



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
19477

Ficha  
1

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

CNM: 157776.2.0019477-63

**IMÓVEL:** Apartamento 502, 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 39,47m<sup>2</sup>, e somada à comum, área real total de 71,31m<sup>2</sup>, que corresponde à fração ideal de 0,002217, do respectivo terreno designado por lote 1, do PAL 49.027, com área de 16.022,60m<sup>2</sup>. 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 - 19477 - 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 - 19477 - 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 - 19477 - 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 - 19477 - 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/G73DS-997Q5-GACBT-XCRBP>



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
19477

FICHA  
1-v

CNM: 157776.2.0019477-63

**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 **RS\$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 - 19477 - COMPRA E VENDA:** Prenotação nº**31550**, aos **23/10/2018**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 11/10/2018, 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 **RS\$125.000,00**, a **ANDRÉA SOARES SALES**, brasileira, solteira, vendedora, inscrita no RG sob o nº 10.015.649-6, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 033.193.637-27, residente e domiciliada na Rua Joaquina de Jesus Paiva nº135, casa 1, Santa Cruz, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$1.560,62 recursos próprios; R\$25.428,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$14.203,71 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$83.807,67 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: **RS\$125.000,00**, certificado declaratório de isenção nº2216268 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 31/10/2018, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºECUE 57557 GWU.

**AV - 6 - M - 19477 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA:** Prenotação nº**31550**, aos **23/10/2018**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-4, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 11/10/2018, objeto do R-5, que hoje se arquivava. Averbação concluída aos 31/10/2018, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºECUE 57558 IVY.

**AV - 7 - M - 19477 - FUNDO DE GARANTIA:** Prenotação nº**31550**, aos **23/10/2018**. Em virtude do instrumento particular de 11/10/2018, 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 31/10/2018, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºECUE 57559 MCX.

**R - 8 - M - 19477 - ALIENACÃO FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº**31550**, aos **23/10/2018**. 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 **RS\$83.807,67**, 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/G73DS-997Q5-GACBT-XCRBP>



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
19477

FICHA  
2

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

CNM: 157776.2.0019477-63

demais encargos, no valor de R\$465,38, com vencimento para 11/11/2018. Origem dos Recursos: FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$144.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 31/10/2018, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nº ECUE 57560 MUR.

**AV - 9 - M - 19477 - 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 - 19477 - 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 - 19477 - 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 57661 NLF.

**AV - 12 - M - 19477 - INTIMAÇÃO**: Prenotação nº**100789**, aos **22/07/2024**. Pelo requerimento de 22/07/2024, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação da devedora **ANDRÉA SOARES SALES**, 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 07/08/2024, 08/08/2024 e 09/08/2024, 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 02/09/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 96130 HPR.

**AV - 13 - M - 19477 - CANCELAMENTO DE INTIMAÇÃO**: Prenotação nº**105246**, aos **21/10/2024**. 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 nº502424/2024, em 16/10/2024 hoje arquivado, ficando, dessa forma, cancelado o procedimento do AV-12. Averbação concluída aos 17/12/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 22597 BZB.

**AV - 14 - M - 19477 - INTIMAÇÃO**: Prenotação nº **105246**, aos **21/10/2024**. Pelo requerimento de 21/10/2024, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação do devedor **ANDRÉA SOARES SALES**, 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 11/11/2024, 12/11/2024 e 13/11/2024, 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 17/12/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 22598 KIZ.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/G73DS-997Q5-GACBT-XCRBP>



Valide aqui este documento

MATRÍCULA  
19477

FICHA  
2-v

CNM: 157776.2.0019477-63

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/G73DS-997Q5-GACBT-XCRBP>

**AV - 15 - M - 19477 - INSCRIÇÃO E CL:** Prenotação nº108412, aos 27/12/2024. 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 nº3.407.822-0, e CL (Código de Logradouro) nº05.731-5. Averbação concluída aos 02/01/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 26766 OCE.

**AV - 16 - M - 19477 - CANCELAMENTO DE FEITOS AJUIZADOS:** Prenotação nº108412, aos 27/12/2024. 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 13.097/015. Averbação concluída aos 02/01/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 26767 CJL.

**AV - 17 - M - 19477 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO:** Prenotação nº108412, aos 27/12/2024. 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 02/01/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 26768 SKF.

**AV - 18 - M - 19477 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Prenotação nº108412, aos 27/12/2024. Pelo requerimento de 23/12/2024, 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\$149.756,78**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$149.756,78**, guia nº2748359. Averbação concluída aos 02/01/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 26769 LOV

**AV - 19 - M - 19477 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº108412, aos 27/12/2024. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-18. Averbação concluída aos 02/01/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 26770 PLL.

**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, **02/01/2025**

**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\$ 98,00**  
Fundgrat.....: **R\$ 1,96**  
Lei 3217.....: **R\$ 19,60**  
Fundperj.....: **R\$ 4,90**  
Funperj.....: **R\$ 4,90**  
Funarpen.....: **R\$ 5,88**  
Selo Eletrônico: **R\$ 2,59**  
ISS.....: **R\$ 5,26**  
Total.....: **R\$ 143,09**

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EDUZ 26771 MHC**



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