Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 0195fdb0-d015-4886-a815-9e8b8a33f6e0

IMÓVEL: Apartamento 502, do bloco 7, empreendimento denominado "Residencial Encanto", a ser construído **na Rua das Amoreiras, nº248**, Cosmos, na Freguesia de Campo Grande, **área privativa real total de 39,47m²**, e somada à comum, **área real total de 71,31m²**, que corresponde à **fração ideal de 0,002217**, do respectivo terreno designado por lote 1, do PAL 49.027, com área de 16.022,60m². 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 - 19637 - UNIDADE EM CONSTRUÇÃO: Em conformidade com o disposto no Art.662, c/c §2° 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 - 19637 - 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 - 19637 - 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 - 19637 - 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**

Continua no verso

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Esse documento foi assinado digitalmente por ANGELICA DE ARAUJO OLIVEIRA - 15/02/2023 12:05

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 condionado 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 - 19637 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº**28543**, aos **24/07/2018**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 09/07/2018, 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$118.511,72,** a **CAROLINE DE ALMEIDA GUIMARAES**, brasileira, solteira, vendedora, inscrita no CRRCE/RJ sob o nº 0118022/2006, e no CPF/MF sob o nº 095.525.607-05, residente e domiciliada na Rua Getúlio, nº71-fundos, Todos os Santos, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R$10.239,96 com recursos próprios; R$47.500,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R$521,76 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R$60.250,00 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$118.511,72**, certificado declaratório de isenção nº2197890 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 30/07/2018, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºECPZ 37208 TCM.

AV - 6 - M - 19637 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº**28543**, aos **24/07/2018**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-4, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 09/07/2018, objeto do R-5, que hoje se arquiva. Averbação concluída aos 30/07/2018, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºECPZ 37209 LIO**.**

AV - 7 - M - 19637 - FUNDO DE GARANTIA: Prenotação nº**28543**, aos **24/07/2018**. Em virtude do instrumento particular de 09/07/2018, 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 30/07/2018, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºECPZ 37210 WYP.

R - 8 - M - 19637 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**28543**, aos **24/07/2018**. 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$60.250,00**, 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

Continua na ficha 2

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 0195fdb0-d015-4886-a815-9e8b8a33f6e0

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado saec .onr

Esse documento foi assinado digitalmente por ANGELICA DE ARAUJO OLIVEIRA - 15/02/2023 12:05

demais encargos, no valor de R$322,26, com vencimento para 09/08/2018. Origem dos Recursos: FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R$144.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 30/07/2018, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nº ECPZ 37211 RMO**.**

AV - 9 - M - 19637 - 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 - 19637 - 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 - 19637 - 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 57821 TCG.

AV - 12 - M - 19637 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **68576**, aos **26/04/2022**. De acordo com a notificação promovida pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, entregue em 13/05/2022 por Registro de Títulos e Documentos desta cidade, resultando "positiva" foi intimada a devedora **CAROLINE DE ALMEIDA GUIMARÃES,** já qualificada, 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 23/06/2022, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 39840 NUT.

AV - 13 - M - 19637 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº**77744**, aos **13/01/2023**. Pelo requerimento de 26/12/2022, capeando certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica, o imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro sob o nº 3.407.982-2, e CL (Código de Logradouro) nº 57315. Averbação concluída aos 14/02/2023, por Maria Santos, Mat. TJRJ 94-23847. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 82552 IEM.

AV - 14 - M - 19637 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº **77744**, aos **13/01/2023**. De acordo com o requerimento de 26/12/2022, face a concessão do habite-se para o empreendimento do qual o imóvel desta matrícula faz parte, **fica cancelada a afetação** objeto do AV-3, nos termos do artigo 31-E, I da Lei 4591/64. Averbação concluída aos 14/02/2023, por Maria Santos , Mat. TJRJ 94-23847. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 82553 MFT.

AV - 15 - M - 19637 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº **77744**, aos **13/01/2023**. Pelo requerimento de 26/12/2022, 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$ 145.204,91.**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R$ 145.204,91**, guia nº 2527594. Averbação concluída aos 14/02/2023, por Maria Santos, Mat. TJRJ 94-23847. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 82554 CEF.

Continua no verso

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 0195fdb0-d015-4886-a815-9e8b8a33f6e0

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado saec .onr

Esse documento foi assinado digitalmente por ANGELICA DE ARAUJO OLIVEIRA - 15/02/2023 12:05

MATRÍCULA	FICHA
19637	2-v

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, **14/02/2023**

Assinada digitalmente pela escrevente Angelica de Araujo Oliveira matr. 94-12910

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

Emolumentos: **R$ 93,59**
Fundgrat.....: **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
EDVA 82555 JKB

Consulte a validade do selo em:
http://w w w 3.tjrj.jus.br/sitepublico

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 0195fdb0-d015-4886-a815-9e8b8a33f6e0
Esse documento foi assinado digitalmente por ANGELICA DE ARAUJO OLIVEIRA - 15/02/2023 12:05