



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
9832

Ficha  
1

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

CNM: 157776.2.0009832-92

**IMÓVEL:** Apartamento 305, do bloco 02, empreendimento denominado " Residencial Bela Vida II", a ser construído sob o nº555 pela Estrada do Campinho, Campo Grande, na Freguesia de Campo Grande, área privativa de 44,00m<sup>2</sup>; área de uso comum de 25,81m<sup>2</sup>; área total de 69,81m<sup>2</sup>, que corresponde à fração ideal de 0,002518 do terreno designado por lote 03, do PAL 48.618. O empreendimento possui 100 vagas de garagem, sendo 12 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 em São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF nº09.625.762/0001-58. -x-x

**REGISTRO ANTERIOR:** Adquirido o terreno em maior porção, por compra feita a Tgland Empreendimentos Imobiliários Ltda, conforme escritura de 17/04/2015, do 4º Ofício de Justiça de Niterói/RJ, Lº1147, fls.183/188, registrado no 4º Registro de Imóveis, sob o R-1 da matrícula 247.491, em 21/07/2015, e o memorial de incorporação registrado neste ofício, sob o R-1 da matrícula 8448, em 12/07/2016. Matrícula aberta aos 07/10/2016, por HSL.

**AV - 1 - M - 9832 - 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. Em 07/10/2016, por HSL.

**AV - 2 - M - 9832 - FEITOS AJUIZADOS:** Consta averbado neste ofício, sob o AV-2 da matrícula 8.448, em 12/07/2016, 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 citada matrícula, fica consignado que: Constam contra o nome da Incorporadora, 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, apontamentos de feitos cíveis ajuizados conforme Certidão de Distribuições Cíveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, não sendo impeditivas da realização da incorporação do ato precedente conforme declaração expressa da incorporadora. Em 07/10/2016, por HSL.

**AV - 3 - M - 9832 - ENQUADRAMENTO:** Consta averbado neste ofício, sob o AV-3 da matrícula 8448, em 12/07/2016, que pelo requerimento de 20/06/2016, capeando declaração de enquadramento no Programa Minha Casa, Minha Vida, emitida pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, em 22/06/2014, hoje arquivados, verifica-se que o Empreendimento objeto do ato anterior está enquadrado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, instituído pela Lei 11977/2009, sendo as vendas das unidades destinadas ao público com renda familiar entre 03 a 10 salários mínimos e com valor de comercialização das unidades dentro dos parâmetros atuais do referido programa. Em 07/10/2016, por HSL.

**AV - 4 - M - 9832 - AFETAÇÃO:** Consta averbado neste ofício, sob o AV-4 da matrícula 8448, em 16/08/2016, que pelo requerimento de 02/06/2016, 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-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HF38G-2TL7N-WKX4C-XLH6E>



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
9832

FICHA  
1-v

CNM: 157776.2.0009832-92

se-ão apartados, tornando-se incomunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora. Em 07/10/2016, por HSL.

**R - 5 - M - 9832 - HIPOTECA:** Prenotação nº **11427**, aos **30/09/2016**. Pelo instrumento particular de mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 17/08/2016, a proprietária deu o imóvel desta matrícula em 1ª e especial **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 a abertura de crédito no valor de **R\$10.690.629,17**, para construção do Empreendimento Residencial Bela Vida 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 8,2999% ao ano. Valor da garantia hipotecária: R\$13.897.817,92. Demais condições constantes do título. Registro concluído aos 07/10/2016, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEBRF 55851 DXI. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

**AV - 6 - M - 9832 - TERMO DE OBRIGAÇÕES:** Prenotação nº **12730**, aos **25/11/2016**. Pelo requerimento de 24/11/2016, capeando certidão nº085.235, datada de 21/10/2016, referente ao Termo de Obrigações lavrado às fls.034/034v do Livro nº04 de Termo de Escola - Construção e Pagamento Proporcional, verifica-se que de acordo com o processo nº02/230.044/2016, foram acordadas entre o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO e TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, as seguintes cláusulas: PRIMEIRA: A obrigada é titular do processo administrativo nº02/200714/2014, 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\$383.764,21, 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. Averbção concluída aos 16/12/2016, por FBC. Selo de fiscalização eletrônica nºEBUK 13558 JTM. (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/HF38G-2TL7N-WKX4C-XLH6E>



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
9832

FICHA  
2

12º REGISTRO DE IMÓVEIS  
RIO DE JANEIRO - RJ  
LVRO 2 - REGISTRO GERAL  
CNM: 157776.2.0009832-92

**R - 7 - M - 9832 - COMPRA E VENDA:** Prenotação nº15553, aos **20/03/2017**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 14/11/2016, 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\$155.147,21**, a **CLAUDIO RENATO PEREIRA DA SILVA**, brasileiro, solteiro, secretário, inscrito no RG sob o nº 10078488-3, IFP/RJ, e no CPF/MF sob o nº 037.603.747-43, residente e domiciliado na Rua Ocaina, 172, Campo Grande, nesta cidade, e **RODRIGO NUNES DA SILVA**, brasileiro, solteiro, auxiliar de laboratório, portador da CNH nº 05677460063, de onde se extrai o RG nº 22380274-5, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 139.543.087-03, residente e domiciliado na Rua Ari Lobo, 233, Campo Grande, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$21.484,18 recursos próprios; R\$11.239,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$7.692,82 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$114.731,21 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\$194.146,04**, certificado declaratório de isenção nº2101315 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 11/04/2017, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºECAB 13826 YQM.

**AV - 8 - M - 9832 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA:** Prenotação nº15553, aos **20/03/2017**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-5, face autorização dada pela credora no instrumento particular de 14/11/2016, objeto do R-7, que hoje se arquivava. Averbação concluída aos 11/04/2017, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºECAB 13827 HEA.

