



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
36560

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0036560-30

IMÓVEL: Apartamento 407, do bloco 11, empreendimento denominado "Esplendor II", a ser construído na Estrada Guandu do Sena, nº 1430, Bangu, na Freguesia de Campo Grande, área privativa de 40,54m², e somada à comum, área total de 66,03m², que corresponde a fração ideal de 0,002004, do respectivo terreno designado por lote 01, do PAL 49.187, com área de 15.038,16m². O empreendimento possui 119 vagas de garagem, sendo 15 para PNE, todas descobertas e localizadas na área externa, não vinculadas a nenhuma unidade autônoma, sendo de uso comum 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 sob o nº 09.625.762/0001-58. -x-x

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido o terreno, em maior porção, 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 neste ofício sob o R-2 das matrículas 25.923 e 25.924, em 27/08/2018, e parte por extinção de condomínio conforme escritura pública lavrada em 14/08/2018, pelo 12º Ofício de Notas desta cidade, Livro 3477, fls.194/195, registrada no R-1 da matrícula 25.926, em 27/08/2018, o desmembramento averbado sob o AV-1 da matrícula 25.925, em 27/08/2018, PAL aprovado em 26/09/2018 e averbado no AV-2 da matrícula 25.926, em 22/11/2018, e o memorial de incorporação registrado no R-4 da matrícula 25.926 em 09/08/2019. -x-x

CADASTRO: O imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro, sob os nºs 0.581.204-5, 3.365.540-8 e 3.365.541-6(M.P.), CL nº02.417-4. Matrícula aberta aos 13/11/2019, por FS.

AV - 1 - M - 36560 - UNIDADE EM CONSTRUÇÃO: De conformidade com o disposto no artigo 662, c/c §2º do artigo 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 13/11/2019, por FS.

AV - 2 - M - 36560 - FEITOS AJUIZADOS: Consta averbado no AV-5 da matrícula 25.926, em 09/08/2019, 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-0 desta matrícula, fica consignado que: Consta contra o nome 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, Procuradoria da Dívida Ativa do Município, 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 - Seção Judiciária de São Paulo, Justiça do Trabalho - TRT da 2ª Região, não sendo impeditivas da realização da incorporação do ato precedente conforme declaração expressa da incorporadora. Em 13/11/2019, por FS.

AV - 3 - M - 36560 - AFETAÇÃO: Consta averbado no AV-7 da matrícula 25.926, em 09/08/2019, que pelo Instrumento Particular de 23/07/2019, 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 incommunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora. Em 13/11/2019, por FS.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6JQQA-M3CUA-FJA6N-43RL4>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



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
36560

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0036560-30

AV - 4 - M - 36560 - RETIFICAÇÃO: Com fulcro no artigo 213, da Lei 6.015/73, e com base nos documentos arquivados na prenotação nº39243, fica retificado o AV-2 desta matrícula, para constar corretamente que o Memorial de Incorporação foi registrado no **R-4 da matrícula 25.926, em 09/08/2019**, e não como constou, permanecendo inalteradas as demais informações. Averbação realizada de ofício e concluída aos 23/01/2020, por FL.

R - 5 - M - 36560 - HIPOTECA: Prenotação nº **43811**, aos **03/12/2019**. Pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 01/11/2019, 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\$15.497.442,57** para construção do empreendimento "Esplendor II - 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 8,3000% ao ano. Valor da garantia hipotecária: R\$23.472.000,00 (incluídos outros imóveis). Demais condições constantes do título. Registro concluído aos 28/01/2020, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDHW 46843 XTI. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

R - 6 - M - 36560 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº**45498**, aos **30/01/2020**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 29/11/2019, 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\$137.173,90**, a **MATHEUS DE OLIVEIRA GALHARDO**, brasileiro, solteiro, militar, inscrito no RG sob o nº 31.103.308-8, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 181.926.217-07, residente e domiciliado na Rua Piranguinho, nº104, casa 103, Bangu, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$23.060,00 recursos próprios; R\$11.682,00 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\$102.431,90 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\$137.173,90**, certificado declaratório de isenção nº2301761 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 13/02/2020, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDHW 50893 KTW.

AV - 7 - M - 36560 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº**45498**, aos **30/01/2020**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-5, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 29/11/2019, objeto do R-6, que hoje se arquivou. Averbação concluída aos 13/02/2020, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDHW 50894 RCH.

R - 8 - M - 36560 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**45498**, aos **30/01/2020**. Pelo mesmo instrumento referido no R-6, 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6JQQA-M3CUA-FJA6N-43RL4>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



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
36560

FICHA
2

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

CNM: 157776.2.0036560-30

dívida de **R\$102.431,90**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 5,5000% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 5,6407% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$600,76, com vencimento para 05/01/2020. Origem dos Recursos: FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$147.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 13/02/2020, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nº EDHW 50895 ESG.

AV - 9 - M - 36560 - CONSTRUÇÃO: Prenotação nº **55249**, aos **26/02/2021**. Pelo requerimento de 24/02/2021, capeando certidão da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação nº25/0082/2021, datada de 23/02/2021, de acordo com o processo nº 02/280078/2017, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se concedido em 22/02/2021. 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 01/04/2021, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDRQ 75344 QJS. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

AV - 10 - M - 36560 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: Consta registrada no R-17 da matrícula 25.926, em 01/04/2021, a instituição de condomínio do imóvel objeto desta matrícula, nos moldes dos artigos 7º e 8º da Lei 4591/64. Em 01/04/2021, por HSL.

AV - 11 - M - 36560 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Prenotação nº **56211**, aos **22/03/2021**. Foi registrada em 01/04/2021, no Registro Auxiliar sob o nº385, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 01/04/2021, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDRQ 75925 DDX.

AV - 12 - M - 36560 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **127076**, aos **05/02/2026**. Pelo requerimento de 05/02/2026, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação do devedor **MATHEUS DE OLIVEIRA GALHARDO**, já qualificado, 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 30/04/2026, 04/05/2026 e 05/05/2026, 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 03/06/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCV 25629 YMK.

AV - 13 - M - 36560 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº**136485**, aos **21/07/2026**. 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 nº3.432.041-6, e CL (Código de Logradouro) nº02.417-4. Averbação concluída aos 30/07/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDX 61056 FTA.

AV - 14 - M - 36560 - CANCELAMENTO DE FEITOS AJUIZADOS: Prenotação nº**136485**, aos **21/07/2026**. 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 30/07/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDX 61057 QTH.

AV - 15 - M - 36560 - CANCELAMENTO DE AFETACÃO: Prenotação nº**136485**, aos **21/07/2026**. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, e à extinção das obrigações do

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6JQQA-M3CUA-FJA6N-43RL4>



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
36560

FICHA
2-v

CNM: 157776.2.0036560-30

incorporador perante a instituição financiadora, em relação ao imóvel desta matrícula, fica **cancelada a afetação** objeto do AV-3, nos termos do art. 31-E, I, da Lei 4591/64. Averbação concluída aos 30/07/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDX 61058 YQC.

AV - 16 - M - 36560 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº**136485**, aos **21/07/2026**. Pelo requerimento de 16/07/2026, 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\$157.096,33**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$157.096,33**, certificado declaratório de isenção nº2976773 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 30/07/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDX 61059 OND.

AV - 17 - M - 36560 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **136485**, aos **21/07/2026**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-16. Averbação concluída aos 30/07/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDX 61060 EOO.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6JQQA-M3CUA-FJA6N-43RL4>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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





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

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, 30/07/2026

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 Fundrat.....: 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 EFDX 61061 FZO  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/6JQQA-M3CUA-FJA6N-43RL4>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr