



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
36185

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0036185-88

IMÓVEL: Apartamento 208, do bloco 02, empreendimento denominado "Esplendor II", a ser construído na Estrada Guandu do Sena, nº 1430, Bangu, na Freguesia de Campo Grande, área privativa de 40,54m², e somada à comum, área total de 66,03m², que corresponde a fração ideal de 0,002004, do respectivo terreno designado por lote 01, do PAL 49.187, com área de 15.038,16m². 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 - 36185 - 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 - 36185 - 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-4 da matrícula 25.926 em 09/08/2019, 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 - 36185 - 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/9699C-HMJYL-ZG5A4-GAMID5>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



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
36185

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0036185-88

R - 4 - M - 36185 - HIPOTECA: Prenotação nº **48348**, aos **03/07/2020**. Pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 22/06/2020, 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 nº 00.360.305/0001-04, em garantia da dívida referente à abertura de crédito no valor de **R\$8.364.975,18** para construção do empreendimento "Esplendor II - 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\$14.537.000,00 (incluídos outros imóveis). Demais condições constantes do título. Registro concluído aos 10/07/2020, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDKS 02701 IQA. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

R - 5 - M - 36185 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº **48928**, aos **24/07/2020**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 30/06/2020, 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\$137.435,25**, a **MARCOS VINÍCIOS MUNIZ DOS SANTOS SOUZA**, brasileiro, solteiro, vendedor, portador da CNH nº 06079498516, DETRAN/RJ, inscrito no RG sob o nº 28.108.577-9, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 156.035.287-61, residente e domiciliado na Rua Paramirim, nº 135, casa 11, fundos, Bento Ribeiro, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$16.367,53 recursos próprios; R\$10.539,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$1.366,84 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$109.161,88 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\$137.435,25**, certificado declaratório de isenção nº 2326875 (Lei nº 5065/2009). Registro concluído aos 30/07/2020, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDKS 06061 DSM.

AV - 6 - M - 36185 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº **48928**, aos **24/07/2020**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-4, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 30/06/2020, objeto do R-5, que hoje se arquiva. Averbação concluída aos 30/07/2020, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDKS 06062 GPX.

AV - 7 - M - 36185 - FUNDO DE GARANTIA: Prenotação nº **48928**, aos **24/07/2020**. Em virtude do instrumento particular de 30/06/2020, 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 30/07/2020, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDKS 06063 QGX.

R - 8 - M - 36185 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **48928**, aos **24/07/2020**. 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\$109.161,88**, a ser paga

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9699C-HMJYL-ZG5A4-GAMID5>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



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
36185

FICHA
2

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

CNM: 157776.2.0036185-88

em 354 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 5,00% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 5,1161% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$612,24, com vencimento para 24/07/2020. Origem dos Recursos: FGTS/União. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$151.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 30/07/2020, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nº EDKS 06064 CUZ.

AV - 9 - M - 36185 - CONSTRUÇÃO: Prenotação nº 55250, aos 26/02/2021. Pelo requerimento de 24/02/2021, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbanismo, Infraestrutura e Habitação nº 25/0088/2021, datada de 24/02/2021, 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 24/02/2021. 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 75346 ULW. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

AV - 10 - M - 36185 - 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 - 11 - M - 36185 - CONVENÇÃO 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 75550 ZMB.

AV - 12 - M - 36185 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº 125531, aos 22/12/2025. Pelo requerimento de 19/12/2025, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação do devedor **MARCOS VINÍCIOS MUNIZ DOS SANTOS SOUZA**, 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 26/03/2026, 27/03/2026 e 30/03/2026, 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 29/04/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCV 19868 JLH.

AV - 13 - M - 36185 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº135136, aos 22/06/2026. 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 nº3.431.684-4, e CL (Código de Logradouro) nº02.417-4. Averbação concluída aos 25/06/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDI 99596 OAD.

AV - 14 - M - 36185 - CANCELAMENTO DE FEITOS AJUIZADOS: Prenotação nº135136, aos 22/06/2026. 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 25/06/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDI 99597 NKV.

AV - 15 - M - 36185 - CANCELAMENTO DE AFETACÃO: Prenotação nº135136, aos 22/06/2026. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, e à extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora, em relação ao imóvel desta matrícula, fica **cancelada a**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9699C-HMJYL-ZG5A4-GAMID5>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



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
36185

FICHA
2-v

CNM: 157776.2.0036185-88

afetação objeto do AV-3, nos termos do art. 31-E, I, da Lei 4591/64. Averbação concluída aos 25/06/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDI 99598 YJE.

AV - 16 - M - 36185 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº**135136**, aos **22/06/2026**. Pelo requerimento de 18/06/2026, 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: **R\$161.371,06**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$161.371,06**, certificado declaratório de isenção nº2963926 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 25/06/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDI 99599 STB.

AV - 17 - M - 36185 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**135136**, aos **22/06/2026**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-16. Averbação concluída aos 25/06/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDI 99600 TEB.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9699C-HMJYL-ZG5A4-GAMID5>



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, 25/06/2026

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 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	Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral de Justiça Selo de Fiscalização Eletrônico EFDI 99601 FUY  Consulte a validade do selo em: http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9699C-HMJYL-ZG5A4-GAMID5>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr