



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
29326

Ficha  
1

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

CNM: 157776.2.0029326-04

**IMÓVEL:** Apartamento 505, do bloco 05, empreendimento denominado "Esplendor I", a ser construído sob o nº1.440, pela Estrada do Guandu do Sena (onde consta o prédio nº 1.456 a ser demolido), Bangu, na Freguesia de Campo Grande, área privativa de 40,54m<sup>2</sup>, e somada à comum, área total de 66,58m<sup>2</sup>, que corresponde à fração ideal de 0,0020000 do terreno designado por lote 02, do PAL 49.187, com área de 15.371,52m<sup>2</sup>. O empreendimento possui 127 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 na Rua Alvares Penteado, nº61, 1º andar, sala 01, Centro, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF nº09.625.762/0001-58. -x-x

**REGISTRO ANTERIOR:** Adquirido parte, por compra feita a Angelo Peixoto Braga e sua mulher Maria Regina Angelo Braga, conforme escritura de 23/07/2018, do 12º Ofício de Notas desta cidade, Livro 3516, fls.011/016, registrado sob o R-2 das matrículas 25.923 e 25.924, e parte por extinção de condomínio de Angelo Peixoto Braga e sua mulher Maria Regina Angelo Braga, conforme escritura de 14/08/2018, do 12º Ofício de Notas desta cidade, Livro 3477, fls.194/195, registrada sob o R-1 da matrícula 25.927, em 27/08/2018, desmembramento averbado sob o AV-1 da matrícula 25.925, em 27/08/2018, PAL aprovado em 26/09/2018, averbado sob o AV-7 da matrícula 25.927, em 22/11/2018, e o memorial de incorporação registrado sob o R-2 da matrícula 25.927, em 27/08/2018. Matrícula aberta aos 16/04/2019, por FL.

**AV - 1 - M - 29326 - UNIDADE EM CONSTRUÇÃO:** De 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 16/04/2019, por FL.

**AV - 2 - M - 29326 - FEITOS AJUIZADOS:** Consta averbado neste ofício, sob o AV-4 da matrícula 25.927, em 27/08/2018, 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-2 da matrícula 25.927, 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 do Trabalho - TRT da 1ª Região; apontamentos de feitos cíveis ajuizados conforme Certidão de Distribuições Cíveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo; Justiça Federal da Seção Judiciária de São Paulo; Tribunal Regional Federal da 3ª Região; e Justiça do Trabalho - TRT da 2ª Região, não sendo impeditivas da realização da incorporação, conforme declaração expressa da incorporadora. Em 16/04/2019, por FL.

**AV - 3 - M - 29326 - CONSIGNAÇÃO:** Consta averbado neste ofício, sob o AV-5, da matrícula 25.927, em 27/08/2018, que pelo requerimento de 03/08/2018, e face a existência de uma edificação no terreno desta matrícula designada por prédio nº1.456 a demolir pela Estrada do Guandu do Sena, e ainda, face ao registro do Memorial de Incorporação para edificação de empreendimento que receberá o nº1.440 pelo mesmo logradouro, fica consignado que a regularização do empreendimento em questão com a consequente averbação de seu habite-se deverá obrigatoriamente ser precedida da averbação de demolição da antiga construção. Em 16/04/2019, por FL.

**AV - 4 - M - 29326 - AFETAÇÃO:** Consta averbado neste ofício, sob o AV-6 da matrícula 25.927, em 27/08/2018, que pelo Instrumento Particular de 02/07/2018, 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7T6D6-D7BY2-MBRMP-JC4SU>



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
29326

FICHA  
1-v

CNM: 157776.2.0029326-04

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 16/04/2019, por FL.

**AV - 5 - M - 29326 - HIPOTECA:** Consta registrado neste ofício, sob o R-9 da matrícula 25.927, em 01/04/2019, que pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 24/01/2019, 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\$10.310.935,18**, para construção do empreendimento "Esplendor I - 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 (incluído outras unidades). Demais condições constantes do título. Em 16/04/2019, por FL.

**R - 6 - M - 29326 - COMPRA E VENDA:** Prenotação nº**36918**, aos **18/04/2019**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 29/03/2019, 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\$127.803,74**, a **MARIA VITORINO DE OLIVEIRA**, brasileira, solteira, empregada doméstica, inscrita no RG sob o nº 32.220.477-7, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 097.660.187-74, residente e domiciliada na Rua Boiaca, nº338, Bento Ribeiro, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$21.271,10 recursos próprios; R\$46.710,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$4.195,75 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$55.626,89 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\$127.803,74**, certificado declaratório de isenção nº2247265 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 26/04/2019, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºECXS 63138 SHM.

**AV - 7 - M - 29326 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA:** Prenotação nº**36918**, aos **18/04/2019**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do AV-5, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 29/03/2019, objeto do R-6, que hoje se arquivou. Averbação concluída aos 26/04/2019, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºECXS 63139 ERU.

**AV - 8 - M - 29326 - FUNDO DE GARANTIA:** Prenotação nº**36918**, aos **18/04/2019**. Em virtude do instrumento particular de 29/03/2019, objeto do R-6, 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 26/04/2019, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºECXS 63140 YUN.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7T6D6-D7BY2-MBRMP-JC4SU>



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
29326

FICHA  
2

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

CNM: 157776.2.0029326-04

**R - 9 - M - 29326 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº **36918**, aos **18/04/2019**. Pelo mesmo instrumento referido no R-6, 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\$55.626,89**, 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\$305,94, com vencimento para 25/04/2019. Origem dos Recursos: FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$144.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 26/04/2019, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nº ECXS 63141 ZOO.

**AV - 10 - M - 29326 - DEMOLIÇÃO:** Prenotação nº **38336**, aos **24/06/2019**. Pelo requerimento de 15/05/2019, capeando certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo, Subsecretaria de Urbanismo, nº 09/0182/2018, datada de 16/10/2018, de acordo com o processo nº 02/59/000305/2017, foi requerida e concedida licença de demolição de prédio não residencial com 2 pavimentos, não afastado das divisas, sob o **nº 1.456, da Estrada Guandu do Sena**, com área demolida de **1.385,00m²**, tendo sido a **aceitação concedida em 08/10/2018**. Dispensada a apresentação da CND do INSS relativa à obra, conforme provimento CGJ nº 41/2013, publicado no D.O.E em 21/06/2013. Averbação concluída aos 10/07/2019, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nº EDBP 31235 HHV. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

**AV - 11 - M - 29326 - CONSTRUÇÃO:** Prenotação nº **44986**, aos **13/01/2020**. Pelo requerimento de 06/01/2020, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo, Infraestrutura e Habitação nº 80/0046/2019, datada de 27/12/2019, de acordo com o processo nº 02/280077/2017, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se concedido em 27/12/2019. Dispensada a apresentação da CND do INSS relativa à obra, conforme provimento CGJ nº 41/2013, publicado no D.O.E em 21/06/2013. Averbação concluída aos 06/03/2020, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nº EDHW 52753 DFH. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

**AV - 12 - M - 29326 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO:** Prenotação nº **44986**, aos **13/01/2020**. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, ao registro objeto do R-6 e à extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora, em relação ao imóvel desta matrícula, fica **cancelada a afetação** objeto do AV-4, nos termos do art. 31-E, I, da Lei 4591/64. Averbação concluída aos 06/03/2020, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nº EDHW 54817 PAX.

**AV - 13 - M - 29326 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Consta registrada no R-15 da matrícula 25.927, em 06/03/2020, a instituição de condomínio do imóvel objeto desta matrícula, nos moldes dos artigos 7º e 8º da Lei 4591/64. Em 06/03/2020, por FS.

**AV - 14 - M - 29326 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Prenotação nº **44882**, aos **07/01/2020**. Foi registrada em 06/03/2020, no Registro Auxiliar sob o nº 319, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 06/03/2020, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nº EDHW 54030 QTN.

**AV - 15 - M - 29326 - INTIMAÇÃO:** Prenotação nº **109424**, aos **28/01/2025**. Pelo requerimento de 28/01/2025, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação da devedora **MARIA VITORINO DE OLIVEIRA**, 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 02/04/2025, 03/04/2025 e 04/04/2025, na

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7T6D6-D7BY2-MBRMP-JC4SU>



Valide aqui este documento

MATRÍCULA  
29326

FICHA  
2-v

CNM: 157776.2.0029326-04

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 06/05/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 51557 ZKR

**AV - 16 - M - 29326 - INSCRIÇÃO E CL:** Prenotação nº**116869**, 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 nº3.427.660-0, e CL (Código de Logradouro) nº02.417-4. Averbação concluída aos 14/07/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 75138 JWX.

**AV - 17 - M - 29326 - CANCELAMENTO DE FEITOS AJUIZADOS:** Prenotação nº**116869**, 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 75139 VGV.

**AV - 18 - M - 29326 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Prenotação nº**116869**, aos **09/07/2025**. Pelo requerimento de 07/07/2025, 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\$150.968,11**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$150.968,11**, certificado declaratório de isenção nº2841373 (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 75140 XGT.

**AV - 19 - M - 29326 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº**116869**, 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 75141 KOP.

**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](http://registrodeimoveis.org.br), sem intermediários e sem custos adicionais.

Emolumentos: **R\$ 108,60**  
Fundrat.....: **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 75142 OQC**



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/7T6D6-D7BY2-MBRMP-JC4SU>