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 61604	Ficha 1

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

CNM: 157776.2.0061604-73

IMÓVEL: Apartamento 404, do bloco 04, 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 74,04m²,** que corresponde à **fração ideal de 0,003270** 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 Morais Filho e sua mulher Solange Maria Correia de Morais, 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 - 61604 - 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 - 61604 - 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 - 61604 - 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 - 61604 - 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/MGCC4-X4XC4-CTMWL-FYAEU

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

Barão - 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, 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 - 61604 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº**87037**, aos **21/09/2023**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 30/06/2023, 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 do art. 27, da Medida Provisória nº1.162/2023, o **imóvel** objeto desta matrícula foi **VENDIDO** pelo preço de **R$188.460,82,** a **JONATHAN SANTOS DO NASCIMENTO**, brasileiro, solteiro, militar, inscrito no CPF/MF sob o nº 201.450.787-28, residente e domiciliado em Nova Iguaçu/RJ. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R$48.250,00 recursos próprios; R$1.627,00 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$138.583,82 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$188.460,82**, certificado declaratório de isenção nº 2616333 (Lei nº5.065/2009). Registro concluído aos 25/09/2023, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 31335 JHH.

AV - 6 - M - 61604 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº**87037**, aos **21/09/2023**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-4, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 30/06/2023, antes referido, que hoje se arquiva. Averbação concluída aos 25/09/2023, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 31336 EYN**.**

R - 7 - M - 61604 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**87037**, aos **21/09/2023**. 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 **R$138.583,82**, a ser paga em 360 prestações mensais sobre as quais incidirão juros correspondentes à taxa efetiva de 6,1677% ao ano. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 25/09/2023, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 31337 YEB**.**

AV - 8 - M - 61604 - 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/MGCC4-X4XC4-CTMWL-FYAEU

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

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 este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/MGCC4-X4XC4-CTMWL-FYAEU

MATRÍCULA 61604 | FICHA 2

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

CNM: 157776.2.0061604-73

AV - 9 - M - 61604 - 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 - 61604 - 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 71204 INH.

AV - 11 - M - 61604 - 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 - 12 - M - 61604 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº**130062**, aos **01/04/2026**. De acordo com a notificação promovida pelo credor, já qualificado, entregue em 09/04/2026, por 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos desta cidade, resultando "positiva" foi intimado o devedor **JONATHAN SANTOS DO NASCIMENTO,** já qualificado, para quitar as obrigações relativas à alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, na forma da legislação vigente. Após a adoção dos procedimentos estabelecidos na Lei 9.514/97, com os respectivos documentos comprobatórios arquivados na serventia, transcorreu o prazo para pagamento **sem a purgação da mora.** Averbação concluída aos 08/06/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDI 95425 YZB.

AV - 13 - M - 61604 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº**138193**, aos **26/08/2026**. 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 nº3.487.084-0, e CL (Código de Logradouro) nº20.729-0. Averbação concluída aos 01/09/2026, por Julia Andrade , Mat. TJRJ 94-24491. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDX 66793 MAM.

AV - 14 - M - 61604 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº**138193**, aos **26/08/2026**. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, ao registro da propriedade 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 01/09/2026, por Julia Andrade , Mat. TJRJ 94-24491. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDX 66794 XPR.

AV - 15 - M - 61604 - CANCELAMENTO DE FEITOS AJUIZADOS: Prenotação nº**138193**, aos **26/08/2026**. 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 01/09/2026, por Julia Andrade , Mat. TJRJ 94-24491. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDX 66795 GDD.

AV - 16 - M - 61604 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº**138193**, aos **26/08/2026**. Pelo requerimento de 25/08/2026, 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

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

declarado do imóvel: **R$193.156,59**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R$193.156,59**, guia nº2995512. Averbação concluída aos 01/09/2026, por Julia Andrade , Mat. TJRJ 94-24491. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDX 66796 CJV.

AV - 17 - M - 61604 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**138193**, aos **26/08/2026**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-16. Averbação concluída aos 01/09/2026, por Julia Andrade , Mat. TJRJ 94-24491. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDX 66797 QBL.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/MGCC4-X4XC4-CTMWL-FYAEU

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

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, 01/09/2026

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** Fundgrat.....: **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 **EFDX 66798 OOI** 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/MGCC4-X4XC4-CTMWL-FYAEU

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