



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  
17880

Ficha  
1

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

CNM: 157776.2.0017880-04

**IMÓVEL:** Apartamento 108, 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 41,45m<sup>2</sup>, e somada à comum, área real total de 74,76m<sup>2</sup>, que corresponde à fração ideal de 0,003658, do respectivo terreno designado por lote 1, do PAL 48.950, com área de 10.164,55m<sup>2</sup>. 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

**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, rerratificada 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 FS.

**AV - 1 - M - 17880 - 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 FS.

**AV - 2 - M - 17880 - 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: Constam 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 FS.

**AV - 3 - M - 17880 - 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, tornando-se incomunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora. Em 29/09/2017, por FS.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V66NV-2FHGX-UNF74-88WKH>



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  
17880

FICHA  
1-v

CNM: 157776.2.0017880-04

**AV - 4 - M - 17880 - 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 **R\$7.135.030,15** para construção do empreendimento "Residencial 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\$17.685.000,00 (incluídos outros imóveis). Demais condições constantes do título. Em 29/09/2017, por FS.

**R - 5 - M - 17880 - COMPRA E VENDA:** Prenotação nº21115, aos **25/10/2017**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 13/10/2017, 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\$144.000,00**, a **JOSE AUGUSTO DA SILVA JUNIOR**, brasileiro, solteiro, auxiliar administrativo, portador da CNH nº 06147473698, DETRAN/RJ, de onde se extrai o RG nº 32982321, SSP/SE, e inscrito no CPF/MF sob o nº 038.895.285-70, residente e domiciliado na Rua do Açafraão nº 117, AP 201, Bangu, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$3.341,78 recursos próprios; R\$23.387,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$7.158,22 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$110.113,00 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\$144.000,00**, certificado declaratório de isenção nº2142902 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 31/10/2017, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºECHX 50115 QMY.

**AV - 6 - M - 17880 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA:** Prenotação nº21115, aos **25/10/2017**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do AV-4, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 13/10/2017, objeto do R-5, que hoje se arquivou. Averbção concluída aos 31/10/2017, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºECHX 50116 FUV.

**AV - 7 - M - 17880 - FUNDO DE GARANTIA:** Prenotação nº21115, aos **25/10/2017**. Em virtude do instrumento particular de 13/10/2017, objeto do R-5, 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. Averbção concluída aos 31/10/2017, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºECHX 50117 RBT.

**R - 8 - M - 17880 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº21115, aos **25/10/2017**. 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 **R\$110.113,00**, a ser paga

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V66NV-2FHGX-UNF74-88WKH>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://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  
17880

FICHA  
2

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

CNM: 157776.2.0017880-04

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\$577,51, com vencimento para 13/11/2017. Origem dos Recursos: FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$144.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 31/10/2017, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nº ECHX 50118 ETX.

**AV - 9 - M - 17880 - 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 - 10 - M - 17880 - 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 - 11 - M - 17880 - 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 72501 XFV.

**AV - 12 - M - 17880 - INTIMAÇÃO:** Prenotação nº**119403**, aos **01/09/2025**.Pelo requerimento de 29/08/2025, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação do devedor **JOSE AUGUSTO DA SILVA JUNIOR**, 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 30/09/2025, 01/10/2025 e 02/10/2025, 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 31/10/2025, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAH 45033 IHY.

**AV - 13 - M - 17880 - INSCRIÇÃO E CL:** Prenotação nº**125594**, aos **23/12/2025**. 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 nº3.391.302-1, e CL (Código de Logradouro) nº17.000-1. Averbação concluída aos 26/12/2025, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 11887 PEQ.

**AV - 14 - M - 17880 - CANCELAMENTO DE FEITOS AJUIZADOS:** Prenotação nº**125594**, aos **23/12/2025**. 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 26/12/2025, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 11888 JTK.

**AV - 15 - M - 17880 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO:** Prenotação nº**125594**, aos **23/12/2025**. 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/V66NV-2FHGX-UNF74-88WKH>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://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.registroidmoveis.org.br/12rj](http://www.registroidmoveis.org.br/12rj)

MATRÍCULA  
17880

FICHA  
2-v

CNM: 157776.2.0017880-04

aos 26/12/2025, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 11889 XUT.

**AV - 16 - M - 17880 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Prenotação nº**125594**, aos **23/12/2025**. Pelo requerimento de 19/12/2025, 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: **RS152.391,70**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **RS152.391,70**, certificado declaratório de isenção nº2901183 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 26/12/2025, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 11890 PHW.

**AV - 17 - M - 17880 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº**125594**, aos **23/12/2025**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-16. Averbação concluída aos 26/12/2025, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 11891 GNJ.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V66NV-2FHGX-UNF74-88WKH>

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)





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](http://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, 26/12/2025

**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: <b>R\$ 108,60</b> Fundgrat.....: <b>R\$ 2,17</b> Lei 3217.....: <b>R\$ 21,72</b> Fundperj.....: <b>R\$ 5,43</b> Funperj.....: <b>R\$ 5,43</b> Funarpen.....: <b>R\$ 6,51</b> Selo Eletrônico.....: <b>R\$ 2,87</b> ISS.....: <b>R\$ 5,83</b></p> <p>Total.....: <b>R\$ 158,56</b></p>	<p>Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral de Justiça Selo de Fiscalização Eletrônico</p> <p><b>EFAW 11892 LOP</b></p>  <p>Consulte a validade do selo em: <a href="http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico">http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico</a></p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V66NV-2FHGX-UNF74-88WKH>



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

