



MATRÍCULA
36554

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0036554-48

IMÓVEL: Apartamento 401, do bloco 11, empreendimento denominado "Esplendor II", a ser construído na **Estrada Guandu do Sena, nº 1430**, Bangu, na Freguesia de Campo Grande, **área privativa de 40,54m²**, e somada à comum, **área total de 66,03m²**, que corresponde a **fração ideal de 0,002004**, do respectivo terreno designado por lote 01, do PAL 49.187, com área de 15.038,16m². O empreendimento possui 119 vagas de garagem, sendo 15 para PNE, todas descobertas e localizadas na área externa, não vinculadas a nenhuma unidade autônoma, sendo de uso comum do condomínio. -x-x

PROPRIETÁRIA: TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, com sede na Rua Alvares Penteado, nº61, 1º andar, sala 01, Centro, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.625.762/0001-58. -x-x

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido o terreno, em maior porção, parte por compra feita a Angelo Peixoto Braga e sua mulher Maria Regina Angelo Braga, conforme escritura de 23/07/2018, do 12º Ofício de Notas desta cidade, Livro 3516, fls.011/016, registrado neste ofício sob o R-2 das matrículas 25.923 e 25.924, em 27/08/2018, e parte por extinção de condomínio conforme escritura pública lavrada em 14/08/2018, pelo 12º Ofício de Notas desta cidade, Livro 3477, fls.194/195, registrada no R-1 da matrícula 25.926, em 27/08/2018, o desmembramento averbado sob o AV-1 da matrícula 25.925, em 27/08/2018, PAL aprovado em 26/09/2018 e averbado no AV-2 da matrícula 25.926, em 22/11/2018, e o memorial de incorporação registrado no R-4 da matrícula 25.926 em 09/08/2019. -x-x

CADASTRO: O imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro, sob os nºs 0.581.204-5, 3.365.540-8 e 3.365.541-6(M.P.), CL nº02.417-4. Matrícula aberta aos 13/11/2019, por FS.

AV - 1 - M - 36554 - UNIDADE EM CONSTRUÇÃO: De conformidade com o disposto no artigo 662, c/c §2º do artigo 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 13/11/2019, por FS.

AV - 2 - M - 36554 - FEITOS AJUIZADOS: Consta averbado no AV-5 da matrícula 25.926, em 09/08/2019, 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-0 desta matrícula, fica consignado que: Consta contra o nome da Incorporadora TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, já qualificada, apontamentos de feitos ajuizados nas certidões expedidas pelos 1º, 2º, 3º, 4º, 7º e 9º Ofícios de Registros de Distribuição da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro; Justiça Federal - Seção Judiciária do Rio de Janeiro, Procuradoria da Dívida Ativa do Município, Justiça do Trabalho - TRT da 1ª Região, apontamentos de feitos cíveis ajuizados conforme Certidão de Distribuições Cíveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, Justiça Federal - Seção Judiciária de São Paulo, Justiça do Trabalho - TRT da 2ª Região, não sendo impeditivas da realização da incorporação do ato precedente conforme declaração expressa da incorporadora. Em 13/11/2019, por FS.

AV - 3 - M - 36554 - AFETAÇÃO: Consta averbado no AV-7 da matrícula 25.926, em 09/08/2019, que pelo Instrumento Particular de 23/07/2019, 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 13/11/2019, por FS.

ONJ

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

MATRÍCULA
36554

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0036554-48

AV - 4 - M - 36554 - RETIFICAÇÃO: Com fulcro no artigo 213, da Lei 6.015/73, e com base nos documentos arquivados na prenotação nº39243, fica retificado o AV-2 desta matrícula, para constar corretamente que o Memorial de Incorporação foi registrado no **R-4 da matrícula 25.926, em 09/08/2019**, e não como constou, permanecendo inalteradas as demais informações. Averbação realizada de ofício e concluída aos 23/01/2020, por FL.

R - 5 - M - 36554 - HIPOTECA: Prenotação nº **43811**, aos **03/12/2019**. Pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 01/11/2019, 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\$15.497.442,57** para construção do empreendimento "Esplendor 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, 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\$23.472.000,00 (incluídos outros imóveis). Demais condições constantes do título. Registro concluído aos 28/01/2020, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDHW 46843 XTI. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

R - 6 - M - 36554 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº**45513**, aos **30/01/2020**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 29/11/2019, 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\$132.190,74**, a **ANDRÉA FRANÇA DE OLIVEIRA**, brasileira, solteira, auxiliar de serviços gerais, inscrita no RG sob o nº13.132.872-6, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 106.753.757-03, residente e domiciliada na Estrada do Soberbo, nº267, casa 7, Alto da Boa Vista, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$14.750,00 recursos próprios; R\$35.205,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$1.884,12 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$80.351,62 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\$132.190,74**, certificado declaratório de isenção nº2297563 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 14/02/2020, por FB. Selo de fiscalização eletrônica nºEDHW 51775 ZDE.

AV - 7 - M - 36554 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº**45513**, aos **30/01/2020**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-5, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 29/11/2019, objeto do R-6, que hoje se arquivou. Averbação concluída aos 14/02/2020, por FB. Selo de fiscalização eletrônica nºEDHW 51776 JBT.

AV - 8 - M - 36554 - FUNDO DE GARANTIA: Prenotação nº**45513**, aos **30/01/2020**. Em virtude do instrumento particular de 29/11/2019, objeto do R-6, 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 14/02/2020, por FB. Selo de fiscalização eletrônica nºEDHW 51777 VIO.

ONF

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

MATRÍCULA
36554

FICHA
2

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

CNM: 157776.2.0036554-48

R - 9 - M - 36554 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **45513**, aos **30/01/2020**. Pelo mesmo instrumento referido no R-6, 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\$80.351,62**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 4,5000% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 4,5939% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$447,11, com vencimento para 05/01/2020. Origem dos Recursos: FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$151.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 14/02/2020, por FB. Selo de fiscalização eletrônica nº EDHW 51778 VDL.

AV - 10 - M - 36554 - CONSTRUÇÃO: Prenotação nº **55249**, aos **26/02/2021**. Pelo requerimento de 24/02/2021, capeando certidão da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação nº25/0082/2021, datada de 23/02/2021, de acordo com o processo nº 02/280078/2017, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se concedido em 22/02/2021. 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 01/04/2021, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDRQ 75344 QJS. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

AV - 11 - M - 36554 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: Consta registrada no R-17 da matrícula 25.926, em 01/04/2021, a instituição de condomínio do imóvel objeto desta matrícula, nos moldes dos artigos 7º e 8º da Lei 4591/64. Em 01/04/2021, por HSL.

AV - 12 - M - 36554 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Prenotação nº **56211**, aos **22/03/2021**. Foi registrada em 01/04/2021, no Registro Auxiliar sob o nº385, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 01/04/2021, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDRQ 75919 RFL.

AV - 13 - M - 36554 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **68579**, aos **26/04/2022**. Pelo requerimento de 26/04/2022, 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 da devedora **ANDREA FRANÇA DE OLIVEIRA**, já qualificada, 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 21/06/2022, 22/06/2022 e 23/06/2022, 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 12/07/2022, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 42901 XAP.

AV - 14 - M - 36554 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **79186**, aos **24/02/2023**. Pelo requerimento de 23/02/2023, formulado pelo credor, e conforme documentos hoje arquivados, foi solicitada ao Registro de Imóveis a consolidação da propriedade e feita pelo Registro de Títulos e Documentos a intimação pessoal da devedora **ANDREA FRANÇA DE OLIVEIRA**, já qualificada, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicados editais em 03/04/2023, 04/04/2023 e 05/04/2023, na forma do art. 26, §4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 05/04/2023, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 92723 ZYA.

ONF

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

MATRÍCULA
36554

FICHA
2-v

CNM: 157776.2.0036554-48

AV - 15 - M - 36554 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº86704, 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 nº 3.432.011-9, e CL (Código de Logradouro) nº24.174-0. Averbação concluída aos 20/09/2023, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 30994 SZZ.

AV - 16 - M - 36554 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº86704, aos 14/09/2023. 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-3, nos termos do Art 31-E, I, da Lei 4591/64. Averbação concluída aos 20/09/2023, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 30995 GAO.

AV - 17 - M - 36554 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº86704, aos 14/09/2023. Pelo requerimento de 05/09/2023, 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 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: **RS\$154.570,76**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **RS\$154.570,76**, guia nº2609504. Averbação concluída aos 20/09/2023, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 30996 YCR.

AV - 18 - M - 36554 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº 86704, aos 14/09/2023. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do R-9, desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no instrumento particular de 05/09/2023, que hoje se arquivou, concluída aos 20/09/2023, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 30997 VYL.

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 registroimoveis.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 Eletrônico
EDVB 30998 KXX



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