



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
11162

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0011162-79

IMÓVEL: Apartamento 101, do bloco 14, empreendimento Residencial Parque Rio Maravilha III, a ser construído na Rua Helio do Amaral (Tenente Coronel), nº30, Realengo, Freguesia de Campo Grande, área privativa real total de 43,72m², somada à comum, área real total de 76,72m², que corresponde à fração ideal de 0,0035840, do respectivo terreno designado por lote 2, do PAL 48.466. O empreendimento possui 70 vagas de garagem, sendo 09 para PNE, todas descobertas e localizadas na área externa, não vinculadas a nenhuma unidade autônoma, sendo de uso do condomínio. -x-x

PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA TENDA S/A, com sede em São Paulo/SP, inscrita 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 4º Registro de Imóveis, sob o R-11 da matrícula 23.392, em 23/12/2013, rerratificada pela escritura do 4º Ofício de Petrópolis/RJ, Lº664, fls 117, de 04/10/2013, averbada sob o AV-12, da citada matrícula em 23/12/2013, o remembramento e desmembramento averbado sob o AV-2 da matrícula 234.189, em 21/08/2014, com abertura da matrícula 238.462, 4º R.I para o terreno, e o memorial de incorporação registrado nesta serventia no R-3 da matrícula 3188, em 23/02/2016. Matrícula aberta aos 28/11/2016, por FS.

AV - 1 - M - 11162 - 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. Averbação concluída aos 28/11/2016, por FS.

AV - 2 - M - 11162 - ENQUADRAMENTO PMCMV: Consta averbado no AV-4 da matrícula 3188, em 23/02/2016, que pelo requerimento de 07/01/2016, acompanhado de declaração de enquadramento no Programa Minha Casa, Minha Vida, emitida pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, em 14/10/2015, hoje arquivados, verifica-se que o empreendimento objeto do R-3 desta matrícula está enquadrado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, instituído pela Lei 11.977/09, Faixas II e III, sendo a venda das unidades destinada exclusivamente ao público com renda familiar entre 03 a 10 salários mínimos. Em 28/11/2016, por FS.

AV - 3 - M - 11162 - FEITOS AJUIZADOS: Consta averbado no AV-5 da matrícula 3188, em 23/02/2016, 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 desta matrícula, fica consignado que constam em face 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 e São Paulo, de protestos, da Justiça do Trabalho e Tribunal Regional do Trabalho do Rio de Janeiro e São Paulo, Executivos Fiscais, e apontamentos de feitos cíveis e criminais ajuizados conforme Certidão de Distribuições Cíveis e Criminais da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, não sendo impeditivas da realização da incorporação, conforme declaração expressa da incorporadora. Em 28/11/2016, por FS.

AV - 4 - M - 11162 - HIPOTECA: Consta registrado no R-6 da matrícula 3188, em 23/08/2016, que pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 15/06/2016, a proprietária deu em primeira e especial hipoteca o imóvel desta matrícula, 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-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4RVUL-XR7CA-A9ZNU-8S9TL>

ONR

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

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
11162

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0011162-79

04, em garantia da dívida referente a abertura de crédito no valor de **RS11.940.615,09**, para construção do empreendimento "Residencial Parque Maravilha III - 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 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 8,3001% ao ano. Valor da garantia hipotecária: R\$16.037.200,00 (incluindo outros imóveis). Demais condições constantes do título. Em 28/11/2016, por FS.

AV - 5 - M - 11162 - AFETAÇÃO: Consta averbado no AV-7 da matrícula 3188, em 23/08/2016, que pelo requerimento de 16/05/2016, 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 28/11/2016, por FS.

AV - 6 - M - 11162 - TERMO DE OBRIGAÇÕES: Prenotação nº12729, aos 25/11/2016. Pelo requerimento de 24/11/2016, capeando certidão nº085.228, datada de 29/09/2016, referente ao Termo de Obrigações lavrado às fls.032/032v do Livro nº04 de Termo de Escola - Construção e Pagamento Proporcional, verifica-se que de acordo com o processo nº02/230.033/2016, foram acordadas entre o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO e CONSTRUTORA TENDA S/A, as seguintes cláusulas: PRIMEIRA: A obrigada é titular do processo administrativo nº02/200747/2014, através do qual requereu licença para construção de grupamento residencial multifamiliar destinado ao Programa Minha Casa - Minha Vida, no imóvel citado. SEGUNDA: Pelo presente termo a obrigada assume o compromisso de efetuar o pagamento de R\$270.568,77, importância esta correspondente 1,0% sobre o valor total do empreendimento de acordo com o §1º do art.2º do Decreto nº26.579, de 01/06/2006 destinado à construção, reforma ou acréscimo em uma ou mais unidades escolares ou creches da rede pública municipal. PARÁGRAFO - ÚNICO: Valor este válido para pagamento até 30 dias após a assinatura do presente Termo. TERCEIRA: A obrigada se compromete a efetuar o pagamento através de DARM da importância estipulada na cláusula segunda. PARÁGRAFO-PRIMEIRO: O valor da importância mencionada na cláusula segunda deverá ser corrigido em função do valor do empreendimento fornecido pela Secretaria Municipal de Habitação e Cidadania à época de seu pagamento. PARÁGRAFO-SEGUNDO: A obrigada deverá fazer consulta, via processo administrativo, do novo valor a ser pago. QUARTA: A celebração do presente termo, não exime a obrigada, da perfeita obediência às demais regras estabelecidas nos Decretos nº322/76 e 4.691/84, pertinente à construção de grupamentos de edificações. QUINTA: Dar-se-á como cumprida a obrigação ora assumida para fins de "habite-se", no momento em que se efetivar o depósito, em uma única parcela, da quantia prevista nas cláusulas segunda e terceira, apresentando o DARM recolhido, com o número do processo indicado no mesmo, na U/GAD da Secretaria Municipal de Urbanismo. SEXTA: O presente termo é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a herdeiros ou sucessores. Demais cláusulas e obrigações constantes do Termo. Averbação concluída aos 13/12/2016, por FBC. Selo de fiscalização eletrônica nºEBUK 13329 ARQ (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4RVUL-XR7CA-A9ZNU-8S9TL>

ONR

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

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
11162

FICHA
2

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

CNM: 157776.2.0011162-79

AV - 7 - M - 11162 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: Consta registrada no R-10 da matrícula 3188, em 20/02/2017, 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 0,0035840; área privativa de 43,72m²** e, somada à comum, **área total de 76,72m²**, retificando assim a abertura da matrícula. Averbação concluída aos 20/02/2017, por HSL.

AV - 8 - M - 11162 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Prenotação nº **13589**, aos **21/12/2016**. Foi registrada em 20/02/2017, na ficha auxiliar sob o nº84, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 20/02/2017, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEBYC 66340 DRX.

AV - 9 - M - 11162 - CANCELAMENTO DE TERMO DE OBRIGAÇÕES: Prenotação nº **16779**, aos **10/05/2017**. Fica cancelado o AV-6 desta matrícula, tendo em vista o cumprimento da obrigação, de acordo com ofício da SMU nº38 UIH/SUBU/CGPP/CPT/GCT, datado de 09/05/2017, processo nº 02/000.490/2017. Averbação concluída aos 16/05/2017, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºECAB 17333 KOO. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

AV - 10 - M - 11162 - CONSTRUÇÃO: Prenotação nº **18174**, aos **21/06/2017**. De acordo com a Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo nº09/0092/2017, de 29/06/2017, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se concedido em 14/06/2017. 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 30/06/2017, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºECCX 29241 RPA. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

R - 11 - M - 11162 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº**25434**, aos **03/04/2018**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 19/03/2018, 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 **RS145.000,00**, a **MAYARA KELLY DE SOUZA DUARTE**, brasileira, solteira, auxiliar de escritório, inscrita no RG sob o nº 28.352.053-4, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 167.867.827-95, residente e domiciliada na Rua Arari 104, apt 401, Bangu, nesta cidade, **DOUGLAS JUVINO DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, operador comercial, inscrito no RG sob o nº 27.794.623-2, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 157.178.707-01, residente e domiciliado na Rua Arari, 104, apt 401, Bangu, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$22.492,00 recursos próprios; R\$6.508,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$0,00 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$116.000,00 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: **RS163.373,34**, certificado declaratório de isenção nº2175919 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 10/04/2018, por FBC. Selo de fiscalização eletrônica nºECKM 95004 JOT.

AV - 12 - M - 11162 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA:Prenotação nº**25434**, aos **03/04/2018**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do AV-4, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 19/03/2018, objeto do R-11, que hoje se arquiva. Averbação concluída aos 10/04/2018, por FBC. Selo de fiscalização eletrônica nºECKM 95005 FMA.

AV - 13 - M - 11162 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº**25434**, aos **03/04/2018**. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, ao registro objeto do R-11 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/4RVUL-XR7CA-A9ZNU-8S9TL>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
11162

FICHA
2-v

CNM: 157776.2.0011162-79

cancelada a afetação objeto do AV-5, nos termos do art. 31-E, I, da Lei 4591/64. Averbação concluída aos 10/04/2018, por FBC. Selo de fiscalização eletrônica nºECKM 95006 DOT.

R - 14 - M - 11162 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**25434**, aos **03/04/2018**. Pelo mesmo instrumento referido no R-11, 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\$ 116.000,00**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 6,0000% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 6,1679% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$715,64, com vencimento para 19/04/2018. Origem dos Recursos: FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$145.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 10/04/2018, por FBC. Selo de fiscalização eletrônica nº ECKM 95007 EMJ.

AV - 15 - M - 11162 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº**96791**, aos **15/05/2024**. Pelo requerimento de 13/05/2024, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação dos devedores **MAYARA KELLY DE SOUZA DUARTE**, e **DOUGLAS JUVINO DOS SANTOS**, 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 26/06/2024, 27/06/2024 e 28/06/2024, 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 25/07/2024, por Bráulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 86591 JEY.

AV - 16 - M - 11162 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº**102837**, aos **03/09/2024**. 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 nº3.378.452-1, e CL (Código de Logradouro) nº17.000-1. Averbação concluída aos 10/09/2024, por Bráulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 99149 OCH.

AV - 17 - M - 11162 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº**102837**, aos **03/09/2024**. Pelo requerimento de 16/08/2024, 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\$150.612,76**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$150.612,76**, guia nº2725986. Averbação concluída aos 10/09/2024, por Bráulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 99150 BEC.

AV - 18 - M - 11162 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**102837**, aos **03/09/2024**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-17. Averbação concluída aos 10/09/2024, por Bráulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 99151 VZC.

CONTINUA NA FICHA 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4RVUL-XR7CA-A9ZNU-8S9TL>

ONR

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

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
11162

FICHA
3

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

CNM: 157776.2.0011162-79

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, **10/09/2024**

A presente certidão foi assinada eletronicamente.

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma registroimoveis.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 99152 PST



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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4RVUL-XR7CA-A9ZNU-8S9TL>