



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
19679

Ficha  
1

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

CNM: 157776.2.0019679-39

**IMÓVEL:** Apartamento 504, do bloco 8, empreendimento denominado "Residencial Encanto", a ser construído na Rua das Amoreiras, nº248, Cosmos, na Freguesia de Campo Grande, área privativa real total de 41,45m<sup>2</sup>, e somada à comum, área real total de 74,88m<sup>2</sup>, que corresponde à fração ideal de 0,002328, do respectivo terreno designado por lote 1, do PAL 49.027, com área de 16.022,60m<sup>2</sup>. O empreendimento possui 111 vagas de garagem, sendo 14 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 Av. das Nações Unidas, 8501, Pinheiros/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.625.762/0001-58. -x-x

**REGISTRO ANTERIOR:** Adquirido, em maior porção, por compra feita a Fernando de Pousa Prieto, conforme escritura de 23/05/2017, do 12º Ofício de Notas desta cidade, Livro 3477, às fls. 059/063, registrada neste ofício, sob o R-1 da matrícula 14.968, em 02/06/2017, desmembramento averbado sob o AV-3 da citada matrícula, em 22/06/2017, o PAL aprovado em 27/06/2017, e averbado sob o AV-4 da matrícula 15.817, em 26/07/2017, e o memorial de incorporação registrado sob o R-1 da citada matrícula, em 22/06/2017. -x-x

**CADASTRO:** O imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro, sob o nº0.633.162-3 (MP), CL nº05.731-5. Matrícula aberta aos 27/11/2017, por FL.

**AV - 1 - M - 19679 - 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 27/11/2017, por FL.

**AV - 2 - M - 19679 - FEITOS AJUIZADOS:** Consta averbado neste ofício, no AV-3 da matrícula 15.817, em 22/06/2017, 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, 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 27/11/2017, por FL.

**AV - 3 - M - 19679 - AFETAÇÃO:** Consta averbado neste ofício, no AV-6 da matrícula 15.817, 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 27/11/2017, por FL.

**R - 4 - M - 19679 - HIPOTECA:** Prenotação nº 24410, aos 08/03/2018. Pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 26/01/2018, 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/REGQN-JAPPP-FJSAL-AJK3B>



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
19679

FICHA  
1-v

CNM: 157776.2.0019679-39

**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\$9.052.753,80** para construção do empreendimento "Residencial Encanto - 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 (incluídos outros imóveis). Demais condições constantes do título. Registro concluído aos 23/03/2018, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºECKM 91738 ZMY. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

**R - 5 - M - 19679 - COMPRA E VENDA**: Prenotação nº25260, aos **27/03/2018**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 14/03/2018, 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\$127.000,00**, a **ELISANE MARQUES DA SILVA**, brasileira, solteira, vigilante, inscrita no RG sob o nº24.198.648-8, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 113.614.217-70, residente e domiciliada na Rua dos Caquizeiros nº365, bl 04, AP 304, Cosmos, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$5.221,13 recursos próprios; R\$27.262,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$9.333,87 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$85.183,00 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\$127.000,00**, certificado declaratório de isenção nº2174644 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 06/04/2018, por FBC. Selo de fiscalização eletrônica nºECKM 93540 JVC.

**AV - 6 - M - 19679 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA**:Prenotação nº25260, aos **27/03/2018**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-4, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 14/03/2018, objeto do R-5, que hoje se arquivava. Averbação concluída aos 06/04/2018, por FBC. Selo de fiscalização eletrônica nºECKM 93541 LOL.

**AV - 7 - M - 19679 - FUNDO DE GARANTIA**:Prenotação nº25260, aos **27/03/2018**. Em virtude do instrumento particular de 14/03/2018, objeto do R-5, 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 06/04/2018, por FBC. Selo de fiscalização eletrônica nºECKM 93542 OVL.

**R - 8 - M - 19679 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**: Prenotação nº25260, aos **27/03/2018**. Pelo mesmo instrumento referido no R-5, 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\$85.183,00**, 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RE6QN-JAPPP-FJSAL-AJK3B>

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  
19679

FICHA  
2

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

CNM: 157776.2.0019679-39

demais encargos, no valor de R\$449,31, com vencimento para 14/04/2018. Origem dos Recursos: FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$144.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 06/04/2018, por FBC. Selo de fiscalização eletrônica nº ECKM 93543 KFJ.

**AV - 9 - M - 19679 - CONSTRUÇÃO:** Prenotação nº **34491**, aos **09/01/2019**. Pelo requerimento de 17/12/2018, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Habitação nº 80/0003/2018, datada de 17/12/2018, de acordo com o processo nº 02/230019/2016, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se parcial concedido em 17/12/2018. 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 07/02/2019, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºECVX 30786 CSY. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

**AV - 10 - M - 19679 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Consta registrada no R-15 da matrícula 15.817, em 14/05/2019, a instituição de condomínio do imóvel objeto desta matrícula, nos moldes dos artigos 7º e 8º da Lei 4591/64. Em 14/05/2019, por HSL.

**AV - 11 - M - 19679 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Prenotação nº **36624**, aos **09/04/2019**. Foi registrada em 14/05/2019, no Registro Auxiliar sob o nº252, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 14/05/2019, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDAB 57863 EKR.

**AV - 12 - M - 19679 - INTIMAÇÃO:** Prenotação nº**94876**, aos **01/04/2024**. Pelo requerimento de 27/03/2024, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação do devedor **ELISANE MARQUES DA 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 25/04/2024, 26/04/2024 e 29/04/2024, 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, transcorreu o prazo para pagamento **sem a purgação da mora**. Averbação concluída aos 22/05/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVE 14404 IKR.

**AV - 13 - M - 19679 - INSCRIÇÃO E CL:** Prenotação nº**100589**, aos **18/07/2024**. 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 nº3.408.032-5, e CL (Código de Logradouro) nº05.731-5. Averbação concluída aos 29/07/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 87707 JTS.

**AV - 14 - M - 19679 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO:** Prenotação nº **100589**, aos **18/07/2024**. Face a concessão do habite-se para o empreendimento, e a 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 29/07/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 87708 YRO.

**AV - 15 - M - 19679 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Prenotação nº**100589**, aos **18/07/2024**. Pelo requerimento de 11/07/2024, 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 60 dias contados da data do registro (art. 27 da Lei 9514 de 20/11/1997). Valor declarado do imóvel: **R\$149.459,14**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$149.459,14**, guia

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RE6QN-JAPPP-FJSAL-AJK3B>



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
19679

FICHA  
2-v

CNM: 157776.2.0019679-39

nº27010062. Averbação concluída aos 29/07/2024, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 87709 VAA.

**AV - 16 - M - 19679 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**: Prenotação nº **100589**, aos **18/07/2024**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-15. Averbação concluída aos 29/07/2024, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 87710 WQV.

**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, **29/07/2024**

**A presente certidão foi assinada eletronicamente.**

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

Emolumentos: **R\$ 98,00**  
Fundgrat.....: **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 87711 NLD**



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/RE6QN-JAPPP-FJSAL-AJK3B>



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

**saec**  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado