



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
19895

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0019895-70

IMÓVEL: Apartamento 504, do bloco 02, empreendimento denominado "Residencial Bela Vida III", a ser construído na **Estrada do Campinho, nº1.005**, Campo Grande, na Freguesia de Campo Grande, com **área privativa de 41,45m²**, e somada à comum, **área total de 71,30m²**, que corresponde à **fração ideal de 0,0021350**, do respectivo terreno designado por lote 4, do PAL 48.618, com área de 15.793,83m². O empreendimento possuirá 120 vagas de garagem, sendo 15 para PNE, todas descobertas e localizadas na área externa, não vinculadas a nenhuma unidade autônoma, sendo de uso do condomínio. -x-x

PROPRIETÁRIA: TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, com sede em São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.625.762/0001-58. -x-x

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido por compra feita a Tgland Empreendimentos Imobiliários Ltda, conforme escritura de 17/04/2015, do 4º Ofício de Justiça de Niterói/RJ, Livro 1147, fls. 183/188, registrada no 4º Registro de Imóveis, sob o R-1 da matrícula 247.492, em 21/07/2015, o desmembramento averbado sob o AV-31 da matrícula 158.339, em 21/07/2015, e o memorial de incorporação registrado neste ofício, sob o R-5 da matrícula 8.032, em 05/07/2017. -x-x

CADASTRO: O imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro, sob o nº3.282.273-6 (MP), CL nº01.573-5. Matrícula aberta aos 30/11/2017, por FL.

AV - 1 - M - 19895 - UNIDADE EM CONSTRUÇÃO: Em 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 30/11/2017, por FL.

AV - 2 - M - 19895 - FEITOS AJUIZADOS: Consta averbado neste Ofício, no AV-7 da matrícula 8.032, em 05/07/2017, que em cumprimento ao determinado pelo parágrafo 5º, do art. 32, da Lei 4.591/64, combinado com o art. 654, da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral de Justiça, para o registro do Memorial de Incorporação objeto do R-5 desta matrícula, fica consignado que constam em face 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; Justiça do Trabalho - TRT da 1ª Região, certidão positiva de tributos municipais, constando inscrições em dívida ativa; apontamentos de feitos cíveis ajuizados conforme Certidão de Distribuições Cíveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo; e Justiça do Trabalho - TRT da 2ª Região, não sendo impeditivas da realização da incorporação, conforme declaração expressa da incorporadora. Em 30/11/2017, por FL.

AV - 3 - M - 19895 - AFETAÇÃO: Consta averbado neste Ofício, no AV-9 da matrícula 8.032, em 28/07/2017, que pelo instrumento particular de 14/07/2017, 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 30/11/2017, por FL.

R - 4 - M - 19895 - HIPOTECA: Prenotação nº 28075, aos 09/07/2018. Pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 13/06/2018, a proprietária deu em primeira e especial **HIPOTECA** o imóvel desta matrícula, à **CAIXA ECONÔMICA**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LFZMD-WC64A-T9ZLX-WGFNT>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
19895

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0019895-70

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\$7.076.170,14** para construção do empreendimento "Residencial Bela Vida III - Módulo V". 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\$11.592.000,00 (incluídos outros imóveis). Demais condições constantes do título. Registro concluído aos 23/07/2018, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºECPZ 36058 NPW. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

AV - 5 - M - 19895 - CONSTRUÇÃO: Prenotação nº **30872**, aos **27/09/2018**. Pelos requerimentos de 30/08/2018 e 18/10/2018, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo nº25/0354/2018, datada de 27/08/2018, de acordo com o processo nº02/200730/2014, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se concedido em 27/08/2018. 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 13/11/2018, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºECUE 58703 HZS. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

AV - 6 - M - 19895 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: Consta registrada no R-17 da matrícula 8032, em 13/11/2018, a instituição de condomínio do imóvel objeto desta matrícula, nos moldes dos artigos 7º e 8º da Lei 4591/64. Em 13/11/2018, por HSL.

AV - 7 - M - 19895 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Prenotação nº **31491**, aos **22/10/2018**. Foi registrada em 13/11/2018, no Registro Auxiliar sob o nº209, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 13/11/2018, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºECUE 59013 QYU.

R - 8 - M - 19895 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº**31855**, aos **01/11/2018**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 18/10/2018, 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\$144.000,00**, a **MÁRCIA CRISTINA DE SANT'ANNA SILVA**, brasileira, divorciada, técnica de enfermagem, inscrita no RG sob o nº 487.699, COREN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 110.810.597-10, residente e domiciliada na Rua Menezes de Siqueira, nº121-Fundos, Campo Grande, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$17.449,28 recursos próprios; R\$30.335,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$1.436,97 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$94.778,75 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\$184.705,00**, certificado declaratório de isenção nº2218334 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 19/11/2018, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºECUE 55007 SGT.

AV - 9 - M - 19895 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº**31855**, aos **01/11/2018**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-4, face à autorização dada pela credora no instrumento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LFZMD-WC64A-T9ZLX-WGFNT>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
19895

FICHA
2

12º REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO - RJ
LMRO 2 - REGISTRO GERAL
CNM: 157776.2.0019895-70

particular de 18/10/2018, objeto do R-8, que hoje se arquiva. Averbação concluída aos 19/11/2018, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºECUE 55008 YWA.

AV - 10 - M - 19895 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº**31855**, aos **01/11/2018**. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, ao registro objeto do R-8 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 19/11/2018, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºECUE 55009 CNK.

AV - 11 - M - 19895 - FUNDO DE GARANTIA: Prenotação nº**31855**, aos **01/11/2018**. Em virtude do instrumento particular de 18/10/2018, objeto do R-8, 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 19/11/2018, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºECUE 55010 QCU.

R - 12 - M - 19895 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**31855**, aos **01/11/2018**. Pelo mesmo instrumento referido no R-8, 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\$94.778,75**, 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\$501,04, com vencimento para 18/11/2018. Origem dos Recursos: FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$144.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 19/11/2018, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nº ECUE 55011 JFB.

AV - 13 - M - 19895 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **80641**, aos **05/04/2023**. Pelo requerimento de 04/04/2023, 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 **MARCIA CRISTINA DE SANTA'NNA SILVA**, já qualificada, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicados editais em 27/04/2023, 28/04/2023 e 02/05/2023, na forma do art. 26, §4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 03/05/2023, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 98565 GTQ.

AV - 14 - M - 19895 - CANCELAMENTO DE INTIMAÇÃO: Prenotação nº **112037**, aos **28/03/2025**. Foi solicitado pelo credor fiduciário a realização do procedimento de intimação do devedor fiduciante, porém, após o envio das notificações ocorreu pedido de cancelamento do mesmo, por parte do credor, através do ofício sob nº358130/2023, em 02 de Outubro de 2023, hoje arquivado, ficando, dessa forma, cancelado o procedimento do AV-13. Averbação concluída aos 02/07/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 70854 DBO.

AV - 15 - M - 19895 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **112037**, aos **28/03/2025**. Pelo requerimento de 27/03/2025, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação da devedora **MARCIA CRISTINA DE SANTA NNA SILVA**, já qualificada, 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 02/06/2025, 03/06/2025 e 04/06/2025, 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,

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LFZMD-WC64A-T9ZLX-WGFNT>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
19895

FICHA
2-v

CNM: 157776.2.0019895-70

transcorreu o prazo para pagamento **sem a purgação da mora**. Averbação concluída aos 02/07/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 70855 TRO.

AV - 16 - M - 19895 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº**118326**, aos **11/08/2025**. 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 nº3.388.588-0, e CL (Código de Logradouro) nº01.573-5. Averbação concluída aos 20/08/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZF 31863 GFY.

AV - 17 - M - 19895 - CANCELAMENTO DE FEITOS AJUIZADOS: Prenotação nº**118326**, aos **11/08/2025**. Fica cancelado o AV-2 desta matrícula tendo em vista a alienação do imóvel a terceiro, ressalvado que as ações seguem tramitando em face do incorporador, conforme Art. 55 da Lei 13.097/2015. Averbação concluída aos 20/08/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZF 31864 FHY.

AV - 18 - M - 19895 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº**118326**, aos **11/08/2025**. Pelo requerimento de 11/08/2025, 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\$151.610,17**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$151.610,17**, certificado declaratório de isenção nº2853770 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 20/08/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZF 31865 EAN.

AV - 19 - M - 19895 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**118326**, aos **11/08/2025**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-18. Averbação concluída aos 20/08/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZF 31866 RKS.

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, **20/08/2025**

A presente certidão foi assinada eletronicamente.

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

Emolumentos: **R\$ 108,60**
Fundgrat.....: **R\$ 2,17**
Lei 3217.....: **R\$ 21,72**
Fundperj.....: **R\$ 5,43**
Funperj.....: **R\$ 5,43**
Funarpen.....: **R\$ 6,51**
Selo Eletrônico: **R\$ 2,87**
ISS.....: **R\$ 5,83**
Total.....: **R\$ 158,56**

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico

EEZF 31867 IJF



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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LFZMD-WC64A-T9ZLX-WGFNT>