



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
257

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0000257-08

IMÓVEL: Apartamento 502, do bloco 09, da Avenida Cesário de Melo, nº9.075, integrante do empreendimento denominado "VIVA MAIS CAMPO GRANDE", e sua correspondente fração ideal de 0,003268 do respectivo terreno designado por lote 02, do PAL 47.447, na Freguesia de Campo Grande, medindo o terreno no todo 67,35m de frente em curva subordinada a um raio interno de 160,00m, 86,18m de fundos onde é atingido por uma FNA com 3,40m de largura, 136,09m à direita onde é atingido por uma FNA com 3,40m de largura, 174,29m à esquerda, em 3 segmentos de 80,73m, mais 25,39m, mais 68,17m, confrontando à direita com o lote 1 do PAL 47447, à esquerda com parte do lote do PAL 47447 destinado à escola e parte com terreno dos religiosos da Nossa Senhora do Carmo ou sucessores, e aos fundos com terreno da Associação Igreja Metodista ou sucessores, tendo o referido imóvel **área privativa real total:** 43,72m²; **área real total** de 73,54m². -x-x

PROPRIETÁRIA - CONSTRUTORA TENDA S/A, com sede em São Paulo/SP, CNPJ/MF sob o nº 71.476.527/0001-35. -x-x

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido o terreno em maior porção por compra a Jose Carlos Melo Rosa, conforme a escritura de 28/10/2009, do 18º Ofício, Lº7061, fls 041/043, registrada no 4º Registro de Imóveis, sob o R-6 da matrícula 51.148, em 25/03/2010, o memorial de incorporação registrado sob o R-4 da matrícula 198249A, em 23/10/2013, e o apartamento por construção própria averbada sob o AV-5 da matrícula 232.968 em 06/01/2015, tendo sido o habite-se concedido em 02/12/2014. Matrícula aberta aos 22/10/2015, por requerimento do interessado. Prenotação nº472, aos 19/10/2015. Digitada por HSL.

AV - 1 - M - 257 - GRAVAME: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, sob o AV-5 da matrícula 198.249A, em 23/10/2013 e sob o AV-2 da matrícula 232.968 em 16/12/2013, que pelo requerimento de 14/10/2013, capeando declaração de enquadramento no programa minha casa, minha vida, emitida pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, em 14/08/2013, verifica-se que o Empreendimento do qual a unidade desta matrícula faz parte 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 venda média das unidades estipulado em R\$131.650,00. Em 22/10/2015, por HSL.

AV - 2 - M - 257 - AFETAÇÃO: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, sob o AV-7 da matrícula 198.249A, em 16/12/2013, e sob o AV-3 da matrícula 232.968, em 16/12/2013, que pelo requerimento de 29/11/2013 e conforme previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei 4591/64, alterada em parte pela Lei 10.931/2004, CONSTRUTORA TENDA S/A, submeteu a incorporação do empreendimento do qual a unidade desta matrícula faz parte ao regime de afetação. Em decorrência do presente, constituindo-se em patrimônio de afetação, o conjunto de bens, o terreno e as acessões, os direitos e obrigações vinculados à incorporação, 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, diante de tal regime de afetação, compromete-se a incorporadora à vinculação de receitas, mediante o qual as prestações pagas pelos adquirentes, até o limite do orçamento da obra, ficam afetadas à construção do edifício, vedado o desvio para outras obras, com o controle financeiro atribuído à comissão de representantes dos adquirentes. Em 22/10/2015, por HSL.

AV - 3 - M - 257 - TERMO DE OBRIGAÇÕES: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis sob o AV-4 da matrícula 232.968, em 18/08/2014, que pelo Termo de Obrigações lavrado às fls.080/080v, do Lº03 do Termo de Escola - Construção e Pagamento Proporcional, passado por certidão nº084.638, expedida pela SMU em 17/07/2014, verifica-se que o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, assina e assume CONSTRUTORA TENDA S/A, de acordo com o despacho da Srª Coordenadora de Licenciamento e Fiscalização Urbanística Srª Glória Denise de Menezes Torres, exarado às fls.12, do processo

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/M72CL-3P5EL-5GVXR-KPQN4>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
257

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0000257-08

nº02/001855/2013, em cumprimento ao disposto no Decreto "N" 18.484 de 27/03/2000, que deu nova redação aos artigos 2º e 5º do Decreto "N" 18.437 de 03/03/2000, que será regido pelas seguintes cláusulas e condições: - A CONSTRUTORA TENDA S/A é titular do processo administrativo que na SMU nº02/001454/2010, pelo qual requereu licença para construção de grupamento residencial multifamiliar destinado ao Programa Minha Casa - Minha Vida no terreno desta matrícula. - Pelo presente Termo a CONSTRUTORA TENDA S/A assume o compromisso de efetuar o pagamento de R\$217.923,80, importância esta correspondente 1,0% sobre o valor total do empreendimento de acordo com o §1º do art.2º do Decreto 26.579 de 01/06/2006 destinado à construção, reforma ou acréscimo em uma ou mais unidades escolares ou creches da rede pública municipal. Valor este válido para pagamento até 30 dias após a assinatura do presente Termo. - A CONSTRUTORA TENDA S/A, se compromete ainda a transferir à conta corrente vinculada nº295.661-6 PCRJ, Agência Governo nº2234-9, Banco do Brasil, CNPJ nº42.498.733/0001-48, a importância acima estipulada. O valor da importância mencionada deverá ser corrigido em função do valor do empreendimento fornecido pela Secretaria Municipal da Habitação à época de seu pagamento. - A CONSTRUTORA TENDA S/A, deverá fazer consulta, via processo administrativo, do novo valor a ser pago. A celebração do presente Termo, não exime a CONSTRUTORA TENDA S/A, da perfeita obediência às demais regras estabelecidas nos Decretos nº322/76 e 4.691/84, pertinente à construção de grupamentos de edificações. 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 acima prevista, apresentando o comprovante bancário, com o nº do processo indicado no mesmo, na U/ADS da Secretaria Municipal de Urbanismo. O presente Termo é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a herdeiros ou sucessores, demais condições constantes do título. Em 22/10/2015, por HSL.

R - 4 - M - 257 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº16136, aos **31/03/2017**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 21/03/2017, 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\$135.000,00**, a **RAPHAELA MOURA DE CARVALHO**, brasileira, solteira, supervisora, inscrita no RG sob o nº 26.669.444-7, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 141.617.347-19, residente e domiciliada na Rua General Alfredo Assunção, 460, casa 2, Cosmos, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$22.209,80 recursos próprios; R\$0,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$4.790,20 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$108.000,00 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: **R\$150.064,21**, certificado declaratório de isenção nº2100339 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 12/04/2017, por FBC. Selo de fiscalização eletrônica nºECAB 14099 CPM.

AV - 5 - M - 257 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº16136, aos **31/03/2017**. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, ao registro objeto do R-4 e à extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora, em relação ao imóvel desta matrícula, fica **cancelada a afetação** objeto do AV-2, nos termos do art. 31-E, I, da Lei 4591/64. Averbação concluída aos 12/04/2017, por FBC. Selo de fiscalização eletrônica nºECAB 14100 JZH.

AV - 6 - M - 257 - FUNDO DE GARANTIA: Prenotação nº16136, aos **31/03/2017**. Em virtude do instrumento particular de 21/03/2017, objeto do R-4, nos termos da regulamentação do Conselho Curador do FGTS, fica averbado que o imóvel desta matrícula somente poderá ser objeto de nova negociação com

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/M72CL-3P5EL-5GVXR-KPQN4>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
257

FICHA
2

12º REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO - RJ
LMRO 2 - REGISTRO GERAL
CNM: 157776.2.0000257-08

utilização de recursos do FGTS depois de decorridos, no mínimo, 03 anos da última transação. Averbação concluída aos 12/04/2017, por FBC. Selo de fiscalização eletrônica nº ECAB 14101 DPT.

R - 7 - M - 257 - ALIENACÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **16136**, aos **31/03/2017**. Pelo mesmo instrumento referido no R-4, 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\$108.000,00**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pela TP-Tabela Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 7,6600% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 7,9347% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$810,79, com vencimento para 21/04/2017. Origem dos Recursos: FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$135.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 12/04/2017, por FBC. Selo de fiscalização eletrônica nº ECAB 14102 VIO.

AV - 8 - M - 257 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **80651**, aos **05/04/2023**. De acordo com a notificação promovida pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, entregue em 25/04/2023, por Registro de Títulos e Documentos desta cidade, resultando "positiva" foi intimada a devedora **RAPHAELA MOURA DE CARVALHO**, já qualificada, 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 10/05/2023, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nº EDVA 99709 KQH.

AV - 9 - M - 257 - CANCELAMENTO DE INTIMAÇÃO: Prenotação nº **104121**, aos **26/09/2024**. Foi solicitado pelo credor fiduciário a realização do procedimento de intimação do devedor fiduciante, porém, após o envio das notificações ocorreu pedido de cancelamento do mesmo, por parte do credor, através do ofício sob nº358390/2023, em 07/08/2023, hoje arquivado, ficando, dessa forma, cancelado o procedimento do AV-8 Averbação concluída aos 06/12/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nº EDUZ 20713 HQB.

AV - 10 - M - 257 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **104121**, aos **26/09/2024**. Pelo requerimento de 26/09/2024, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação da devedora **RAPHAELA MOURA DE CARVALHO**, já qualificada, 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 05/11/2024, 06/11/2024 e 07/11/2024, 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 06/12/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nº EDUZ 20714 WGH.

AV - 11 - M - 257 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº **108976**, aos **16/01/2025**. 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 nº3.295.459-6, e CL (Código de Logradouro) nº01.715-2. Averbação concluída aos 22/01/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nº EDUZ 29926 EZI.

AV - 12 - M - 257 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº **108976**, aos **16/01/2025**. Pelo requerimento de 14/01/2025, 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/M72CL-3P5EL-5GVXR-KPQN4>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
257

FICHA
2-v

CNM: 157776.2.0000257-08

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\$141.280,80**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$141.280,80**, certificado declaratório de isenção nº2781041 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 22/01/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 29927 OCL.

AV - 13 - M - 257 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº108976, aos **16/01/2025**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-12. Averbação concluída aos 22/01/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 29928 XUT.

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, **22/01/2025**

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.

Emolumentos: **R\$ 102,61**
Fundrat.....: **R\$ 2,05**
Lei 3217.....: **R\$ 20,52**
Fundperj.....: **R\$ 5,13**
Funperj.....: **R\$ 5,13**
Funarpen.....: **R\$ 6,15**
Selo Eletrônico: **R\$ 2,71**
ISS.....: **R\$ 5,50**
Total.....: **R\$ 149,80**

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EDUZ 29929 CMN



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/M72CL-3P5EL-5GVXR-KPQN4>