



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
19472

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0019472-78

IMÓVEL: Apartamento 405, do bloco 3, 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 74,90m², que corresponde à fração ideal de 0,002329, 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 - 19472 - 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 - 19472 - 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 - 19472 - 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, tomando-se incomunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora. Em 27/11/2017, por FL.

R - 4 - M - 19472 - HIPOTECA: Prenotação nº 28492, aos 23/07/2018. Pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 27/06/2018, 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/Q328J-FFKXW-R64NA-NPBNBNC>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via 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
19472

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0019472-78

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 nº 00.360.305/0001-04, em garantia da dívida referente à abertura de crédito no valor de **R\$9.882.883,27** para construção do empreendimento "Residencial Encanto - Módulo IV". 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 06/08/2018, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºECPZ 37735 FGO. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

R - 5 - M - 19472 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº**30757**, aos **21/09/2018**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 31/08/2018, 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\$126.500,00**, a **ELISABETE QUEIROZ DA LUZ**, brasileira, solteira, caixa, portadora da CNH nº 06766457210, DETRAN/RJ, inscrita no RG sob o nº 203.265.165-/3, SSP/BA, e no CPF/MF sob o nº 042.831.855-07, residente e domiciliada na Rua Servidão G, nº 82, Barra da Tijuca, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$116,35 recursos próprios; R\$42.971,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$2.839,43 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$80.573,22 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 nº 2209382 (Lei nº 5065/2009). Registro concluído aos 28/09/2018, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºECSD 36221 AJU.

AV - 6 - M - 19472 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº**30757**, aos **21/09/2018**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-4, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 31/08/2018, objeto do R-5, que hoje se arquiva. Averbação concluída aos 28/09/2018, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºECSD 36222 EWO.

AV - 7 - M - 19472 - FUNDO DE GARANTIA: Prenotação nº**30757**, aos **21/09/2018**. Em virtude do instrumento particular de 31/08/2018, 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 28/09/2018, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºECSD 36223 FUJ.

R - 8 - M - 19472 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**30757**, aos **21/09/2018**. 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 o nº 00.360.305/0001-04, em garantia de dívida de **R\$80.573,22**, 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/Q328J-FFKXW-R64NA-NPBNBNC>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via 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
19472

FICHA
2

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

CNM: 157776.2.0019472-78

demais encargos, no valor de R\$425,37, com vencimento para 03/10/2018. Origem dos Recursos: FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$144.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 28/09/2018, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nº ECSD 36224 GXQ.

AV - 9 - M - 19472 - CONSTRUÇÃO: Prenotação nº **35868**, aos **13/03/2019**. Pelo requerimento de 11/03/2018, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo, Infraestrutura e Habitação nº80/0003/2019, datada de 28/02/2019, de acordo com o processo nº02/230019/2016, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se concedido em 28/02/2019. 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 14/05/2019, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDAB 56712 HJD. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

AV - 10 - M - 19472 - 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 - 19472 - 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 57656 VQL.

AV - 12 - M - 19472 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **93751**, aos **06/03/2024**. Pelo requerimento de 29/02/2024, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação do devedor **ELISABETE QUEIROZ DA LUZ**, 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 30/04/2024, 02/05/2024 e 03/05/2024, 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 04/06/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 69181 CJJ.

AV - 13 - M - 19472 - CANCELAMENTO DE INTIMAÇÃO: Prenotação nº **125876**, aos **05/01/2026**. 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 nº463146/2024 em 17 de Junho de 2024, hoje arquivado, ficando, dessa forma, cancelado o procedimento do AV-12. Averbação concluída aos 02/03/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFBT 91494 QOI.

AV - 14 - M - 19472 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **125876**, aos **05/01/2026**. Pelo requerimento de 31/12/2025, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação da devedora **ELISABETE QUEIROZ DA LUZ**, 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 28/01/2026, 29/01/2026 e 30/01/2026, 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 02/03/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFBT 91495 WJJ.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q328J-FFKXW-R64NA-NPBNC>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via 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
19472

FICHA
2-v

CNM: 157776.2.0019472-78

AV - 15 - M - 19472 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº**136021**, aos **10/07/2026**. 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 nº3.407.836-0, e CL (Código de Logradouro) nº05.731-5. Averbação concluída aos 16/07/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDX 57351 ZRK.

AV - 16 - M - 19472 - CANCELAMENTO DE FEITOS AJUIZADOS:Prenotação nº**136021**, aos **10/07/2026**. 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 16/07/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDX 57352 FKA.

AV - 17 - M - 19472 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO:Prenotação nº**136021**, aos **10/07/2026**. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, 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 16/07/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDX 57353 EAI.

AV - 18 - M - 19472 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº**136021**, aos **10/07/2026**. Pelo requerimento de 10/07/2026, 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\$154.148,66**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$154.148,66**, certificado declaratório de isenção nº2981995 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 16/07/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDX 57354 VAW.

AV - 19 - M - 19472 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**136021**, aos **10/07/2026**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-18. Averbação concluída aos 16/07/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDX 57355 XZL.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q328JFFKXW-R64NA-NPBNC>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via 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

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, 16/07/2026

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

12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ Oficial Registrador: Dr. Sergio Avila Doria Martins	
Emolumentos: R\$ 124,08 Fundrat.....: R\$ 2,48 Lei 3217.....: R\$ 24,81 Fundperj.....: R\$ 10,54 Funperj.....: R\$ 10,54 Funarpen.....: R\$ 7,44 FUNPGALERJ.....: R\$ 1,24 FUNPGT.....: R\$ 1,24 FUNDAC.....: R\$ 1,24 Selo Eletrônico.....: R\$ 3,27 ISS.....: R\$ 6,66 Total.....: R\$ 193,54	Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral de Justiça Selo de Fiscalização Eletrônico EFDX 57356 QVM  Consulte a validade do selo em: http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q328J-FFKXW-R64NA-NPBNC>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

