



MATRÍCULA
1724

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0001724-69

IMÓVEL: Fração ideal de 0,004545 que corresponderá ao **apartamento 304, do bloco 07, 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 nº2587, aos 04/12/2015. Digitada por FBC.

AV - 1 - M - 1724 - UNIDADE EM CONSTRUÇÃO: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, sob o AV-1 da matrícula 243.204 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 - 1724 - FEITOS AJUIZADOS: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, sob o AV-2 da matrícula 243.071 e AV-2 da matrícula 243.204, 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 - 1724 - ENQUADRAMENTO PMCMV: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, sob o AV-3 da matrícula 243.071 e sob o AV-3 da matrícula 243.204, 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

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Certidão emitida pelo SREI

Esse documento foi assinado digitalmente por ANGELICA DE ARAUJO OLIVEIRA - 16/01/2024 14:17

MATRÍCULA
1724

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0001724-69

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 - 1724 - 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 **RS11.173.316,19**, 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 13870 SRZ. Registro concluído aos 18/12/2015, por FBC.

AV - 5 - M - 1724 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº **4347**, aos **12/02/2016**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-4, face autorização dada pela credora no instrumento particular de 21/01/2016, objeto do R-6, que hoje se arquivou. Selo de fiscalização eletrônica nº EBJK 00988 PPT. Averbação concluída aos 29/02/2016, por FS.

R - 6 - M - 1724 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº **4347**, aos **12/02/2016**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 21/01/2016, 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 **RS158.000,00**, a **NATÁLIA CRISTINA BAHIA DA ROSA SANTOS**, professora, inscrita no RG sob o nº 32.166.281-9, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 152.296.247-60 e seu marido **MAURICIO SANTOS JUNIOR**, auxiliar de laboratório, portador da CNH nº 03290575002, DETRAN/RJ, de onde se extrai o RG nº 108016205, IFP/RJ, e no CPF/MF sob o nº 110.839.747-69, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Estrada Urucrania, 500, bloco lote 6, Paciência, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$23.016,76 recursos próprios; R\$0,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$9.905,82 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$125.077,42 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: **RS158.000,00**, certificado declaratório de isenção nº2014961 (Lei 5.065/2009). Selo de fiscalização eletrônica nº EBJK 00989 VAF. Registro concluído aos 29/02/2016, por FS.

AV - 7 - M - 1724 - FUNDO DE GARANTIA: Prenotação nº **4347**, aos **12/02/2016**. Em virtude do instrumento particular de 21/01/2016, 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. Selo de fiscalização eletrônica nº EBJK 00990 XAJ. Averbação concluída aos 29/02/2016, por FS.

ONR

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por ANGELICA DE ARAUJO OLIVEIRA - 16/01/2024 14:17

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registraradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 9f72b1af-88d5-4fdf-808d-8b76c021f08b

MATRÍCULA
1724

FICHA
2

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

CNM: 157776.2.0001724-69

R - 8 - M - 1724 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **4347**, aos **12/02/2016**. Pelo mesmo instrumento referido no R-6, os adquirentes **ALIENARAM 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\$125.077,42**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pela TP - Tabela Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 6,6600% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 6,8671% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$853,34, com vencimento para 21/02/2016. Origem dos Recursos: FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$165.000,00. Demais condições constam do instrumento. Selo de fiscalização eletrônica nº EBJK 00991 AIA. Registro concluído aos 29/02/2016, por FS.

AV - 9 - M - 1724 - 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 - 10 - M - 1724 - 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 - 11 - M - 1724 - 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 12799 LLQ.

AV - 12 - M - 1724 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **82937**, aos **05/06/2023**. De acordo com a notificação promovida pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, entregue em 17/06/2023, por Registro de Títulos e Documentos desta cidade, resultando "positiva" foram intimados os devedores **MAURICIO SANTOS JUNIOR** e sua mulher **NATÁLIA CRISTINA BAHIA DA ROSA SANTOS** (*por procuração*), já qualificados, para quitar as obrigações relativas à alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, na forma dos artigos 26 e 26-A, da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 26/07/2023, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 16467 DGB.

AV - 13 - M - 1724 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº **91750**, aos **08/01/2024**. 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 3.364.735-5, e CL (Código de Logradouro) nº 05.408-0. Averbação concluída aos 16/01/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 58032 KCN.

AV - 14 - M - 1724 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº **91750**, aos **08/01/2024**. Pelo requerimento de 27/12/2023, 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

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 - 16/01/2024 14:17

MATRÍCULA
1724

FICHA
2-v

CNM: 157776.2.0001724-69

declarado do imóvel: **R\$174.874,78**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$174.874,78**, guia nº2644348. Averbação concluída aos 16/01/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 58033 PXG.

AV - 15 - M - 1724 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **91750**, aos **08/01/2024**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do R-8, desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no instrumento particular de 27/12/2023, que hoje se arquiva. Averbação concluída aos 16/01/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 58034 UJC.

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, **16/01/2024**

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\$ 98,00**
Fundrat.....: **R\$ 1,96**
Lei 3217.....: **R\$ 19,60**
Fundperj.....: **R\$ 4,90**
Funperj.....: **R\$ 4,90**
Funarpen.....: **R\$ 3,92**
Selo Eletrônico: **R\$ 2,59**
ISS.....: **R\$ 5,26**
Total.....: **R\$ 141,13**

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

EDVB 58035 GNT



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

ONR

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec