Valide aqui
este documento

CNM: 157776.2.0002853-77

IMÓVEL: Fração ideal de 0,002956, do terreno designado por lote 25, da quadra C, do PAL 13020, que corresponderá ao **apartamento 502, do bloco 01, do prédio a ser construído sob o nº48, na Rua dos Caquizeiros,** empreendimento denominado Residencial Vida Leve, Cosmos, na Freguesia de Campo Grande, medindo o terreno 90,86m de frente, em 2 segmentos: o 1° reto de 83,00m medidos sobre o alinhamento do Caminho Ana Gonzaga, e o 2° de 7,86 medidos sobre a curva que concorda com o alinhamento da Rua Dicurana; 94,40m nos fundos, confrontando com terrenos da Associação da Igreja Metodista ou sucessores; 114,00m do lado direito, confrontando com terreno de Maria Afonso Pereira, e 127,85m pelo lado esquerdo, em 2 segmentos: o 1° de 120,00m medidos sobre o alinhamento da Rua Dicurana e o 2° de 7,85m medidos sobre a curva que concorda os dois alinhamentos, tendo o referido imóvel **área privativa total: 43,39m²; área de uso comum: 28,76m² e área total: 72,15m²**. Possuindo o empreendimento 86 vagas de garagem, sendo 11 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 Avenida das Nações Unidas, nº8501, 18º andar-parte, Pinheiros, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.625.762/0001-58. -x-x

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido em maior porção por compra feita a Brinpa Participações e Empreendimentos Ltda, conforme escritura de 23/11/2015, do 4º Ofício de Justiça de Niterói/RJ, às fls.007/009, Lº1172, registrada neste Ofício, sob o R-1 da matrícula 607, em 10/12/2015, e o memorial de incorporação registrado sob o R-2 da citada matrícula, em 10/12/2015. Matrícula aberta aos 22/02/2016, por HSL.

AV - 1 - M - 2853 - UNIDADE EM CONSTRUÇÃO: Em conformidade com o disposto no Art.661, §§ 1º e 2°, 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 22/02/2016, por HSL.

AV - 2 - M - 2853 - ENQUADRAMENTO PMCMV: Consta averbado neste ofício, sob o AV-3 da matrícula 607, em 10/12/2015, que pelo requerimento de 01/12/2015, acompanhado de declaração de enquadramento no Programa Minha Casa, Minha Vida, emitida pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, em 30/10/2015, o empreendimento objeto do R-2 da citada matrícula está enquadrado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, instituído pela Lei 11.977/09, Faixas II e III, sendo a venda das unidades destinada exclusivamente ao público com renda familiar entre 03 a 06 salários mínimos. Em 22/02/2016, por HSL.

AV - 3 - M - 2853 - FEITOS AJUIZADOS: Consta averbado neste ofício, sob o AV-4 da matrícula 607, em 10/12/2015, 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 citada matrícula, 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 e 7º Ofícios de Registros de distribuição da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro; Justiça Federal, Seção Judiciária do Rio de Janeiro; Justiça do Trabalho - TRT da 1ª Região; e apontamentos de feitos cíveis ajuizados conforme Certidão de Distribuições Cíveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, não sendo impeditivas da realização da incorporação, conforme declaração expressa da incorporadora. Em 22/02/2016, por HSL.

AV - 4 - M - 2853 - TERMO DE URBANIZAÇÃO: Consta averbado neste ofício, sob o AV-5 da matrícula 607, em 22/02/2016, que pelo Termo de Urbanização, passado por certidão nº085.099, verifica-

