Valide aqui
este documento

12º Registro de Imóveis do
Rio de Janeiro - RJ

Av. Maria Teresa, nº 260 - Plaza Office
Campo Grande - RJ - CEP.: 23.050-160
tel.: (21) 3217-2030 - www.registrodeimoveis.org.br/12rj

MATRÍCULA 29442	Ficha 1

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

CNM: 157776.2.0029442-44

IMÓVEL: Apartamento 501, do bloco 08, empreendimento denominado "Esplendor I", **a ser construído sob o nº1.440, pela Estrada do Guandu do Sena** (onde consta o prédio nº 1.456 a ser demolido), Bangu, na Freguesia de Campo Grande, **área privativa de 40,54m², e somada à comum, área total de 66,58m²**, que corresponde à **fração ideal de 0,0020000** do terreno designado por lote 02, do PAL 49.187, com área de 15.371,52m². O empreendimento possui 127 vagas de garagem, sendo 15 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 Rua Alvares Penteado, nº61, 1º andar, sala 01, Centro, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF nº09.625.762/0001-58. -x-x

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido parte, por compra feita a Angelo Peixoto Braga e sua mulher Maria Regina Angelo Braga, conforme escritura de 23/07/2018, do 12º Ofício de Notas desta cidade, Livro 3516, fls.011/016, registrado sob o R-2 das matrículas 25.923 e 25.924, e parte por extinção de condomínio de Angelo Peixoto Braga e sua mulher Maria Regina Angelo Braga, conforme escritura de 14/08/2018, do 12º Ofício de Notas desta cidade, Livro 3477, fls.194/195, registrada sob o R-1 da matrícula 25.927, em 27/08/2018, desmembramento averbado sob o AV-1 da matrícula 25.925, em 27/08/2018, PAL aprovado em 26/09/2018, averbado sob o AV-7 da matrícula 25.927, em 22/11/2018, e o memorial de incorporação registrado sob o R-2 da matrícula 25.927, em 27/08/2018. Matrícula aberta aos 16/04/2019, por FL.

AV - 1 - M - 29442 - UNIDADE EM CONSTRUÇÃO: 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 16/04/2019, por FL.

AV - 2 - M - 29442 - FEITOS AJUIZADOS: Consta averbado neste ofício, sob o AV-4 da matrícula 25.927, em 27/08/2018, 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 da matrícula 25.927, 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 do Trabalho - TRT da 1ª Região; apontamentos de feitos cíveis ajuizados conforme Certidão de Distribuições Cíveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo; Justiça Federal da Seção Judiciária de São Paulo; Tribunal Regional Federal da 3ª Região; e Justiça do Trabalho - TRT da 2ª Região, não sendo impeditivas da realização da incorporação, conforme declaração expressa da incorporadora. Em 16/04/2019, por FL.

AV - 3 - M - 29442 - CONSIGNAÇÃO: Consta averbado neste ofício, sob o AV-5, da matrícula 25.927, em 27/08/2018, que pelo requerimento de 03/08/2018, e face a existência de uma edificação no terreno desta matrícula designada por prédio nº1.456 a demolir pela Estrada do Guandu do Sena, e ainda, face ao registro do Memorial de Incorporação para edificação de empreendimento que receberá o nº1.440 pelo mesmo logradouro, fica consignado que a regularização do empreendimento em questão com a consequente averbação de seu habite-se deverá obrigatoriamente ser precedida da averbação de demolição da antiga construção. Em 16/04/2019, por FL.

AV - 4 - M - 29442 - AFETAÇÃO: Consta averbado neste ofício, sob o AV-6 da matrícula 25.927, em 27/08/2018, que pelo Instrumento Particular de 02/07/2018, 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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/DLZ2K-9BW3D-8J66Y-LCSP6

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA 29442	FICHA 1-v	CNM: 157776.2.0029442-44

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 16/04/2019, por FL.

R - 5 - M - 29442 - HIPOTECA: Prenotação nº **36605**, aos **08/04/2019**. Pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 18/03/2019, 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 nº00.360.305/0001-04, em garantia da dívida referente à abertura de crédito no valor de **R$10.342.766,75** para construção do empreendimento "Esplendor I - Módulo III". 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$17.700.000,00 (incluídos outros imóveis). Demais condições constantes do título. Registro concluído aos 23/05/2019, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDAB 59717 BSV. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

AV - 6 - M - 29442 - DEMOLIÇÃO: Prenotação nº **38336**, aos **24/06/2019**. Pelo requerimento de 15/05/2019, capeando certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo, Subsecretaria de Urbanismo, nº 09/0182/2018, datada de 16/10/2018, de acordo com o processo nº02/59/000305/2017, foi requerida e concedida licença de demolição de prédio não residencial com 2 pavimentos, não afastado das divisas, sob o **nº1.456, da Estrada Guandu do Sena,** com área demolida de **1.385,00m², tendo sido a aceitação concedida em 08/10/2018.** 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 10/07/2019, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºEDBP 31235 HHV. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

R - 7 - M - 29442 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº**38939**, aos **17/07/2019**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 26/06/2019, 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$112.930,92,** a **MARIANA COSTA DOS SANTOS CORREIA**, brasileira, solteira, vendedora, portadora da CNH nº 07279587613, DETRAN/RJ, de onde se extrai o RG nº21.374.971-6, DETRAN/RJ, e inscrita no CPF/MF sob o nº 058.730.727-79, residente e domiciliada na Rua Francisco de Assis Barbosa, nº220, casa 102, Bangu, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R$8.858,05 recursos próprios; R$47.500,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R$592,96 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R$55.979,91 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$118.662,72**, certificado declaratório de isenção nº2263467 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 29/07/2019, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDBP 33535 LHQ.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/DLZ2K-9BW3D-8J66Y-LCSP6

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Av. Maria Teresa, nº 260 - Plaza Office
Campo Grande - RJ - CEP.: 23.050-160
tel.: (21) 3217-2030 - www.registrodeimoveis.org.br/12rj

MATRÍCULA	FICHA
29442	2

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

CNM: 157776.2.0029442-44

AV - 8 - M - 29442 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº**38939**, aos **17/07/2019**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-5, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 26/06/2019, objeto do R-7, que hoje se arquiva. Averbação concluída aos 29/07/2019, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDBP 33536 CDY.

AV - 9 - M - 29442 - FUNDO DE GARANTIA: Prenotação nº**38939**, aos **17/07/2019**. Em virtude do instrumento particular de 26/06/2019, 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. Averbação concluída aos 29/07/2019, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDBP 33537 KRY.

R - 10 - M - 29442 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**38939**, aos **17/07/2019**. 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$55.979,91**, 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 demais encargos, no valor de R$297,89, com vencimento para 25/07/2019. Origem dos Recursos: FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R$151.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 29/07/2019, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nº EDBP 33538 RXX.

AV - 11 - M - 29442 - CONSTRUÇÃO: Prenotação nº **44986**, aos **13/01/2020**. Pelo requerimento de 06/01/2020, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo, Infraestrutura e Habitação nº 80/0046/2019, datada de 27/12/2019, de acordo com o processo nº 02/280077/2017, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se concedido em 27/12/2019. 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 06/03/2020, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºEDHW 52753 DFH. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

AV - 12 - M - 29442 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº**44986**, aos **13/01/2020**. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, ao registro objeto do R-7 e à extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora, em relação ao imóvel desta matrícula, fica **cancelada a afetação** objeto do AV-4, nos termos do art. 31-E, I, da Lei 4591/64. Averbação concluída aos 06/03/2020, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºEDHW 54917 GMY.

AV - 13 - M - 29442 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: Consta registrada no R-15 da matrícula 25.927, em 06/03/2020, a instituição de condomínio do imóvel objeto desta matrícula, nos moldes dos artigos 7º e 8º da Lei 4591/64. Em 06/03/2020, por FS.

AV - 14 - M - 29442 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Prenotação nº **44882**, aos **07/01/2020**. Foi registrada em 06/03/2020, no Registro Auxiliar sob o nº319, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 06/03/2020, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºEDHW 54146 JGN.

AV - 15 - M - 29442 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **126455**, aos **21/01/2026**.Pelo requerimento de 19/01/2026, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação da devedora **MARIANA COSTA DOS SANTOS CORREIA,** já qualificada, realizada pelo Registro de

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/DLZ2K-9BW3D-8J66Y-LCSP6

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Av. Maria Teresa, nº 260 - Plaza Office
Campo Grande - RJ - CEP.: 23.050-160
tel.: (21) 3217-2030 - www.registrodeimoveis.org.br/12rj

MATRÍCULA 29442 | FICHA 2-v | CNM: 157776.2.0029442-44

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 04/03/2026, 05/03/2026 e 06/03/2026, 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 09/04/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCI 78870 MHL.

AV - 16 - M - 29442 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº**133691**, aos **25/05/2026**. 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 nº3.427.760-8, e CL (Código de Logradouro) nº02.417-4. Averbação concluída aos 03/06/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCV 29189 CLY.

AV - 17 - M - 29442 - CANCELAMENTO DE FEITOS AJUIZADOS: Prenotação nº**133691**, aos **25/05/2026**. Fica cancelado o AV-2 desta matrícula tendo em vista a alienação do imóvel a terceiro, ressalvado que as ações seguem tramitando em face do incorporador, conforme Art.55 da Lei 13.097/2015. Averbação concluída aos 03/06/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCV 29190 ZWX.

AV - 18 - M - 29442 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº**133691**, aos **25/05/2026**. Pelo requerimento de 21/05/2026, 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$161.091,59**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R$161.091,59**, certificado declaratório de isenção nº2953695 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 03/06/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCV 29191 LVT.

AV - 19 - M - 29442 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**133691**, aos **25/05/2026**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-18. Averbação concluída aos 03/06/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCV 29192 WSE.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/DLZ2K-9BW3D-8J66Y-LCSP6

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

12º Registro de Imóveis do
Rio de Janeiro - RJ

Av. Maria Teresa, nº 260 - Plaza Office
Campo Grande - RJ - CEP.: 23.050-160
tel.: (21) 3217-2030 - www.registrodeimoveis.org.br/12rj

Valide aqui
este documento

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, prenotados até o dia anterior.

Rio de Janeiro, 03/06/2026

A presente certidão foi assinada eletronicamente p/ Sergio Avila Doria Martins - Oficial Registrador.

12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ Oficial Registrador: Dr. Sergio Avila Doria Martins Emolumentos: **R$ 124,08** Fundgrat.....: **R$ 2,48** Lei 3217..... : **R$ 24,81** Fundperj.....: **R$ 10,54** Funperj.....: **R$ 10,54** Funarpen.....: **R$ 7,44** FUNPGALERJ: ..... **R$ 1,24** FUNPGT: ..... **R$ 1,24** FUNDAC: ..... **R$ 1,24** Selo Eletrônico.....: **R$ 3,27** ISS.....: **R$ 6,66** Total.....: **R$ 193,54**	Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral de Justiça Selo de Fiscalização Eletrônico **EFCV 29193 ZFB** Consulte a validade do selo em: http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/DLZ2K-9BW3D-8J66Y-LCSP6

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar