



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
61540

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0061540-71

IMÓVEL: Apartamento 408, do bloco 02, condomínio "Porto Barão", a ser construído sob o nº1000, da Avenida Canal Projetada, PAA 12427, PAA 12506, Campo Grande, na Freguesia de Campo Grande, com área privativa de 40,54m² e, somada à comum, área total de 74,05m², que corresponde à fração ideal de 0,003271 do terreno designado por lote 02, do PAL 49.788, com área de 12.587,39m². -x-x

PROPRIETÁRIA: TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, com sede na Rua Boa Vista, nº280, pavimentos 8º e 9º, Centro, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº09.625.762/0001-58. -x-x

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido por compra feita a Valdir de Moraes Filho e sua mulher Solange Maria Correia de Moraes, conforme escritura de 09/02/2023, do 12º Ofício de Notas, desta cidade, Livro 3677, fls. 175/178, registrada neste ofício, sob o R-2 da matrícula 59.939, em 24/02/2023, o desmembramento averbado sob o AV-25 da matrícula 10.385, em 23/01/2023, e o memorial de incorporação registrado sob o R-3 da matrícula 59.939, em 24/02/2023. -x-x

CADASTRO: O imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro, sob o nº0.196.308-1 (MP), CL nº09.460-7. Matrícula aberta aos 24/02/2023, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993.

AV - 1 - M - 61540 - UNIDADE EM CONSTRUÇÃO: De conformidade com o disposto no Art. 1.349, C/C §2º do Art. 1.348 do Código de Normas da Corregedoria Geral da 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 24/02/2023, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993.

AV - 2 - M - 61540 - AFETAÇÃO: Consta averbado neste ofício sob o AV-5 da matrícula 59.939, em 24/02/2023, que pelo requerimento de 27/01/2023, 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 24/02/2023, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993.

AV - 3 - M - 61540 - FEITOS AJUIZADOS: Consta averbado neste ofício, sob o AV-6 da matrícula 59.939, em 24/02/2023, que em cumprimento ao determinado pelo parágrafo 5º do artigo 32 da Lei 4.591/64, combinado com o art. 1.341 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, para o registro do Memorial de Incorporação objeto do R-3 matrícula 59.939, fica consignado que: Constam em 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 Registro de Distribuição da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro; Justiça Federal da 2ª Região - Certidão Judicial Cíveis, Seção Judiciária do Rio de Janeiro, Certidão Positiva da Procuradoria da Dívida Ativa do Município do Rio de Janeiro, 1º ao 10º Tabelionatos de Protestos de Letras e Títulos de São Paulo/SP, não sendo impeditivas para realização da incorporação do ato precedente, conforme declaração expressa da incorporador. Em 24/02/2023, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993.

R - 4 - M - 61540 - HIPOTECA: Prenotação nº 83196, aos 13/06/2023. Pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 05/06/2023, 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\$20.230.769,23 para construção do empreendimento "Porto

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JXPA8-BRHZ5-8KULV-9CL3X>



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
61540

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0061540-71

Barão - Módulo Iº. 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, sobre as parcelas incidirão juros correspondentes à taxa efetiva de 8,3000% ao ano. Demais condições constantes do título. Registro concluído aos 26/06/2023, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 10290 QQE. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

R - 5 - M - 61540 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº89687, aos 28/11/2023. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 09/11/2023, 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, e da Lei nº14.620/2023, o imóvel objeto desta matrícula foi **VENDIDO** pelo preço de **RS183.216,70**, a **ARIEL THALASSA PORTUGAL BRITO**, brasileira, solteira, vendedora, inscrita no CPF/MF sob o nº 178.020.287-36, residente e domiciliada nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$18.030,00 recursos próprios; R\$43.368,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$0,00 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$121.818,70 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: **RS183.216,70**, certificado declaratório de isenção nº2637084 (Lei nº5.065/2009). Registro concluído aos 05/12/2023, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 48163 IHF.

AV - 6 - M - 61540 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº89687, aos 28/11/2023. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-4, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 09/11/2023, antes referido, que hoje se arquivou. Averbação concluída aos 05/12/2023, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 48164 TGM.

R - 7 - M - 61540 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº89687, aos 28/11/2023. Pelo mesmo instrumento antes referido, o imóvel objeto desta matrícula foi **ALIENADO FIDUCIARIAMENTE**, na forma da Lei nº9.514/97, 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 nº00.360.305/0001-04, em garantia de dívida de **RS121.818,70**, a ser paga em 420 prestações mensais, sobre as quais incidirão juros correspondentes à taxa efetiva de 4,3337% ao ano. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 05/12/2023, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 48165 LUA.

AV - 8 - M - 61540 - CONSTRUÇÃO: Prenotação nº 98041, aos 04/06/2024. Pelo requerimento de 24/05/2024, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Econômico nº25/0241/2024, datada de 23/05/2024, de acordo com o processo nº EIS-PRO-2021/103405, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se concedido em 23/05/2024. 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 13/06/2024, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 70467 PZH. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JXPA8-BRHZ5-8KULV-9CL3X>



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
61540

FICHA
2

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

CNM: 157776.2.0061540-71

AV - 9 - M - 61540 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: Consta registrada no R-12 da matrícula 59.939, em 13/06/2024, a instituição de condomínio do imóvel objeto desta matrícula, nos moldes dos artigos 7º e 8º da Lei 4591/64. Em 13/06/2024, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993.

AV - 10 - M - 61540 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Prenotação nº **98041**, aos **04/06/2024**. Foi registrada em 13/06/2024, no Registro Auxiliar sob o nº649, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 13/06/2024, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 71140 AON.

AV - 11 - M - 61540 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº**119153**, aos **27/08/2025**. Pelo requerimento de 26/08/2025, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação do devedor **ARIEL THALASSA PORTUGAL BRITO**, 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 07/10/2025, 08/10/2025 e 09/10/2025, 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 07/11/2025, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAH 47076 HOW.

AV - 12 - M - 61540 - LOGRADOURO: Consta averbado neste ofício, sob o AV-15 da matrícula 59939, em 11/11/2025, que pelo ofício nºEIS-OFI-2025/02376, expedido em 02/10/2025, pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento/SMDU, hoje arquivado, conforme Decreto Rio nº56766, de 15/09/2025, verifica-se que a Avenida Canal Projetada (pista direita), do PAA 12506, e PAA 12714, trecho que começa na Avenida Brasil, lado par, junto e depois da Rua Antonio Carlos Belchior, e termina com 490,00m de extensão, é a atual **Avenida Coração Selvagem**. Em 11/11/2025, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993.

AV - 13 - M - 61540 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº**125035**, aos **17/12/2025**. 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 nº3.487.024-6, e CL (Código de Logradouro) nº20.729-0. Averbação concluída aos 22/12/2025, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 11390 GNN.

AV - 14 - M - 61540 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº**125035**, aos **17/12/2025**. 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-2, nos termos do art. 31-E, I, da Lei 4591/64. Averbação concluída aos 22/12/2025, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 11391 WIL.

AV - 15 - M - 61540 - CANCELAMENTO DE FEITOS AJUIZADOS: Prenotação nº**125035**, aos **17/12/2025**. Fica cancelado o AV-3 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 22/12/2025, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 11392 YVX.

AV - 16 - M - 61540 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº**125035**, aos **17/12/2025**. Pelo requerimento de 16/12/2025, 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JXPA8-BRHZ5-8KULV-9CL3X>



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
61540

FICHA
2-v

CNM: 157776.2.0061540-71

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\$189.510,60**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$189.510,60**, guia nº2900974. Averbação concluída aos 22/12/2025, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 11393 SNK.

AV - 17 - M - 61540 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**125035**, aos **17/12/2025**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-16. Averbação concluída aos 22/12/2025, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 11394 UMY.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JXPA8-BRHZ5-8KULV-9CL3X>



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

Valide aqui
este documento

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, 22/12/2025

A presente certidão foi assinada eletronicamente p/ Sergio Avila Doria Martins - Oficial Registrador.

<p>12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ Oficial Registrador: Dr. Sergio Avila Doria Martins</p> <p>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</p> <p>Total.....: R\$ 158,56</p>	<p>Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral de Justiça Selo de Fiscalização Eletrônico</p> <p>EFAW 11395 MIA</p>  <p>Consulte a validade do selo em: http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico</p>
--	---

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JXPA8-BRHZ5-8KULV-9CL3X>