



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
29215

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0029215-46

IMÓVEL: Apartamento 402, do bloco 02, 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 40,54m², e somada à comum, área total de 66,57m², que corresponde à fração ideal de 0,0020000 do terreno designado por lote 02, do PAL 49.187, com área de 15.371,52m². 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 - 29215 - 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 - 29215 - 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 - 29215 - CONSIGNACÃO: 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 - 29215 - 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/VNZ32-EHBQ7-BPPA5-A8BS3>



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
29215

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0029215-46

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 - 29215 - HIPOTECA: Consta registrado neste ofício, sob o R-8 da matrícula 25.927, em 01/03/2019, que pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 24/01/2019, a proprietária deu 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\$13.797.254,81**, para construção do empreendimento "Esplendor I - Módulo I". 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\$20.232.000,00 (incluído outras unidades). Demais condições constantes do título. Em 16/04/2019, por FL.

AV - 6 - M - 29215 - DEMOLICÃO: 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 nº02/59/000305/2017, foi requerida e concedida licença de demolição de prédio não residencial com 2 pavimentos, não afastado das divisas, sob o **nº1.456, 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 nº41/2013, publicado no D.O.E em 21/06/2013. Averbação concluída aos 10/07/2019, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºEDBP 31235 HHV. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

R - 7 - M - 29215 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº**41929**, aos **21/10/2019**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 30/09/2019, 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\$118.568,81**, a **PAULO RAMIRO MENDES**, brasileiro, solteiro, auxiliar de serviços gerais, inscrito no RG sob o nº 21.785.282-1, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 125.160.987-23, residente e domiciliado na Rua Zacarias, nº09, casa A, Gardênia Azul, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$7.838,22 recursos próprios; R\$44.613,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$5.826,42 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$60.291,17 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\$118.662,72**, certificado declaratório de isenção nº2284985 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 01/11/2019, por FB. Selo de fiscalização eletrônica nºEDFU 65532 YII.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VNZ32-EHBQ7-BPPA5-A8BS3>



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
29215

FICHA
2

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

CNM: 157776.2.0029215-46

AV - 8 - M - 29215 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº 41929, aos 21/10/2019. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do AV-5, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 30/09/2019, objeto do R-7, que hoje se arquiva. Averbação concluída aos 01/11/2019, por FB. Selo de fiscalização eletrônica nº EDFU 65533 ENA.

AV - 9 - M - 29215 - FUNDO DE GARANTIA: Prenotação nº 41929, aos 21/10/2019. Em virtude do instrumento particular de 30/09/2019, objeto do R-7, 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 01/11/2019, por FB. Selo de fiscalização eletrônica nº EDFU 65534 FDL.

R - 10 - M - 29215 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº 41929, aos 21/10/2019. Pelo mesmo instrumento referido no R-7, 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\$60.291,17**, 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\$320,92, com vencimento para 05/11/2019. Origem dos Recursos: FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$144.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 01/11/2019, por FB. Selo de fiscalização eletrônica nº EDFU 65535 PUW.

AV - 11 - M - 29215 - 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 - 29215 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº 44986, aos 13/01/2020. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, ao registro objeto do R-7 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 54721 YPO.

AV - 13 - M - 29215 - 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 - 29215 - 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 53419 AFQ.

AV - 15 - M - 29215 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº 127202, aos 09/02/2026. Pelo requerimento de 09/02/2026, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação do devedor **PAULO RAMIRO MENDES**, já qualificado, realizada pelo Registro de Títulos e Documentos

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VNZ32-EHBQ7-BPPA5-A8BS3>



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
29215

FICHA
2-v

CNM: 157776.2.0029215-46

desta cidade, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicados editais em 14/04/2026, 15/04/2026 e 16/04/2026, 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 22/05/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCV 26896 ZRO.

AV - 16 - M - 29215 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº135747, aos 06/07/2026. 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 nº3.427.544-6, e CL (Código de Logradouro) nº02.417-4. Averbação concluída aos 10/07/2026, por Fábio Marrocos, Mat. TJRJ 94-12227. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDJ 03875 KVZ.

AV - 17 - M - 29215 - CANCELAMENTO DE FEITOS AJUIZADOS: Prenotação nº135747, aos 06/07/2026. 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 10/07/2026, por Fábio Marrocos, Mat. TJRJ 94-12227. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDJ 03876 QOJ.

AV - 18 - M - 29215 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº135747, aos 06/07/2026. Pelo requerimento de 30/06/2026, 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: **RS153.890,28**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **RS153.890,28**, certificado declaratório de isenção nº2971319 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 10/07/2026, por Fábio Marrocos, Mat. TJRJ 94-12227. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDJ 03877 LXE.

AV - 19 - M - 29215 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº135747, aos 06/07/2026. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-18. Averbação concluída aos 10/07/2026, por Fábio Marrocos, Mat. TJRJ 94-12227. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDJ 03878 PPD.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VNZ32-EHBQ7-BPPA5-A8BS3>



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, 10/07/2026

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	Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral de Justiça Selo de Fiscalização Eletrônico EFDJ 03879 ZKD  Consulte a validade do selo em: http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico
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	

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VNZ32-EHBQ7-BPPA5-A8BS3>