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/N36HE-U8AUX-P2ZKY-L45GJ

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

se que de acordo com o processo nº02/200971/15, acordadas entre o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO e TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, as seguintes cláusulas: SEGUNDA: Pelo presente termo, a proprietária se obriga a urbanizar a Rua dos Caquizeiros, em toda a sua largura, na extensão de 400,00m, correspondente à dimensão da testada do terreno até a Rua das Amoreiras; Rua das Amoreiras, em toda a sua largura, na extensão de 160,00m, correspondente à distância entre a Rua dos Caquizeiros e o trecho urbanizado, conforme PAA 10.913, de acordo com o despacho de 06/01/2016, da U/CGPIS/GPH, às fls.07. PARÁGRAFO ÚNICO: As obras de urbanização deverão atender ao que determina o RPT (Regulamento de Parcelamento da Terra, aprovado pelo Decreto E 3800 de 20/04/70) e executadas de acordo com as normas estabelecidas pelos órgãos responsáveis à sua aprovação, no âmbito de suas competências. TERCEIRA: A inadimplência da obrigação assumida na cláusula segunda e em consonância com os termos de seu § único importará na não concessão de habite-se para qualquer edificação que venha a ser construída no local até a conclusão das obras de urbanização e aceitação dos logradouros em questão. QUARTA: Qualquer importância devida ao MUNICÍPIO, em decorrência do presente termo, será inscrita como dívida ativa de sua Fazenda Pública, acrescida das multas de 20% (vinte por cento) e juros de 1% (um por cento) ao mês, fazendo-se a cobrança em processo de execução, com o apoio no parágrafo 2º do Artigo 2º da Lei Federal nº6830 de 22/08/80, sobre o débito ajuizado, incidindo honorários de advogado de 20% (vinte por cento). QUINTA: A outorgada compromete-se a respeitar a fazer cumprir, integralmente, as obrigações assumidas pelo presente TERMO, renunciando ao direito de pleitear do MUNICIPIO, qualquer indenização relativamente ao estabelecido neste termo, pondo, desde já a salvo de quaisquer dúvidas ou contestações futuras. SEXTA: Dentro do prazo de 05 dias contados de sua assinatura o presente TERMO, deverá ser publicado, em extrato (Artigo 441 do Regulamento Geral do Código de Administração Financeira e Contabilidade Pública do Município do Rio de Janeiro, aprovado pelo Decreto nº3221, de 18/09/81), no Diário Oficial às custas da outorgada. Demais condições constantes do título. Averbação concluída aos 22/02/2016, por HSL.

AV - 5 - M - 2853 - HIPOTECA: Consta registrado neste ofício, sob o R-6 da matrícula 607, em 22/02/2016, que pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 23/12/2015, 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 a abertura de crédito no valor de **R$9.152.619,23**, para construção do empreendimento "Residencial Vida Leve - 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 8,3001% ao ano. Valor da garantia hipotecária: R$12.192.000,00. Demais condições constantes do título. Averbação concluída aos 22/02/2016, por HSL.

AV - 6 - M - 2853 - RETIFICAÇÃO: Prenotação nº **5363**, aos **17/03/2016**. Pelo requerimento de 17/03/2016 da incorporadora, fica retificado a abertura da presente matrícula para tornar certo que o memorial descritivo do terreno é: 90,86m de frente, em 2 segmentos: o 1° reto de 83,00m medidos sobre o alinhamento da Rua dos Caquizeiros (antigo Caminho Ana Gonzaga), e o 2° de 7,86m medidos sobre a curva que concorda com o alinhamento da Rua Icurana, 94,40m de fundos, confrontando com terrenos da Associação da Igreja Metodista ou sucessores; 114,00m do lado direito, confrontando com terrenos

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/N36HE-U8AUX-P2ZKY-L45GJ

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

de Maria Afonso Pereira, e 127,85m pelo lado esquerdo, em 2 segmentos: o 1° de 120,00m medidos sobre o alinhamento da Rua Icurana, e o 2° de 7,85m medidos sobre a curva que concorda os dois alinhamentos. Selo de fiscalização eletrônica nºEBJK 04527 PVY. Averbação concluída aos 28/03/2016, por FS.

AV - 7 - M - 2853 - AFETAÇÃO: Prenotação nº **5711**, aos **08/04/2016**. Pelo Instrumento Particular de 07/04/2016, 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. Selo de fiscalização eletrônica nºEBNE 69324 EBL. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73) Averbação concluída aos 20/04/2016, por FS.

AV - 8 - M - 2853 - CANCELAMENTO DE TERMO DE URBANIZAÇÃO: Prenotação nº **15675**, aos **22/03/2017**. Fica cancelado o termo de urbanização constante do AV-4 desta matrícula, tendo em vista a aceitação das obras, de acordo com a publicação no D.O do Município do Rio de Janeiro, em 22/03/2017, processo nº 02/200408/2015. Averbação concluída aos 24/03/2017, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEBYC 70918 DJJ. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

AV - 9 - M - 2853 - CONSTRUÇÃO: Consta averbado sob o AV-11 da matrícula 607, em 27/03/2017, que de acordo com a Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo nº25/0067/2017, de 17/03/2017, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se concedido em 17/03/2017. 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 24/03/2017, por HSL.

AV - 10 - M - 2853 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: Consta registrada no R-12 da matrícula 607, em 27/03/2017, a instituição de condomínio do imóvel objeto desta matrícula, nos moldes dos artigos 7º e 8º da Lei 4591/64. Averbação concluída aos 24/03/2017, por HSL.

AV - 11 - M - 2853 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Prenotação nº **15394**, aos **17/03/2017**. Foi registrada em 24/03/2017, na ficha auxiliar sob o nº92, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 24/03/2017, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEBYC 63586 MSR.

R - 12 - M - 2853 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº**28600**, aos **25/07/2018**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 25/06/2018, 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$111.036,41,** a **FABIANO NASCIMENTO DA SILVA**, brasileiro, solteiro, embalador, inscrito no RG sob o nº4.514.306-0, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº150.356.307-30, residente e domiciliado na Rua Divinolândia, nº255, casa 1, Cosmos, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R$6.015,24 recursos próprios; R$28.893,00 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$76.128,17 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$111.959,09**, certificado declaratório de isenção nº2198170 (Lei

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/N36HE-U8AUX-P2ZKY-L45GJ

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

nº5065/2009). Registro concluído aos 31/07/2018, por FB. Selo de fiscalização eletrônica nºECPZ 37509 KPM.

AV - 13 - M - 2853 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA:Prenotação nº**28600**, aos **25/07/2018**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do AV-5, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 25/06/2018, objeto do R-12, que hoje se arquiva. Averbação concluída aos 31/07/2018, por FB. Selo de fiscalização eletrônica nºECPZ 37510 XBG**.**

AV - 14 - M - 2853 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº**28600**, aos **25/07/2018**. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, ao registro objeto do R-12 e à extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora, em relação ao imóvel desta matrícula, fica **cancelada a afetação** objeto do AV-7, nos termos do art. 31-E, I, da Lei 4591/64. Averbação concluída aos 31/07/2018, por FB. Selo de fiscalização eletrônica nºECPZ 37443 ZUH.

R - 15 - M - 2853 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**28600**, aos **25/07/2018**. Pelo mesmo instrumento referido no R-12, 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$76.128,17**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 5,5000% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 5,6409% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R$449,83, com vencimento para 25/07/2018. Origem dos Recursos: FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R$153.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 31/07/2018, por FB. Selo de fiscalização eletrônica nº ECPZ 37444 SPL**.**

AV - 16 - M - 2853 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº**96872**, aos **15/05/2024**. Pelo requerimento de 13/05/2024, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação do devedor **FABIANO NASCIMENTO 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 19/06/2024, 20/06/2024 e 21/06/2024, 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 18/07/2024, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 85388 DJG.

AV - 17 - M - 2853 - CANCELAMENTO DE INTIMAÇÃO: Prenotação nº **111140**, aos **10/03/2025**. Fica cancelada a intimação objeto do AV-16, desta matrícula, face a quitação Averbação concluída aos 06/05/2025, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 54261 DIG.

AV - 18 - M - 2853 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº**111140**, aos **10/03/2025**. Pelo requerimento de 06/03/2025, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação do devedor **FABIANO NASCIMENTO 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 03/04/2025, 04/04/2025 e 07/04/2025, 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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/N36HE-U8AUX-P2ZKY-L45GJ

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

pagamento **sem a purgação da mora**. Averbação concluída aos 06/05/2025, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 54262 MES.

AV - 19 - M - 2853 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº**116219**, aos **24/06/2025**. 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 nº3.383.500-0, e CL (Código de Logradouro) nº05.730-7. Averbação concluída aos 27/06/2025, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 69284 RTW.

AV - 20 - M - 2853 - CANCELAMENTO DE FEITOS AJUIZADOS: Prenotação nº**116219**, aos **24/06/2025**. 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 27/06/2025, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 69285 TUO.

AV - 21 - M - 2853 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº**116219**, aos **24/06/2025**. Pelo requerimento de 23/06/2025, 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$160.403,62**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R$160.403,62**, certificado declaratório de isenção nº2833298 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 27/06/2025, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 69286 DXZ.

AV - 22 - M - 2853 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**116219**, aos **24/06/2025**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-21. Averbação concluída aos 27/06/2025, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 69287 ZUA.

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, **27/06/2025**

A presente certidão foi assinada eletronicamente.

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma registrodeimoveis.org.br, sem intermediários e sem custos adicionais.

Emolumentos: **R$ 108,60**
Fundgrat.....: **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 69288 OVX

Consulte a validade do selo em:
http://w w w 3.tjrj.jus.br/sitepublico
ANG -

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/N36HE-U8AUX-P2ZKY-L45GJ

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar