



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
19564

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0019564-93

IMÓVEL: Apartamento 101, do bloco 6, empreendimento denominado "Residencial Encanto", a ser construído na Rua das Amoreiras, nº248, Cosmos, na Freguesia de Campo Grande, **área privativa real total de 41,45m²**, e somada à comum, **área real total de 74,88m²**, que corresponde à **fração ideal de 0,002328**, do respectivo terreno designado por lote 1, do PAL 49.027, com área de 16.022,60m². O empreendimento possui 111 vagas de garagem, sendo 14 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 na Av. das Nações Unidas, 8501, Pinheiros/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.625.762/0001-58. -x-x

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido, em maior porção, por compra feita a Fernando de Pousa Prieto, conforme escritura de 23/05/2017, do 12º Ofício de Notas desta cidade, Livro 3477, às fls. 059/063, registrada neste ofício, sob o R-1 da matrícula 14.968, em 02/06/2017, desmembramento averbado sob o AV-3 da citada matrícula, em 22/06/2017, o PAL aprovado em 27/06/2017, e averbado sob o AV-4 da matrícula 15.817, em 26/07/2017, e o memorial de incorporação registrado sob o R-1 da citada matrícula, em 22/06/2017. -x-x

CADASTRO: O imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro, sob o nº0.633.162-3 (MP), CL nº05.731-5. Matrícula aberta aos 27/11/2017, por FL.

AV - 1 - M - 19564 - 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 27/11/2017, por FL.

AV - 2 - M - 19564 - FEITOS AJUIZADOS: Consta averbado neste ofício, no AV-3 da matrícula 15.817, em 22/06/2017, que em cumprimento ao determinado pelo parágrafo 5º, do art. 32, da Lei 4.591/64, combinado com o art. 654, da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral de Justiça, para o registro do Memorial de Incorporação, fica consignado que constam em face 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; Justiça do Trabalho - TRT da 1ª Região, certidão positiva de tributos municipais, constando inscrições em dívida ativa; apontamentos de feitos cíveis ajuizados conforme Certidão de Distribuições Cíveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo; e Justiça do Trabalho - TRT da 2ª Região, não sendo impeditivas da realização da incorporação, conforme declaração expressa da incorporadora. Em 27/11/2017, por FL.

AV - 3 - M - 19564 - AFETAÇÃO: Consta averbado neste ofício, no AV-6 da matrícula 15.817, em 28/07/2017, que pelo Instrumento Particular de 14/07/2017, 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 27/11/2017, por FL.

R - 4 - M - 19564 - HIPOTECA: Prenotação nº 24410, aos 08/03/2018. Pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 26/01/2018, a proprietária deu em primeira e especial **HIPOTECA** o imóvel desta matrícula, à **CAIXA ECONÔMICA**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L8T2X-3FYQP-N5ABF-R4YKF>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
19564

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0019564-93

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\$9.052.753,80** para construção do empreendimento "Residencial Encanto - 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\$17.280.000,00 (incluídos outros imóveis). Demais condições constantes do título. Registro concluído aos 23/03/2018, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºECKM 91738 ZMY. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

R - 5 - M - 19564 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº**28564**, aos **25/07/2018**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 10/07/2018, 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\$123.254,42**, a **THAÍS FERNANDA BARBOSA DOS REIS**, brasileira, solteira, vendedora, inscrita no RG sob o nº27.022.202-9, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº140.585.747-12, residente e domiciliada na Rua B, s/n, apto. 101, lote 36, Senador Camará, nesta Cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$9.410,00 com recursos próprios; R\$47.500,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$4.328,63 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$62.015,79 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\$123.254,42**, certificado declaratório de isenção nº2197912 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 30/07/2018, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºECPZ 37418 YCR.

AV - 6 - M - 19564 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº**28564**, aos **25/07/2018**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-4, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 10/07/2018, objeto do R-5, que hoje se arquiva. Averbação concluída aos 30/07/2018, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºECPZ 37419 CTA.

AV - 7 - M - 19564 - FUNDO DE GARANTIA: Prenotação nº**28564**, aos **25/07/2018**. Em virtude do instrumento particular de 10/07/2018, 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. Averbação concluída aos 30/07/2018, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºECPZ 37420 XBM.

R - 8 - M - 19564 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**28564**, aos **25/07/2018**. 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\$62.015,79**, a ser paga 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L8T2X-3FYQP-N5ABF-R4YKF>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
19564

FICHA
2

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

CNM: 157776.2.0019564-93

demaís encargos, no valor de R\$329,78, com vencimento para 10/08/2018. Origem dos Recursos: FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$144.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 30/07/2018, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nº ECPZ 37421 XUM.

AV - 9 - M - 19564 - CONSTRUÇÃO: Prenotação nº **34491**, aos **09/01/2019**. Pelo requerimento de 17/12/2018, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Habitação nº 80/0003/2018, datada de 17/12/2018, de acordo com o processo nº 02/230019/2016, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se parcial concedido em 17/12/2018. 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 07/02/2019, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºECVX 30786 CSY. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

AV - 10 - M - 19564 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: Consta registrada no R-15 da matrícula 15.817, em 14/05/2019, a instituição de condomínio do imóvel objeto desta matrícula, nos moldes dos artigos 7º e 8º da Lei 4591/64. Em 14/05/2019, por HSL.

AV - 11 - M - 19564 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Prenotação nº **36624**, aos **09/04/2019**. Foi registrada em 14/05/2019, no Registro Auxiliar sob o nº252, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 14/05/2019, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDAB 57748 CFG.

AV - 12 - M - 19564 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **99727**, aos **02/07/2024**. De acordo com a notificação promovida pelo credor, já qualificado, entregue em 25/07/2024, por Registro de Títulos e Documentos desta cidade, resultando "positiva" foi intimada a devedora **THAÍS FERNANDA BARBOSA DOS REIS**, já qualificada, para quitar as obrigações relativas à alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, na forma da legislação vigente. Após a adoção dos procedimentos estabelecidos na Lei 9.514/97, com os respectivos documentos comprobatórios arquivados na serventia, transcorreu o prazo para pagamento **sem a purgação da mora**. Averbação concluída aos 27/08/2024, por Camila Cruz, Mat. TJRJ 94-24170. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 94922 GXO.

AV - 13 - M - 19564 - CANCELAMENTO DE INTIMAÇÃO: Prenotação nº **110980**, aos **06/03/2025**. Fica cancelada a intimação objeto do AV-12, desta matrícula, face dada a quitação. Averbação concluída aos 28/04/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 50722 MMJ.

AV - 14 - M - 19564 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **110980**, aos **06/03/2025**. De acordo com a notificação promovida pelo credor, já qualificado, entregue em 20/03/2025, por 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos desta cidade, resultando "positiva" foi intimada a devedora **THAÍS FERNANDA BARBOSA DOS REIS**, já qualificada, para quitar as obrigações relativas à alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, na forma da legislação vigente. Após a adoção dos procedimentos estabelecidos na Lei 9.514/97, com os respectivos documentos comprobatórios arquivados na serventia, transcorreu o prazo para pagamento **sem a purgação da mora**. Averbação concluída aos 28/04/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 50723 OCU.

AV - 15 - M - 19564 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº **116870**, aos **09/07/2025**. 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 nº3.407.933-5, e CL (Código de Logradouro) nº05.731-5. Averbação

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L8T2X-3FYQP-N5ABF-R4YKF>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
19564

FICHA
2-v

CNM: 157776.2.0019564-93

concluída aos 14/07/2025, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 75143 QBW.

AV - 16 - M - 19564 - CANCELAMENTO DE FEITOS AJUIZADOS: Prenotação nº**116870**, aos **09/07/2025**. 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 14/07/2025, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 75144 MST.

AV - 17 - M - 19564 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº**116870**, aos **09/07/2025**. 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 aos 14/07/2025, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 75145 CSH.

AV - 18 - M - 19564 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº**116870**, aos **09/07/2025**. Pelo requerimento de 04/07/2025, 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\$151.070,06**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$151.070,06**, certificado declaratório de isenção nº2833295 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 14/07/2025, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 75146 QPF.

AV - 19 - M - 19564 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**116870**, aos **09/07/2025**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-18. Averbação concluída aos 14/07/2025, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 75147 KNF.

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, **14/07/2025**

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\$ 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 75148 GLQ



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/L8T2X-3FYQP-N5ABF-R4YKF>