



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
19898

Ficha  
1

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

CNM: 157776.2.0019898-61

**IMÓVEL:** Apartamento 507, do bloco 02, empreendimento denominado "Residencial Bela Vida III", a ser construído na **Estrada do Campinho, nº1.005**, Campo Grande, na Freguesia de Campo Grande, com **área privativa de 39,47m²**, e somada à comum, **área total de 67,88m²**, que corresponde à **fração ideal de 0,0020320**, do respectivo terreno designado por lote 4, do PAL 48.618, com área de 15.793,83m². O empreendimento possuirá 120 vagas de garagem, sendo 15 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 em São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.625.762/0001-58. -x-x

**REGISTRO ANTERIOR:** Adquirido por compra feita a Tgland Empreendimentos Imobiliários Ltda, conforme escritura de 17/04/2015, do 4º Ofício de Justiça de Niterói/RJ, Livro 1147, fls. 183/188, registrada no 4º Registro de Imóveis, sob o R-1 da matrícula 247.492, em 21/07/2015, o desmembramento averbado sob o AV-31 da matrícula 158.339, em 21/07/2015, e o memorial de incorporação registrado neste ofício, sob o R-5 da matrícula 8.032, em 05/07/2017. -x-x

**CADASTRO:** O imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro, sob o nº3.282.273-6 (MP), CL nº01.573-5. Matrícula aberta aos 30/11/2017, por FL.

**AV - 1 - M - 19898 - 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 30/11/2017, por FL.

**AV - 2 - M - 19898 - FEITOS AJUIZADOS:** Consta averbado neste Ofício, no AV-7 da matrícula 8.032, em 05/07/2017, 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 objeto do R-5 desta matrícula, 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 30/11/2017, por FL.

**AV - 3 - M - 19898 - AFETAÇÃO:** Consta averbado neste Ofício, no AV-9 da matrícula 8.032, 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 30/11/2017, por FL.

**R - 4 - M - 19898 - HIPOTECA:** Prenotação nº 28075, aos 09/07/2018. Pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 13/06/2018, 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/K5ZA8-BNK87-FHT9J-7UH6P>



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
19898

FICHA  
1-v

CNM: 157776.2.0019898-61

**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\$7.076.170,14** para construção do empreendimento "Residencial Bela Vida III - Módulo V". 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\$11.592.000,00 (incluídos outros imóveis). Demais condições constantes do título. Registro concluído aos 23/07/2018, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºECPZ 36058 NPW.(ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

**R - 5 - M - 19898 - COMPRA E VENDA:** Prenotação nº**30674**, aos **21/09/2018**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 10/09/2018, 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\$144.000,00**, a **RONALDO DOS SANTOS BAPTISTA**, brasileiro, solteiro, segurança, inscrito no RG sob o nº11.322.224-4, IFP/RJ, e no CPF/MF sob o nº078.552.537-85, residente e domiciliado na Rua Cassiano Francisco de Almeida, casa 01, lote 4, quadra A, Inhoaíba, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$15.202,37 recursos próprios; R\$34.998,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$6.622,63 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$87.177,00 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\$175.695,00**, certificado declaratório de isenção nº2210270 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 28/09/2018, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºECSD 37129 VKC.

**AV - 6 - M - 19898 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA:** Prenotação nº**30674**, aos **21/09/2018**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-4, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 10/09/2018, objeto do R-5, que hoje se arquiva. Averbação concluída aos 28/09/2018, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºECSD 37130 GKH.

**AV - 7 - M - 19898 - FUNDO DE GARANTIA:** Prenotação nº**30674**, aos **21/09/2018**. Em virtude do instrumento particular de 10/09/2018, 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 FS. Selo de fiscalização eletrônica nºECSD 37131 MUS.

**R - 8 - M - 19898 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº**30674**, 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 nº 00.360.305/0001-04, em garantia de dívida de **R\$87.177,00**, 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 demais encargos, no valor de R\$473,60, com

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/K5ZA8-BNK87-FHT9J-7UH6P>



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
19898

FICHA  
2

12º REGISTRO DE IMÓVEIS  
RIO DE JANEIRO - RJ  
LMRO 2 - REGISTRO GERAL  
CNM: 157776.2.0019898-61

vencimento para 10/10/2018. 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 FS. Selo de fiscalização eletrônica nº ECSD 37132 RTJ.

**AV - 9 - M - 19898 - CONSTRUÇÃO**: Prenotação nº **30872**, aos **27/09/2018**. Pelos requerimentos de 30/08/2018 e 18/10/2018, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo nº25/0354/2018, datada de 27/08/2018, de acordo com o processo nº02/200730/2014, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se concedido em 27/08/2018. 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 13/11/2018, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºECUE 58703 HZS. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

**AV - 10 - M - 19898 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO**: Consta registrada no R-17 da matrícula 8032, em 13/11/2018, a instituição de condomínio do imóvel objeto desta matrícula, nos moldes dos artigos 7º e 8º da Lei 4591/64. Em 13/11/2018, por HSL.

**AV - 11 - M - 19898 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**: Prenotação nº **31491**, aos **22/10/2018**. Foi registrada em 13/11/2018, no Registro Auxiliar sob o nº209, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 13/11/2018, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºECUE 59016 WVY.

**AV - 12 - M - 19898 - INTIMAÇÃO**: Prenotação nº**106615**, aos **19/11/2024**. Pelo requerimento de 14/11/2024, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação do devedor **RONALDO DOS SANTOS BAPTISTA**, 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 18/12/2024, 19/12/2024 e 20/12/2024, 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 21/01/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 27774 DQP.

**AV - 13 - M - 19898 - INSCRIÇÃO E CL**: Prenotação nº**110191**, aos **13/02/2025**. 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 nº3.388.603-7, e CL (Código de Logradouro) nº01.573-5. Averbação concluída aos 18/02/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 35346 KSY.

**AV - 14 - M - 19898 - CANCELAMENTO DE FEITOS AJUIZADOS**: Prenotação nº**110191**, aos **13/02/2025**. 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 18/02/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 35347 PTS.

**AV - 15 - M - 19898 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO**: Prenotação nº**110191**, aos **13/02/2025**. 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 18/02/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 35348 TQY.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/K5ZA8-BNK87-FHT9J-7UH6P>



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
19898

FICHA  
2-v

CNM: 157776.2.0019898-61

**AV - 16 - M - 19898 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Prenotação nº110191, aos 13/02/2025. Pelo requerimento de 12/02/2025, 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\$150.383,54**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$150.383,54**, certificado declaratório de isenção nº2790063 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 18/02/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 35349 LMO.

**AV - 17 - M - 19898 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº110191, aos 13/02/2025. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-16. Averbação concluída aos 18/02/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 35350 FDF.

**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, **18/02/2025**

**A presente certidão foi assinada eletronicamente.**

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma [registrodeimoveis.org.br](http://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 35351 FOF**



Consulte a validade do selo em:  
<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>  
GAS -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/K5ZA8-BNK87-FHT9J-7UH6P>