



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
17898

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0017898-47

IMÓVEL: Apartamento 402, do bloco 4, empreendimento Residencial Parque Rio Maravilha IV, a ser construído na Rua Helio do Amaral (Tenente Coronel), nº228, Padre Miguel, Freguesia de Campo Grande, área privativa real total de 39,47m², e somada à comum, área real total de 71,20m², que corresponde à fração ideal de 0,003484, do respectivo terreno designado por lote 1, do PAL 48.950, com área de 10.164,55m². O empreendimento possui 85 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 em maior porção, por compra feita a João Pinto Monteiro Administração e Participações Ltda, conforme escritura de 09/12/2011, do 4º Ofício de Petrópolis/RJ, Livro 648, às fls.126, terratificada pela escritura de 04/10/2013, das mesmas notas, Livro 664, às fls.117, registrada e averbada no 4º Registro de Imóveis, sob o R-9 e AV-10, da matrícula 23.382, em 23/12/2013, o desmembramento averbado nesta serventia sob o AV-2 da matrícula 14.062, em 18/04/2014, e o memorial de incorporação registrado nesta serventia no R-1 da matrícula 14063, em 12/05/2017. -x-x

CADASTRO: O imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro, sob o nº583858 (MP), CL nº9622. Matrícula aberta aos 29/09/2017, por FL.

AV - 1 - M - 17898 - UNIDADE EM CONSTRUÇÃO: Em 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 29/09/2017, por FL.

AV - 2 - M - 17898 - FEITOS AJUIZADOS: Consta averbado nesta Serventia, no AV-2 da matrícula 14.063, em 12/05/2017, 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 em que o imóvel desta matrícula faz parte, fica consignado que: Consta contra o nome 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, Justiça do Trabalho - TRT da 1ª Região, constam débitos na Certidão de Tributos Municipais do Rio de Janeiro, apontamentos de feitos cíveis ajuizados conforme Certidões de Distribuições Cíveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, Justiça Federal - Seção Judiciária de São Paulo, constam débitos na Certidão de Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, não sendo impeditivas da realização da incorporação do ato precedente conforme declaração expressa da incorporadora. Em 29/09/2017, por FL.

AV - 3 - M - 17898 - AFETAÇÃO: Consta averbado nesta serventia, no AV-4 da matrícula 14.063, em 22/05/2017, que pelo requerimento de 15/05/2017, 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, tomando-se incomunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora. Em 29/09/2017, por FL.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NZFKN-7M728-WMB83-AZBPA>



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
17898

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0017898-47

AV - 4 - M - 17898 - HIPOTECA: Consta registrado nesta Serventia, no R-6 da matrícula 14.063, em 14/09/2017, que pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 29/06/2017, a proprietária deu o imóvel desta matrícula em primeira 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 à abertura de crédito no valor de **RS7.135.030,15** para construção do empreendimento "Parque Rio Maravilha IV - Módulo II". 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\$11.520.000,00(incluindo outros imóveis). Demais condições constantes do título. Em 29/09/2017, por FL.

R - 5 - M - 17898 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº20847, aos 16/10/2017. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 25/09/2017, 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 **RS144.000,00**, a **FABIANE RODRIGUES DE MENEZES**, brasileira, solteira, assistente de suporte, inscrita no RG sob o nº280348459, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 152.089.497-09, e **GABRIEL FERNANDES DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, auxiliar administrativo, inscrito no RG sob o nº 27784584-8, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 161.819.387-29, residentes e domiciliados na Rua Engenheiro Roberto Magno de Carvalho nº94, fundos, Marechal Hermes, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$6.295,00 com recursos próprios; R\$22.505,00 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\$115.200,00 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: **RS144.000,00**, certificado declaratório de isenção nº2137692 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 23/10/2017, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºECFY 63876 XHJ.

AV - 6 - M - 17898 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº20847, aos 16/10/2017. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do AV-4, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 25/09/2017, objeto do R-5, que hoje se arquivou. Averbação concluída aos 23/10/2017, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºECFY 63877 WGU.

R - 7 - M - 17898 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº20847, aos 16/10/2017. Pelo mesmo instrumento referido no R-5, 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 **RS115.200,00**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 5,00% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 5,1161% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NZFKN-7M728-WMB83-AZBPA>



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
17898

FICHA
2

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

CNM: 157776.2.0017898-47

demais encargos, no valor de R\$638,43, com vencimento para 25/10/2017. Origem dos Recursos: FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$144.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 23/10/2017, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nº ECFY 63878 NLQ.

AV - 8 - M - 17898 - CONSTRUÇÃO: Prenotação nº **25932**, aos **20/04/2018**. Pelo requerimento de 16/04/2018, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo, Infraestrutura e Habitação nº09/0056/2018, datada de 12/04/2018, de acordo com o processo nº02/000414/2016, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se concedido em 11/04/2018. 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 28/05/2018, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºECNB 72233 ROA. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

AV - 9 - M - 17898 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: Consta registrada no R-10 da matrícula 14.063, em 28/05/2018, a instituição de condomínio do imóvel objeto desta matrícula, nos moldes dos artigos 7º e 8º da Lei 4591/64. Em 28/05/2018, por HSL.

AV - 10 - M - 17898 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Prenotação nº **25931**, aos **20/04/2018**. Foi registrada em 28/05/2018, no Registro Auxiliar sob o nº177, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 28/05/2018, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºECNB 72519 FHV.

AV - 11 - M - 17898 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº**117247**, aos **17/07/2025**. Pelo requerimento de 17/07/2025, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação dos devedores **FABIANE RODRIGUES DE MENEZES**, e **GABRIEL FERNANDES DOS SANTOS**, 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 29/08/2025, 01/09/2025 e 02/09/2025, 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 30/09/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZW 52425 TCO.

AV - 12 - M - 17898 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº**123527**, aos **14/11/2025**. 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 nº3.391.275-9, e CL (Código de Logradouro) nº17.000-1. Averbação concluída aos 24/11/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 03035 HAP.

AV - 13 - M - 17898 - CANCELAMENTO DE FEITOS AJUIZADOS: Prenotação nº**123527**, aos **14/11/2025**. 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 24/11/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 03036 GUI.

AV - 14 - M - 17898 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº**123527**, aos **14/11/2025**. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, ao registro objeto do R-5 e à extinção das obrigações do 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NZFKN-7M728-WMB83-AZBPA>



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
17898

FICHA
2-v

CNM: 157776.2.0017898-47

aos 24/11/2025, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 03037 WAV.

AV - 15 - M - 17898 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº123527, aos 14/11/2025. Pelo requerimento de 13/11/2025, 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\$151.865,20**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$151.865,20**, certificado declaratório de isenção nº2892198 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 24/11/2025, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 03038 RIJ.

AV - 16 - M - 17898 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº123527, aos 14/11/2025. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-15. Averbação concluída aos 24/11/2025, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 03039 MUD.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NZFKN-7M728-WMB83-AZBPA>



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, 24/11/2025

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

| | |
|--|---|
| <p>12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ Oficial Registrador: Dr. Sergio Avila Doria Martins</p> <p>Emolumentos: R\$ 108,60 Fundrat.....: 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</p> <p>Total.....: R\$ 158,56</p> | <p>Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral de Justiça Selo de Fiscalização Eletrônico</p> <p>EFAW 03040 MLL</p>  <p>Consulte a validade do selo em: http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico</p> |
|--|---|

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NZFKN-7M728-WMB83-AZBPA>