



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
29391

Ficha  
1

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

CNM: 157776.2.0029391-03

**IMÓVEL: Apartamento 306, do bloco 07**, empreendimento denominado "Esplendor I", a ser construído sob o nº1.440, pela Estrada do Guandu do Sena (onde consta o prédio nº 1.456 a ser demolido), Bangu, na Freguesia de Campo Grande, **área privativa de 40,54m², e somada à comum, área total de 66,58m²**, que corresponde à **fração ideal de 0,0020000** do terreno designado por lote 02, do PAL 49.187, com área de 15.371,52m². O empreendimento possui 127 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 na Rua Alvaes Penteado, nº61, 1º andar, sala 01, Centro, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF nº09.625.762/0001-58. -x-x

**REGISTRO ANTERIOR:** Adquirido 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 sob o R-2 das matrículas 25.923 e 25.924, e parte por extinção de condomínio de Angelo Peixoto Braga e sua mulher Maria Regina Angelo Braga, conforme escritura de 14/08/2018, do 12º Ofício de Notas desta cidade, Livro 3477, fls.194/195, registrada sob o R-1 da matrícula 25.927, em 27/08/2018, desmembramento averbado sob o AV-1 da matrícula 25.925, em 27/08/2018, PAL aprovado em 26/09/2018, averbado sob o AV-7 da matrícula 25.927, em 22/11/2018, e o memorial de incorporação registrado sob o R-2 da matrícula 25.927, em 27/08/2018. Matrícula aberta aos 16/04/2019, por FL.

**AV - 1 - M - 29391 - UNIDADE EM CONSTRUÇÃO:** 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 16/04/2019, por FL.

**AV - 2 - M - 29391 - FEITOS AJUIZADOS:** Consta averbado neste ofício, sob o AV-4 da matrícula 25.927, em 27/08/2018, 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-2 da matrícula 25.927, 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 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 da Seção Judiciária de São Paulo; Tribunal Regional Federal da 3ª Região; e Justiça do Trabalho - TRT da 2ª Região, não sendo impeditivas da realização da incorporação, conforme declaração expressa da incorporadora. Em 16/04/2019, por FL.

**AV - 3 - M - 29391 - CONSIGNAÇÃO:** Consta averbado neste ofício, sob o AV-5, da matrícula 25.927, em 27/08/2018, que pelo requerimento de 03/08/2018, e face a existência de uma edificação no terreno desta matrícula designada por prédio nº1.456 a demolir pela Estrada do Guandu do Sena, e ainda, face ao registro do Memorial de Incorporação para edificação de empreendimento que receberá o nº1.440 pelo mesmo logradouro, fica consignado que a regularização do empreendimento em questão com a consequente averbação de seu habite-se deverá obrigatoriamente ser precedida da averbação de demolição da antiga construção. Em 16/04/2019, por FL.

**AV - 4 - M - 29391 - AFETAÇÃO:** Consta averbado neste ofício, sob o AV-6 da matrícula 25.927, em 27/08/2018, que pelo Instrumento Particular de 02/07/2018, 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VHRFB-DSQVJ-4VPHT-PR927>

ONR

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado





Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
29391

FICHA  
1-v

CNM: 157776.2.0029391-03

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 16/04/2019, por FL.

**AV - 5 - M - 29391 - HIPOTECA:** Consta registrado neste ofício, sob o R-9 da matrícula 25.927, em 01/04/2019, que pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 24/01/2019, a proprietária deu o imóvel desta matrícula em primeira 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 à abertura de crédito no valor de **R\$10.310.935,18**, para construção do empreendimento "Esplendor I - 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 8,3000% ao ano. Valor da garantia hipotecária: R\$17.280.000,00 (incluído outras unidades). Demais condições constantes do título. Em 16/04/2019, por FL.

**AV - 6 - M - 29391 - DEMOLIÇÃO:** Prenotação nº **38336**, aos **24/06/2019**. Pelo requerimento de 15/05/2019, capeando certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo, Subsecretaria de Urbanismo, nº 09/0182/2018, datada de 16/10/2018, de acordo com o processo nº02/59/000305/2017, foi requerida e concedida licença de demolição de prédio não residencial com 2 pavimentos, não afastado das divisas, sob o nº**1.456**, da **Estrada Guandu do Sena**, com área demolida de **1.385,00m²**, tendo sido a **aceitação concedida em 08/10/2018**. 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 10/07/2019, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºEDBP 31235 HHV. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

**R - 7 - M - 29391 - COMPRA E VENDA:** Prenotação nº**41915**, aos **21/10/2019**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 30/09/2019, 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\$136.822,34**, a **NEI PAULO DIAS**, vigia, inscrito no RG sob o nº 08.217.283-4, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 009.032.047-62, e sua mulher **ÂNGELA CARNEIRO LIMA DIAS**, do lar, inscrita no RG sob o nº 34.570.407-6, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 035.105.675-01, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Estrada do Gericino, nº80, casa 30, Bangu, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$21.488,00 recursos próprios; R\$15.358,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$14.914,65 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$85.061,69 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\$136.822,34**, certificado declaratório de isenção

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HRFB-DSQVJ-4VPHT-PR927>

ONR

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado





Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
29391

FICHA  
2

12º REGISTRO DE IMÓVEIS  
RIO DE JANEIRO - RJ  
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL  
CNM: 157776.2.0029391-03

nº2284992 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 28/10/2019, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDFU 64012 NFZ.

**AV - 8 - M - 29391 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA:** Prenotação nº41915, aos 21/10/2019. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do AV-5, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 30/09/2019, objeto do R-7, que hoje se arquivava. Averbação concluída aos 28/10/2019, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDFU 64013 XKE.

**AV - 9 - M - 29391 - FUNDO DE GARANTIA:** Prenotação nº41915, aos 21/10/2019. Em virtude do instrumento particular de 30/09/2019, objeto do R-7, 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 28/10/2019, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDFU 64014 RSK.

**R - 10 - M - 29391 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº41915, aos 21/10/2019. Pelo mesmo instrumento referido no R-7, 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\$85.061,69**, a ser paga em 308 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 5,00% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 5,1161% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$559,14, com vencimento para 05/11/2019. Origem dos Recursos: FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$144.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 28/10/2019, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nº EDFU 64015 OFU.

**AV - 11 - M - 29391 - CONSTRUÇÃO:** Prenotação nº 44986, aos 13/01/2020. Pelo requerimento de 06/01/2020, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo, Infraestrutura e Habitação nº 80/0046/2019, datada de 27/12/2019, de acordo com o processo nº 02/280077/2017, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se concedido em 27/12/2019. 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 06/03/2020, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºEDHW 52753 DFH. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

**AV - 12 - M - 29391 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO:** Prenotação nº44986, aos 13/01/2020. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, ao registro objeto do R-7 e à extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora, em relação ao imóvel desta matrícula, fica **cancelada a afetação** objeto do AV-4, nos termos do art. 31-E, I, da Lei 4591/64. Averbação concluída aos 06/03/2020, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºEDHW 54874 IIK.

**AV - 13 - M - 29391 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Consta registrada no R-15 da matrícula 25.927, em 06/03/2020, a instituição de condomínio do imóvel objeto desta matrícula, nos moldes dos artigos 7º e 8º da Lei 4591/64. Em 06/03/2020, por FS.

**AV - 14 - M - 29391 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Prenotação nº 44882, aos 07/01/2020. Foi registrada em 06/03/2020, no Registro Auxiliar sob o nº319, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 06/03/2020, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºEDHW 54095 EUK.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HRFB-DSQVJ-4VPHT-PR927>



Valide aqui este documento

MATRÍCULA  
29391

FICHA  
2-v

CNM: 157776.2.0029391-03

**AV - 15 - M - 29391 - INTIMAÇÃO:** Prenotação nº **89467**, aos **22/11/2023**. Pelo requerimento de 21/11/2023, 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 dos devedores **NEI PAULO DIAS** e sua mulher **ÂNGELA CARNEIRO LIMA DIAS**, já qualificados, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicados editais em 16/01/2024, 17/01/2024 e 18/01/2024, na forma do art. 26, §4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 16/02/2024, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 64462 QIR.

**AV - 16 - M - 29391 - INSCRIÇÃO E CL:** Prenotação nº**98129**, aos **05/06/2024**. 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 nº3.427.743-4, e CL (Código de Logradouro) nº02.417-4. Averbação concluída aos 21/06/2024, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 75906 TZS.

**AV - 17 - M - 29391 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Prenotação nº**98129**, aos **05/06/2024**. Pelo requerimento de 24/05/2024, 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: **R\$149.272,13**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$149.272,13**, guia nº2690736. Averbação concluída aos 21/06/2024, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 75907 PBY.

**AV - 18 - M - 29391 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº**98129**, aos **05/06/2024**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-17. Averbação concluída aos 21/06/2024, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 75908 LWO.

**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, **21/06/2024**

**A presente certidão foi assinada eletronicamente.**

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma [registrodeimoveis.org.br](http://registrodeimoveis.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\$ 5,88**  
Selo Eletrônico: **R\$ 2,59**  
ISS.....: **R\$ 5,26**  
Total.....: **R\$ 143,09**

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EDUY 75909 IOL**



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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VHRFB-DSQVJ-4VPHT-PR927>



Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

**saec**  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado