Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 24bc6e43-8186-4f00-8d29-18b4c5df401e

MATRÍCULA 681	Ficha 1	12º REGISTRO DE IMÓVEIS RIO DE JANEIRO - RJ LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Fração ideal de 0,003571, do terreno designado por lote 1 do PAL 48466, de 2ª Categoria, que corresponderá ao apartamento 401, do Bloco 8, na Rua Helio do Amaral nº94, empreendimento Residencial Parque Rio Maravilha II, Campo Grande, na Freguesia de Campo Grande, medindo o terreno no todo 62,40m de frente para a Rua Hélio do Amaral (Tenente Coronel), 75,00m de fundos confrontando com o loteamento da viúva Etelvina Manhães de Castro Neves e Almeida; 168,70m a direita em três segmentos de 141,20m, mais 2,50m, mais 25,00m confrontando com o lote 01 do PAL 48352; 147,23m a esquerda, confrontando com o lote 02 do PAL 48466, tendo o imóvel **Área privativa de** 43,72m2, **Área privativa total de** 43,72m2. Possuindo o empreendimento 70 vagas descobertas, localizadas na área externa; As vagas não serão vinculadas a nehuma unidade autônoma, sendo de uso do condomínio. -x-x

PROPRIETÁRIA: **CONSTRUTORA TENDA SA**, com sede em São Paulo/SP, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 71.476.527/0001-35. -x-x

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido o terreno em maior porção por compra de João Pinto Monteiro Administração e Participações LTDA, conforme a escritura de 09/12/2011, do 4º Ofício de Petrópolis/RJ, Lº648, fls. 126, registrada no 4° Registro de Imóveis, no R-11 da matrícula 23392, em 23/12/2013, rerratificada pela escritura do 4° Ofício de Petrópolis/RJ, Lº664, fls 117, de 04/10/2013, averbada sob o AV-12, da citada matrícula em 23/12/2013, e o memorial de incorporação registrado no 4° Registro de Imóveis, no R-2 da matrícula 238461, em 22/12/2014. Matrícula aberta aos 17/11/2015, por requerimento do interessado. Prenotação nº**1388**, aos **11/11/2015.** Digitada por FS.

AV - 1 - M - 681 - GRAVAME: Consta averbado no 4° Registro de Imóveis, no AV-1 da matrícula 242448, em 22/12/2014, de 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 17/11/2015, por FS.

AV - 2 - M - 681 - TERMO DE URBANIZAÇÃO: Consta averbado no 4° Registro de Imóveis no AV-15 da matrícula 23392, em 17/03/2014, e no AV-2 da matrícula 242448, em 22/12/2014, que pelo Termo de Urbanização nº005/2014, datado de 17/01/2014, lavrado às fls.048/048V do Livro nº04 de Folhas Soltas de Urbanização, da Secretaria Municipal de Urbanismo, passado por certidão nº084.502, datada de 06/02/2014, que de acordo com o processo nº02/000.829/2011, acordados entre o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, e CONSTRUTORA TENDA S/A, as seguintes cláusulas: SEGUNDA: Pelo presente termo a outorgada se obriga a urbanizar a Rua Hélio do Amaral (Tenente Coronel), em toda a sua largura, na extensão de 600,00m, correspondente a dimensão da testada do terreno até a Avenida Brasil, conforme PAA 10.820, de acordo com o despacho de 19/11/2013 da U/CGPIS, as fls.79. PARÁGRAFO ÚNICO: As obras de urbanização deverão atender ao que determina o RPT (Regulamento de Parcelamento da Terra, aprovado pelo Decreto E 3800 de 20/04/1970), e executadas de acordo com as normas estabelecidas pelos órgãos responsáveis à sua aprovação, no âmbito de suas competências. TERCEIRA: A inadimplência de obrigação assumida na cláusula segunda, e em consonância com os termos de seu parágrafo único, importará na não concessão de "habite-se" para qualquer edificação que venha a ser construída no local, até a conclusão das obras de urbanização e aceitação dos logradouros em questão. QUARTA: Qualquer importância devida ao Munícipio em decorrência do presente Termo será inscrita como dívida ativa de sua Fazenda Pública, acrescidas das multas de 20%, juros de 1% ao mês, fazendo-se a cobrança em processo da execução, com apoio no parágrafo 2º artigo 2º da Lei Federal nº6.830, de 22/08/1980, sobre o débito ajuizado incidindo honorários de advogado de 20%. QUINTA: A outorgada compromete-se a respeitar a fazer cumprir integralmente, as obrigações assumidas pelo presente termo, renunciando ao direito de pleitear do Município qualquer indenização relativamente ao estabelecido neste termo, pondo, desde já a salvo de qualquer dúvidas ou contestações futuras. Demais condições constantes do título. Em 17/11/2015, por FS.

Continua no verso

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 - 17/04/2023 12:09

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 24bc6e43-8186-4f00-8d29-18b4c5df401e

MATRÍCULA 681	FICHA 1-v

AV - 3 - M - 681 - CONSIGNAÇÃO: Consta averbado no 4° Registro de Imóveis, no AV-3 da matrícula 242448, em 23/12/2014, que em cumprimento ao determinado pelo parágrafo 5º do artigo 32 da Lei 4591/64, para o registro do Memorial de Incorporação objeto do ato precedente, fica consignado que constam distribuições de Processo trabalhistas, conforme certidão positiva de débitos trabalhistas com efeito de negativa cujo débito se encontra garantido por depósito, bloqueio de numerário de penhora de bens suficientes. Constam ainda distribuições de feitos ajuizados contra a Incorporadora conforme certidões dos Cartórios do 1º 2º, 3º, 4º, 7º e 9º distribuidores, neste último constando diversas execuções fiscais, tendo como autor o Município do Rio de Janeiro, bem como consta distribuida contra a incorporadora execução fiscal movida pela Fazenda Nacional INSS, conforme certidão expedida pela Justiça Federal do Rio de Janeiro, bem como apontamento de débitos relativos a tributos administrados pelo Secretaria da Receita Federal com exigibilidade suspensa nos termos da certidão conjunta positiva com efetios de negativa de débitos relativos aos tributos federais e a dívida ativa da União expedida pela Secretaria da Receita Federal. Constam ainda débitos perante a Receita Estadual do Rio de Janeiro tendo como contribuinte a Incorporadora, conforme certidão expedida pela Secretaria Estadual de Fazenda, não sendo impeditivas à realização da incorporação do ato precedente conforme declaração expressa da incorporadora. Em 17/11/2015, por FS.

AV - 4 - M - 681 - GRAVAME: Consta averbado no 4° Registro de Imóveis no AV-4 da matrícula 238461, em 22/12/2014, e no AV-4 da matrícula 242448, em 23/12/2014, que pelo Instrumento Particular de 29/08/2014, do BANCO DO BRASIL S.A., encaminhada pelo requerimento de 05/11/2014, verifica-se que as incorporadoras declaram que o Memorial de Incorporação objeto do ato precedente é exclusivamente residencial e que está enquadrado no Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, nos termos da Lei n°11.977/09, regras de enquadramento previstas no Manual do Fomento Pessoa Jurídica vigente. Em 17/11/2015, por FS.

R - 5 - M - 681 - HIPOTECA: Prenotação nº **2322**, aos **26/11/2015**. Pelo instrumento particular de mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 31/07/2015, a proprietária deu o imóvel desta matrícula em 1ª e especial hipoteca transferível a terceiros, 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 **R$9.718.415,38,** para construção do Empreendimento Residencial Parque Rio Maravilha II - 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 8,3001% ao ano. Valor da garantia hipotecária: R$15.570.000,00. Demais condições constantes do título. Selo de fiscalização eletrônica nºEBGE 14226 HEA. Registro concluído aos 10/12/2015, por FS.

AV - 6 - M - 681 - CANCELAMENTO DE URBANIZAÇÃO: Prenotação nº **4004**, aos **21/01/2016**. Fica cancelado o termo de urbanização constante do AV-2 desta matrícula, tendo em vista a aceitação das obras concedida em 24/03/2015, de acordo com certidão da SMU nº 09/0085/2015, datada de 30/03/2015, processo nº 02/200444/2014. Selo de fiscalização eletrônica nºEBJK 00343 KBF**.** Averbação concluída aos 22/02/2016, por FS.

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

Continua na ficha 2

Esse documento foi assinado digitalmente por ANGELICA DE ARAUJO OLIVEIRA - 17/04/2023 12:09

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 24bc6e43-8186-4f00-8d29-18b4c5df401e

R - 7 - M - 681 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº**7100**, aos **13/05/2016**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 26/04/2016, 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 **R$162.800,00,** a **REGIVALDO DE SOUSA MOREIRA**, brasileiro, solteiro, mecânico, inscrito no RG sob o nº 090303231, IFP/RJ, e no CPF/MF sob o nº 019.351.957-78, residente e domiciliado na Rua Itaunas, 101, bl 5, AP 104, Campo Grande, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R$44.314,54 recursos próprios; R$4.486,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R$2.138,36 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R$111.861,10 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$162.800,00**, certificado declaratório de isenção nº2035523 (Lei nº5065/2009). Selo de fiscalização eletrônica nºEBNE 75819 BSD. Registro concluído aos 24/05/2016, por FBC.

AV - 8 - M - 681 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA:Prenotação nº**7100**, aos **13/05/2016**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-5, face autorização dada pela credora no instrumento particular de 26/04/2016, objeto do R-7, que hoje se arquiva. Selo de fiscalização eletrônica nº EBNE 75820 KMP**.** Averbação concluída aos 24/05/2016, por FBC.

AV - 9 - M - 681 - FUNDO DE GARANTIA :Prenotação nº**7100**, aos **13/05/2016**. Em virtude do instrumento particular de 26/04/2016, 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. Selo de fiscalização eletrônica nºEBNE 75821 IKH. Averbação concluída aos 24/05/2016, por FBC.

R - 10 - M - 681 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:Prenotação nº**7100**, aos **13/05/2016**. 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$111.861,10**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pela TP-Tabela Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 5,5000% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 5,6409% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R$674,98, com vencimento para 01/06/2016. Origem dos Recursos:FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R$162.800,00. Demais condições constam do instrumento. Selo de fiscalização eletrônica nº EBNE 75822 IAD**.** Registro concluído aos 24/05/2016, por FBC.

AV - 11 - M - 681 - CONSTRUÇÃO: Prenotação nº **10993**, aos **14/09/2016**. Pelo requerimento de 14/09/2016, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo nº09/0179/2016, de 13/09/2016, hoje arquivados, verifica-se que o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o **habite-se concedido em 13/09/2016**. 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 21/09/2016, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºEBRF 53409 WHP. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

AV - 12 - M - 681 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: Consta registrada no R-6 da matrícula 13.078, em 23/02/2017, a instituição de condomínio do imóvel objeto desta matrícula, nos moldes dos artigos 7º e 8º da Lei 4591/64, passando a ter esta unidade: **fração ideal de 0,003571; área privativa de 43,72m²** e,

Continua no verso

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 - 17/04/2023 12:09

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 24bc6e43-8186-4f00-8d29-18b4c5df401e

somada à comum, **área total de 75,75m²**, ratificando assim a abertura da matrícula. Averbação concluída aos 23/02/2017, por HSL.

AV - 13 - M - 681 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Prenotação nº **13021**, aos **01/12/2016**. Foi registrada em 23/02/2017, na ficha auxiliar sob o nº87, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 23/02/2017, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEBYC 67694 VUU.

AV - 14 - M - 681 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **66357**, aos **24/02/2022**. Pelo requerimento de 16/02/2022, formulados pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, e conforme documentos hoje arquivados, foi solicitada ao Registro de Títulos e Documentos desta cidade a intimação pessoal do devedor **REGIVALDO DE SOUSA MOREIRA**, já qualificado, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicado o edital para esta finalidade em 11/11/2022, 14/11/2022 e 16/11/2022, considera-se constituída a mora na data da última publicação, na forma do art. 26, §4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 22/11/2022, por Maria Santos , Mat. TJRJ 94-23847. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 64923 AMG.

AV - 15 - M - 681 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº**80498**, aos **03/04/2023**. 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 3.369.544-6, e CL (Código de Logradouro) nº 17000-1. Averbação concluída aos 17/04/2023, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 95699 RQY.

AV - 16 - M - 681 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº **80498**, aos **03/04/2023**. Pelo requerimento de 28/03/2023, 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 declarado do imóvel: **R$169.407,49**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R$169.407,49**, guia nº 2556307. Averbação concluída aos 17/04/2023, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 95700 PBA.

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, **17/04/2023**

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 95701 PEB

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

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 - 17/04/2023 12:09