petrópolis/RJ, Lº644, fls.097, registrada no 4º Registro de Imóveis, sob o R-18 da matrícula 1676 em 30/01/2014, e o memorial de incorporação registrado sob o R-1 da matrícula 243.071 em 28/01/2015. Matrícula aberta aos 18/12/2015, por requerimento do interessado. Prenotação nº2539, aos 04/12/2015. Digitada por FBC.

AV - 1 - M - 1681 - UNIDADE EM CONSTRUÇÃO: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, sob o AV-1 da matrícula 243.161 em 28/01/2015, que 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 18/12/2015, por FBC.

AV - 2 - M - 1681 - FEITOS AJUIZADOS: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, sob o AV-2 da matrícula 243.071 e AV-2 da matrícula 243.161, ambas em 28/01/2015, que em cumprimento ao determinado pelo parágrafo 5º do artigo 32 da Lei 4.591/64, combinado com o artigo 654 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral de Justiça deste Estado, para o registro do Memorial de Incorporação objeto do R-1, fica consignado que constam contra o nome da Incorporadora CONSTRUTORA TENDA S/A, apontamentos de feitos ajuizados nas certidões expedidas pelos 1º, 2º, 3º, 4º, e 7º Ofícios de Registros de Distribuição da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro; Justiça Federal, Seção Judiciária do Rio de Janeiro, Justiça do Trabalho - TRT da 1ª Região e Certidão de Distribuições Cíveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, não sendo impeditivas da realização da incorporação do ato precedente conforme declaração expressa da incorporadora. Em 18/12/2015, por FBC.

AV - 3 - M - 1681 - ENQUADRAMENTO PMCMV: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, sob o AV-3 da matrícula 243.071 e sob o AV-3 da matrícula 243.161, ambas em 28/01/2015, que pelo requerimento de 05/11/2014, capeando declaração de enquadramento no programa minha casa, minha vida, emitida pelo BANCO DO BRASIL S/A, CNPJ nº00.000.000/0001-91, em 29/08/2014, hoje arquivados, verifica-se que o Empreendimento objeto do ato anterior está enquadrado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, instituído pela Lei 11977/2009, sendo as vendas das unidades destinadas ao

ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Sapec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Sapec

Esse documento foi assinado digitalmente por ANGELICA DE ARAUJO OLIVEIRA - 21/09/2023 12:27

MATRÍCULA
1681

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0001681-04

público com renda familiar entre 03 a 10 salários mínimos e com valor médio de venda das unidades estipulados em R\$190.000,00. Em 18/12/2015, por FBC.

R - 4 - M - 1681 - HIPOTECA: Prenotação nº **3065**, aos **15/12/2015**. Pelo instrumento particular de mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 14/10/2015, a proprietária deu o imóvel desta matrícula em 1ª e especial hipoteca 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 a abertura de crédito no valor de **R\$11.173.316,19**, para construção do empreendimento Residencial Vera Cruz - 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 8,3001% ao ano. Valor da garantia hipotecária: R\$15.800.000,00. Demais condições constantes do título. Selo de fiscalização eletrônica nº EBGE 13827 NOM. Registro concluído aos 18/12/2015, por FBC.

AV - 5 - M - 1681 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº **4534**, aos **22/02/2016**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-4, face autorização dada pela credora no instrumento particular de 22/01/2016, objeto do R-6, que hoje se arquivou. Selo de fiscalização eletrônica nº EBJK 03771 LVZ. Averbação concluída aos 16/03/2016, por HSL.

R - 6 - M - 1681 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº**4534**, aos **22/02/2016**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 22/01/2016, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, 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\$165.000,00**, a **MARCELO FARIA RAMOS**, brasileiro, solteiro, mecânico, portador da CNH nº 00070679834, de onde extrai o RG sob o nº 09.609.474-3, IFP/RJ, e no CPF/MF sob o nº 024.057.607-11, residente e domiciliado na Rua Pará de Minas, nº45, aptº 502, bloco 4, Engenho da Rainha, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$35.804,78 recursos próprios; R\$0,00 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$129.195,22 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\$165.000,00**. Certificado declaratório de isenção nº2014959 (Lei nº5065/2009). Selo de fiscalização eletrônica nºEBJK 03772 SXB. Registro concluído aos 16/03/2016, por HSL.

R - 7 - M - 1681 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**4534**, aos **22/02/2016**. Pelo mesmo instrumento referido no R-6, o adquirente **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel objeto desta matrícula, 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\$129.195,22**, a ser paga em 383 prestações mensais, calculadas pelo SAC Sistema de Amortização Constante Novo, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 9,4773% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 9,9000% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$1.436,62, com vencimento para 22/02/2016. Origem dos Recursos: SBPE. Valor do imóvel para fins de

.ONF

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onf.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por ANGELICA DE ARAUJO OLIVEIRA - 21/09/2023 12:27

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registoradores.onf.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 81b95655-268c-4ede-8c08-f7a7244c7bc9

MATRÍCULA
1681

FICHA
2

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

CNM: 157776.2.0001681-04

leilão extrajudicial: R\$165.000,00. Demais condições constam do instrumento. Selo de fiscalização eletrônica nº EBJK 03773 MDM. Registro concluído aos 16/03/2016, por HSL.

AV - 8 - M - 1681 - CONSTRUÇÃO: Prenotação nº **9537**, aos **11/07/2016**. Pelo requerimento de 01/07/2016, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo nº25/0297/2016, de 24/06/2016, hoje arquivados, verifica-se que o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o **habite-se concedido em 23/06/2016**. 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 12/07/2016, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºEBPK 41795 OVN. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

AV - 9 - M - 1681 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: Consta registrada no R-6 da matrícula 13812, em 29/03/2017, a instituição de condomínio do imóvel objeto desta matrícula, nos moldes dos artigos 7º e 8º da Lei 4591/64, tendo sido atribuídas a esta unidade: **fração ideal de 0,004545; área privativa de 43,72m²** e, somada à comum, **área total de 171,76m²**. Em 29/03/2017, por FS.

AV - 10 - M - 1681 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Prenotação nº **12513**, aos **21/11/2016**. Foi registrada em 29/03/2017, na ficha auxiliar sob o nº93, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 29/03/2017, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºECAB 12756 XPT.

AV - 11 - M - 1681 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **66326**, aos **24/02/2022**. Pelo requerimento de 17/02/2022, formulado pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, e conforme documentos hoje arquivados, foi solicitada ao Registro de Títulos e Documentos desta cidade a intimação pessoal do devedor **MARCELO FARIA RAMOS**, já qualificado, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicado o edital para esta finalidade em 27/04/2022, 28/04/2022 e 29/04/2022, considera-se constituída a mora na data da última publicação, na forma do art. 26, §4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 12/05/2022, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 32013 GTT.

AV - 12 - M - 1681 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **77610**, aos **12/01/2023**. Pelo requerimento de 12/01/2023, formulado pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, e conforme documentos hoje arquivados, foi solicitada ao Registro de Títulos e Documentos desta cidade a intimação pessoal do devedor **MARCELO FARIA RAMOS**, já qualificado, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicado o edital para esta finalidade em 14/02/2023, 15/02/2023 e 16/02/2023, considera-se constituída a mora na data da última publicação, na forma do art. 26, §4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 24/02/2023, por Maria Santos, Mat. TJRJ 94-23847. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 84190 JLL.

AV - 13 - M - 1681 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº**86696**, aos **14/09/2023**. 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 nº3.364.680-3, e CL (Código de Logradouro) nº54.080-0. Averbação concluída aos 20/09/2023, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 31018 YHQ.

AV - 14 - M - 1681 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº**86696**, aos **14/09/2023**. Pelo requerimento de 01/09/2023, 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**

ONR

www.registradores.onr.org.br

Certidão emitida pelo SREI

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por ANGELICA DE ARAUJO OLIVEIRA - 21/09/2023 12:27

MATRÍCULA
1681

FICHA
2-v

CNM: 157776.2.0001681-04

ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, ficando a mesma com a obrigação de promover leilão público do imóvel dentro de 30 dias contados da data do registro (art. 27 da Lei 9514 de 20/11/1997). Valor declarado do imóvel: **RS173.415,11**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **RS173.415,11**, guia nº2608417. Averbação concluída aos 20/09/2023, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 31019 BJT.

AV - 15 - M - 1681 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **86696**, aos **14/09/2023**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do R-7, desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no instrumento particular de 01/09/2023, que hoje se arquivou. Averbação concluída aos 20/09/2023, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 31020 JTW.

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, **20/09/2023**

Assinada digitalmente pela escrevente Angelica de Araujo Oliveira matr. 94-12910

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma registrodeimoveis.org.br, sem intermediários e sem custos adicionais.

Emolumentos: **R\$ 93,59**
Fundrat.....: **R\$ 1,87**
Lei 3217.....: **R\$ 18,71**
Fundperj.....: **R\$ 4,67**
Funperj.....: **R\$ 4,67**
Funarpen.....: **R\$ 3,74**
Selo Eletrônico: **R\$ 2,48**
ISS.....: **R\$ 5,02**
Total.....: **R\$ 134,75**

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônica
EDVB 31021 WVC



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

ONF

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec