Valide aqui
este documento

MATRÍCULA 31400	Ficha 1

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

CNM: 157776.2.0031400-87

IMÓVEL: Apartamento 206, do Bloco 01, do empreendimento denominado "Rosa dos Ventos", **a ser construído sob o nº 2.355 da Estrada do Moinho,** Campo Grande, na Freguesia de Campo Grande, **área privativa de 40,54m²**, e somada a comum, **área total de 74,43m²**, que corresponde a **fração ideal de 0,002778,** do terreno designado por lote 1 do PAL 47.009, com área de 13.895,30m². O empreendimento possui 112 vagas de garagem, sendo 11 para PNE, todas descobertas e localizadas na área externa, não vinculadas a nenhuma unidade, sendo de uso do condomínio. -x-x

PROPRIETÁRIA: **CONSTRUTORA TENDA S/A**, com sede em São Paulo/SP, na Rua Álvares Penteado, nº 61, 5º andar, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 71.476.527/0001-35. -x-x

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido, em maior porção, por compra feita a Humberto Rodrigues e sua mulher Waldila Domingues Rodrigues, conforme escritura de 09/07/2006, do 10º Ofício de Notas desta cidade, Livro 6529, fls. 027, registrada no 4º Registro de Imóveis, sob o R-2 das matrículas 186.352 e 186.353 em 13/11/2007, o remembramento e desmembramento, averbado sob o AV-4 das citadas matrículas, em 07/11/2007, retificação de metragens averbada sob o AV-2 da matrícula 187.305, em 22/10/2010, memorial de incorporação registrado nesta Serventia no R-1 da matrícula 26.253, em 12/09/2018. Matrícula aberta aos 12/06/2019, por FS.

AV - 1 - M - 31400 - UNIDADE EM CONTRUÇÃO: 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 12/06/2019, por FS.

AV - 2 - M - 31400 - FEITOS AJUIZADOS: Consta averbado no AV-3 da matrícula 26.253, em 12/09/2018, 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 da matrícula 26.253, fica consignado que: Constam contra o nome da Incorporadora CONSTRUTORA TENDA 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, constam débitos na Certidão de Tributos Municipais do Rio de Janeiro, apontamentos de feitos cíveis ajuizados conforme Certidões de Distribuições Cíveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, Justiça Federal - Seção Judiciária de São Paulo, constam débitos na Certidão de Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, não sendo impeditivas da realização da incorporação do ato precedente conforme declaração expressa da incorporadora. Em 12/06/2019, por FS.

AV - 3 - M - 31400 - AFETAÇÃO: Consta averbado no AV-4 da matrícula 26.253, em 12/09/2018, que pelo Instrumento Particular de 21/08/2018, 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 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 12/06/2019, por FS.

AV - 4 - M - 31400 - HIPOTECA: Consta registrado no R-5 da matrícula 26.253, em 17/04/2019, que pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 22/02/2019, a proprietária deu o imóvel objeto desta matrícula em primeira e especial

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/UVN7L-C9Y4M-VWWGJ-6YM6E

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui
este documento

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$10.808.365,72,** para construção do empreendimento "Rosa dos Ventos - Módulo I". 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$17.602.000,00 (incluído outros imóveis). Demais condições constantes do título. Em 12/06/2019, por FS.

R - 5 - M - 31400 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº**37896**, aos **31/05/2019**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 15/04/2019, 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$144.000,00,** a **HATOS FERREIRA MATTE**, auxiliar de laboratório, portador da CNH nº 05553709127, DETRAN/RJ, de onde se extrai o RG nº20.688.081-7, DETRAN/RJ, e inscrito no CPF/MF sob o nº 117.222.557-57, e sua mulher **ANA CRISTINA SILVESTRE MATTE**, auxiliar de escritório, inscrita no RG sob o nº 21.967.034-6, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 129.652.537-69, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Zacatecas, nº108, apto 101, Bangu, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R$8.089,15 recursos próprios; R$3.425,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R$17.335,85 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R$115.150,00 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$144.000,00**, certificado declaratório de isenção nº2255940 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 14/06/2019, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDAB 65217 QUF.

AV - 6 - M - 31400 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº**37896**, aos **31/05/2019**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do AV-4, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 15/04/2019, objeto do R-5, que hoje se arquiva. Averbação concluída aos 14/06/2019, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDAB 65218 JWO**.**

AV - 7 - M - 31400 - FUNDO DE GARANTIA: Prenotação nº**37896**, aos **31/05/2019**. Em virtude do instrumento particular de 15/04/2019, 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 14/06/2019, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDAB 65219 NUO.

R - 8 - M - 31400 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**37896**, aos **31/05/2019**. 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$115.150,00**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/UVN7L-C9Y4M-VWWGJ-6YM6E

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui
este documento

Amortização Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 6,5000% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 6,6971% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R$751,88, com vencimento para 16/05/2019. Origem dos Recursos: FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R$158.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 14/06/2019, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nº EDAB 65220 IAZ**.**

AV - 9 - M - 31400 - CONSTRUÇÃO: Prenotação nº**45075**, aos **16/01/2020**. De acordo com a Certidão da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Habitação nº80/0045/2019, datada de 26/12/2019, processo nº 02/280081/2017, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se concedido em 26/12/2019. 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 04/02/2020, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDHW 48756 PER**.** (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

AV - 10 - M - 31400 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: Consta registrada no R-10 da matrícula 26.253, em 04/02/2020, a instituição de condomínio do imóvel objeto desta matrícula, nos moldes dos artigos 7º e 8º da Lei 4591/64. Em 04/02/2020, por HSL.

AV - 11 - M - 31400 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Prenotação nº **44883**, aos **07/01/2020**. Foi registrada em 04/02/2020, no Registro Auxiliar sob o nº312, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 04/02/2020, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDHW 49177 YJQ.

AV - 12 - M - 31400 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº**91856**, aos **10/01/2024**. Pelo requerimento de 09/01/2024, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação dos devedores **HATOS FERREIRA MATTE**, e sua mulher **ANA CRISTINA SILVESTRE MATTE**, ambos já qualificados, 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 27/03/2024, 28/03/2024 e 01/04/2024, 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 24/04/2024, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVE 07337 JSG.

AV - 13 - M - 31400 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº**104456**, aos **04/10/2024**. 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 nº3.443.941-4, e CL (Código de Logradouro) nº03.151-8. Averbação concluída aos 11/10/2024, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 07548 JVW.

AV - 14 - M - 31400 - CANCELAMENTO DE FEITOS AJUIZADOS: Prenotação nº**104456**, aos **04/10/2024**. Fica cancelado o AV-2 desta matrícula tendo em vista à conclusão da incorporação imobiliária e alienação do imóvel a terceiro, ressalvado que as ações seguem tramitando em face do incorporador, conforme Art. 55 da Lei 13.097/015. Averbação concluída aos 11/10/2024, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 07549 EDF.

AV - 15 - M - 31400 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº**104456**, aos **04/10/2024**. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, ao registro objeto do R-5 e à extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora, em relação ao imóvel desta matrícula, fica

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/UVN7L-C9Y4M-VWWGJ-6YM6E

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA 31400 | FICHA 2-v | CNM: 157776.2.0031400-87

cancelada a afetação objeto do AV-3, nos termos do art. 31-E, I, da Lei 4591/64. Averbação concluída aos 11/10/2024, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 07550 WAS.

AV - 16 - M - 31400 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº**104456**, aos **04/10/2024**. Pelo requerimento de 04/10/2023, 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 60 dias contados da data do registro (art. 27 da Lei 9514 de 20/11/1997). Valor declarado do imóvel: **R$163.996,67**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R$163.996,67**, guia nº2736439. Averbação concluída aos 11/10/2024, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 07551 IWR.

AV - 17 - M - 31400 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**104456**, aos **04/10/2024**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-16. Averbação concluída aos 11/10/2024, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 07552 EAG.

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, **11/10/2024**
A presente certidão foi assinada eletronicamente.

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

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EDUZ 07553 XIO

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

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**

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/UVN7L-C9Y4M-VWWGJ-6YM6E

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado