



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
36616

Ficha  
1

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

CNM: 157776.2.0036616-56

**IMÓVEL:** Apartamento 107, do bloco 13, empreendimento denominado "Esplendor II", a ser construído na Estrada Guandu do Sena, nº 1430, Bangu, na Freguesia de Campo Grande, área privativa de 40,54m<sup>2</sup>, e somada à comum, área total de 66,03m<sup>2</sup>, que corresponde a fração ideal de 0,002004, do respectivo terreno designado por lote 01, do PAL 49.187, com área de 15.038,16m<sup>2</sup>. O empreendimento possui 119 vagas de garagem, sendo 15 para PNE, todas descobertas e localizadas na área externa, não vinculadas a nenhuma unidade autônoma, sendo de uso comum 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 sob o nº 09.625.762/0001-58. -x-x

**REGISTRO ANTERIOR:** Adquirido o terreno, em maior porção, 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 neste ofício sob o R-2 das matrículas 25.923 e 25.924, em 27/08/2018, e parte por extinção de condomínio conforme escritura pública lavrada em 14/08/2018, pelo 12º Ofício de Notas desta cidade, Livro 3477, fls.194/195, registrada no R-1 da matrícula 25.926, em 27/08/2018, o desmembramento averbado sob o AV-1 da matrícula 25.925, em 27/08/2018, PAL aprovado em 26/09/2018 e averbado no AV-2 da matrícula 25.926, em 22/11/2018, e o memorial de incorporação registrado no R-4 da matrícula 25.926 em 09/08/2019. -x-x

**CADASTRO:** O imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro, sob os nºs 0.581.204-5, 3.365.540-8 e 3.365.541-6(M.P.), CL nº02.417-4. Matrícula aberta aos 13/11/2019, por FS.

**AV - 1 - M - 36616 - UNIDADE EM CONSTRUÇÃO:** De conformidade com o disposto no artigo 662, c/c §2º do artigo 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 13/11/2019, por FS.

**AV - 2 - M - 36616 - FEITOS AJUIZADOS:** Consta averbado no AV-5 da matrícula 25.926, em 09/08/2019, que em cumprimento ao determinado pelo parágrafo 5º do artigo 32 da Lei 4.591/64, combinado com o artigo 654 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral de Justiça deste Estado, para o registro do Memorial de Incorporação objeto do R-0 desta matrícula, fica consignado que: Consta contra o nome 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, Procuradoria da Dívida Ativa do Município, 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 - Seção Judiciária de São Paulo, Justiça do Trabalho - TRT da 2ª Região, não sendo impeditivas da realização da incorporação do ato precedente conforme declaração expressa da incorporadora. Em 13/11/2019, por FS.

**AV - 3 - M - 36616 - AFETAÇÃO:** Consta averbado no AV-7 da matrícula 25.926, em 09/08/2019, que pelo Instrumento Particular de 23/07/2019, 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 13/11/2019, por FS.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7NKM6-KUDE7-ZS4DH-5GHZ>



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
36616

FICHA  
1-v

CNM: 157776.2.0036616-56

**AV - 4 - M - 36616 - RETIFICAÇÃO**: Com fulcro no artigo 213, da Lei 6.015/73, e com base nos documentos arquivados na prenotação nº39243, fica retificado o AV-2 desta matrícula, para constar corretamente que o Memorial de Incorporação foi registrado no **R-4 da matrícula 25.926, em 09/08/2019**, e não como constou, permanecendo inalteradas as demais informações. Averbação realizada de ofício e concluída aos 23/01/2020, por FL.

**R - 5 - M - 36616 - HIPOTECA**: Prenotação nº **43811**, aos **03/12/2019**. Pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 01/11/2019, a proprietária deu em primeira e especial **HIPOTECA** o imóvel desta matrícula, 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\$15.497.442,57** para construção do empreendimento "Esplendor II - 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\$23.472.000,00 (incluídos outros imóveis). Demais condições constantes do título. Registro concluído aos 28/01/2020, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDHW 46843 XTI. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

**R - 6 - M - 36616 - COMPRA E VENDA**: Prenotação nº**45507**, aos **30/01/2020**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 29/11/2019, 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\$134.240,04**, a **RAPHAEL THADEU VIEIRA INÁCIO DA SILVA**, brasileiro, solteiro, frentista, inscrito no RG sob o nº13.283.665-1, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 104.524.177-67, residente e domiciliado na Rua Josias da Guia, nº1, Bangu, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$21.855,22 recursos próprios; R\$38.157,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$4.041,10 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$70.186,72 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\$134.240,04**, certificado declaratório de isenção nº2301748 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 13/02/2020, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDHW 50897 VMD.

**AV - 7 - M - 36616 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA**: Prenotação nº**45507**, aos **30/01/2020**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-5, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 29/11/2019, objeto do R-6, que hoje se arquivou. Averbação concluída aos 13/02/2020, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDHW 50898 ZXH.

**AV - 8 - M - 36616 - FUNDO DE GARANTIA**: Prenotação nº**45507**, aos **30/01/2020**. Em virtude do instrumento particular de 29/11/2019, 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 13/02/2020, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDHW 50899 HPW.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7NKM6-KUDE7-ZS4DH-5GHZ>



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
36616

FICHA  
2

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

CNM: 157776.2.0036616-56

**R - 9 - M - 36616 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº **45507**, aos **30/01/2020**. 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\$70.186,72**, 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\$373,92, com vencimento para 05/01/2020. Origem dos Recursos: FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$147.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 13/02/2020, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nº EDHW 50900 IPC.

**AV - 10 - M - 36616 - CONSTRUÇÃO:** Prenotação nº **55249**, aos **26/02/2021**. Pelo requerimento de 24/02/2021, capeando certidão da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação nº25/0082/2021, datada de 23/02/2021, de acordo com o processo nº 02/280078/2017, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se concedido em 22/02/2021. 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 01/04/2021, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDRQ 75344 QJS. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

**AV - 11 - M - 36616 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Consta registrada no R-17 da matrícula 25.926, em 01/04/2021, a instituição de condomínio do imóvel objeto desta matrícula, nos moldes dos artigos 7º e 8º da Lei 4591/64. Em 01/04/2021, por HSL.

**AV - 12 - M - 36616 - CONVENCÃO DE CONDOMÍNIO:** Prenotação nº **56211**, aos **22/03/2021**. Foi registrada em 01/04/2021, no Registro Auxiliar sob o nº385, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 01/04/2021, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDRQ 75981 LAD.

**AV - 13 - M - 36616 - INTIMAÇÃO:** Prenotação nº **77631**, aos **12/01/2023**. De acordo com a notificação promovida pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, entregue em 23/01/2023, por Registro de Títulos e Documentos desta cidade, resultando "positiva" foi intimado o devedor **RAPHAEL THADEU VIEIRA INACIO DA SILVA**, já qualificado, para quitar as obrigações relativas à alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, na forma dos artigos 26 e 26-A, da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 27/02/2023, por Maria Santos, Mat. TJRJ 94-23847. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 85212 UAE.

**AV - 14 - M - 36616 - CANCELAMENTO DE INTIMAÇÃO:** Prenotação nº **116083**, aos **23/06/2025**. Fica cancelada a intimação objeto do AV-13, desta matrícula, face autorização dada pela credora no ofício nº 338115/2023, de 17/03/2023, que hoje se arquivava. Averbação concluída aos 29/08/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZF 33202 NHM.

**AV - 15 - M - 36616 - INTIMAÇÃO:** Prenotação nº **116083**, aos **23/06/2025**. Pelo requerimento de 20/06/2025, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação do devedor **RAPHAEL THADEU VIEIRA INACIO DA SILVA**, 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 24/07/2025, 25/07/2025 e 28/07/2025, na forma do art. 26, §4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Após a adoção dos procedimentos

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7NKM6-KUDE7-ZS4DH-5GHZH>



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
36616

FICHA  
2-V

CNM: 157776.2.0036616-56

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 29/08/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZF 33203 KYN.

**AV - 16 - M - 36616 - INSCRIÇÃO E CL**: Prenotação nº**122418**, aos **29/10/2025**. 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 nº3.432.118-2, e CL (Código de Logradouro) nº02.417-4. Averbação concluída aos 10/11/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAH 47769 NFO.

**AV - 17 - M - 36616 - CANCELAMENTO DE FEITOS AJUIZADOS**: Prenotação nº**122418**, aos **29/10/2025**. 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 10/11/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAH 47770 CPK.

**AV - 18 - M - 36616 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO**: Prenotação nº**122418**, aos **29/10/2025**. 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-3, nos termos do art. 31-E, I, da Lei 4591/64. Averbação concluída aos 10/11/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAH 47771 GVK.

**AV - 19 - M - 36616 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**: Prenotação nº**122418**, aos **29/10/2025**. Pelo requerimento de 29/10/2025, 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: **RS73.974,27**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **RS118.948,94**, certificado declaratório de isenção nº2876620 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 10/11/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAH 47772 HLK.

**AV - 20 - M - 36616 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**: Prenotação nº**122418**, aos **29/10/2025**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-19. Averbação concluída aos 10/11/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAH 47773 XES.

CONTINUA NA FICHA 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7NKM6-KUDE7-ZS4DH-5GHZ>



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
36616

FICHA  
3

12º REGISTRO DE IMÓVEIS  
RIO DE JANEIRO - RJ  
LMRO 2 - REGISTRO GERAL  
CNM: 157776.2.0036616-56

**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, **10/11/2025**

**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

**EFAH 47774 HCZ**



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/7NKM6-KUDE7-ZS4DH-5GHZH>