**AV - 9 - M - 9832 - FUNDO DE GARANTIA:** Prenotação nº15553, aos **20/03/2017**. Em virtude do instrumento particular de 14/11/2016, 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. Averbação concluída aos 11/04/2017, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºECAB 13828 XUI.

**R - 10 - M - 9832 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº15553, aos **20/03/2017**. 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\$114.731,21**, 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\$684,27, com vencimento para 14/12/2016. Origem dos Recursos: FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$183.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 11/04/2017, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nº ECAB 13829 FDT.

**AV - 11 - M - 9832 - CANCELAMENTO DE TERMO DE OBRIGAÇÕES:** Prenotação nº **20704**, aos **05/10/2017**. Pelo Ofício nº83 UIH/SUBU/CGPP/CPT/GCT, da Coordenadoria Geral de Planejamento e Projetos, de 02/10/2017, fica cancelado o termo de obrigações objeto do AV-6, da presente matrícula, por já ter sido cumprido. Averbação concluída aos 16/10/2017, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºECFY 62415 JMR. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

**AV - 12 - M - 9832 - CONSTRUÇÃO:** Prenotação nº **21267**, aos **01/11/2017**. Pelo requerimento de 31/10/2017, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo, Infraestrutura e Habitação nº 25/0476/2017, de 25/10/2017, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HF38G-2TL7N-WKX4C-XLH6E>



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
9832

FICHA  
2-v

CNM: 157776.2.0009832-92

habite-se concedido em 25/10/2017. 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 14/12/2017, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºECHX 56064 GXJ. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

**AV - 13 - M - 9832 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Consta registrada no R-11 da matrícula 8448, em 19/12/2017, a instituição de condomínio do imóvel objeto desta matrícula, nos moldes dos artigos 7º e 8º da Lei 4591/64. Em 19/12/2017, por FBC.

**AV - 14 - M - 9832 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Prenotação nº**21566**, aos **21/11/2017**. Foi registrada em 19/12/2017, no Registro Auxiliar sob o nº150, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 19/12/2017, por FBC. Selo de fiscalização eletrônica nºECHX 56309 FFL.

**AV - 15 - M - 9832 - INTIMAÇÃO:** Prenotação nº**91109**, aos **21/12/2023**. De acordo com a notificação promovida pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, entregue em 09/02/2024, por Registro de Títulos e Documentos desta cidade, resultando "positiva" foram intimados os devedores **CLAUDIO RENATO PEREIRA DA SILVA** e **RODRIGO NUNES DA SILVA** (*por procuração*), já qualificados, para quitar as obrigações relativas à alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, na forma dos artigos 26 e 26-A, da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 18/03/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 70119 GMR.

**AV - 16 - M - 9832 - CANCELAMENTO DE INTIMAÇÃO:** Prenotação nº **112002**, aos **28/03/2025**. Fica cancelada a intimação objeto do AV-15, desta matrícula, face a quitação. Averbação concluída aos 16/06/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 52184 OYU.

**AV - 17 - M - 9832 - INTIMAÇÃO:** Prenotação nº **112002**, aos **28/03/2025**. Pelo requerimento de 27/03/2025, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação dos devedores **CLAUDIO RENATO PEREIRA DA SILVA**, e **RODRIGO NUNES DA SILVA**, 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 13/05/2025, 14/05/2025 e 15/05/2025, 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 16/06/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 52185 DJJ.

**AV - 18 - M - 9832 - INSCRIÇÃO E CL:** Prenotação nº**117532**, aos **23/07/2025**. 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 nº3.409.612-3, e CL (Código de Logradouro) nº01.573-5. Averbação concluída aos 29/07/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 79229 AJX.

**AV - 19 - M - 9832 - CANCELAMENTO DE FEITOS AJUIZADOS:** Prenotação nº**117532**, aos **23/07/2025**. 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 29/07/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 79230 FQK.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HF38G-2TL7N-WKX4C-XLH6E>



Valide aqui este documento

MATRÍCULA  
9832

FICHA  
3

12º REGISTRO DE IMÓVEIS  
RIO DE JANEIRO - RJ  
LMRO 2 - REGISTRO GERAL  
CNM: 157776.2.0009832-92

**AV - 20 - M - 9832 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO:** Prenotação nº **117532**, aos **23/07/2025**. 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 29/07/2025, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nº EDUZ 79231 BUG.

**AV - 21 - M - 9832 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Prenotação nº **117532**, aos **23/07/2025**. Pelo requerimento de 21/07/2025, 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\$194.177,89**. Base de cálculo do imposto de transmissão **R\$194.177,89**, guia nº 2842733. Averbação concluída aos 29/07/2025, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nº EDUZ 79232 EVN.

**AV - 22 - M - 9832 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº **117532**, aos **23/07/2025**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-21. Averbação concluída aos 29/07/2025, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nº EDUZ 79233 UUY.

**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, **29/07/2025**  
**A presente certidão foi assinada eletronicamente.**

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma [registrodeimoveis.org.br](http://registrodeimoveis.org.br), sem intermediários e sem custos adicionais.

Emolumentos: **R\$ 108,60**  
Fundgrat.....: **R\$ 2,17**  
Lei 3217.....: **R\$ 21,72**  
Fundperj.....: **R\$ 5,43**  
Funperj.....: **R\$ 5,43**  
Funarpen.....: **R\$ 6,51**  
Selo Eletrônico: **R\$ 2,87**  
ISS.....: **R\$ 5,83**  
Total.....: **R\$ 158,56**

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EDUZ 79234 LHK**



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/HF38G-2TL7N-WKX4C-XLH6E>