



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
444

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0000444-29

IMÓVEL: Fração ideal de 0,003571, do terreno designado por lote 01 do PAL 48466, de 2ª Categoria, que corresponderá ao apartamento 404, do bloco 05, do prédio nº94, a Rua Hélio do Amaral, empreendimento residencial Parque Rio Maravilha II, na Freguesia de Campo Grande, medindo o terreno no todo 62,40m de frente para a Rua Hélio do Amaral (Tenente Coronel), 75,00m de fundos confrontando com o loteamento da viúva Etelvina Manhães de Castro Neves e Almeida; 168,70m à direita em três segmentos de 141,20m, mais 2,50m, mais 25,00m confrontando com o lote 01 do PAL 48352; 147,23m à esquerda, confrontando com o lote 02 do PAL 48466, tendo o imóvel **Área privativa** de 43,72m², **Área privativa total** de 43,72m². Possuindo o empreendimento 70 vagas descobertas, localizadas na área externa; As vagas não serão vinculadas a nenhuma unidade autônoma, sendo de uso do condomínio. -x-x

PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA TENDA S/A, com sede em São Paulo/SP, CNPJ/MF sob o nº 71.476.527/0001-35. -x-x

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido o terreno em maior porção por compra de João Pinto Monteiro Administração e Participações Ltda, conforme a escritura de 09/12/2011, do 4º Ofício de Petrópolis/RJ, Lº648, fls. 126, registrada no 4º Registro de Imóveis, sob o R-11 da matrícula 23.392, em 23/12/2013, rerratificada pela escritura do 4º Ofício de Petrópolis/RJ, Lº664, fls 117, de 04/10/2013, averbada sob o AV-12, da citada matrícula em 23/12/2013, e o memorial de incorporação registrado sob o R-2 da matrícula 238461, em 22/12/2014. Matrícula aberta aos 23/10/2015, por requerimento do interessado. Prenotação nº653, aos 19/10/2015. Digitada por HSL.

AV - 1 - M - 444 - GRAVAME: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, sob o AV-1 da matrícula 242.391, em 22/12/2014, que de conformidade com o disposto no Art.662, C/C §2º do Art.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 23/10/2015, por HSL.

AV - 2 - M - 444 - TERMO DE URBANIZAÇÃO: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, sob o AV-15 da matrícula 23.392, em 17/03/2014, e sob o AV-2 da matrícula 242.391 em 22/12/2014, pelo TERMO DE URBANIZAÇÃO nº005/2014, datado de 17/01/2014, lavrado às fls.048/048V do Livro nº04 de Folhas Soltas de Urbanização, da Secretaria Municipal de Urbanismo, passado por certidão nº084.502, datada de 06/02/2014, que de acordo com o processo nº02/000.829/2011, acordadas entre o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO e CONSTRUTORA TENDA S/A, as seguintes cláusulas: SEGUNDA: Pelo presente termo a outorgada se obriga a urbanizar a Rua Hélio do Amaral (Tenente Coronel), em toda a sua largura, na extensão de 600,00m, correspondente a dimensão da testada do terreno até a Avenida Brasil, conforme PAA 10.820, de acordo com o despacho de 19/11/2013 da U/CGPIS, as fls.79. PARÁGRAFO ÚNICO: As obras de urbanização deverão atender ao que determina o RPT (Regulamento de Parcelamento da Terra, aprovado pelo Decreto E 3800 de 20/04/1970), e executadas de acordo com as normas estabelecidas pelos órgãos responsáveis à sua aprovação, no âmbito de suas competências. TERCEIRA: A inadimplência de obrigação assumida na cláusula segunda, e em consonância com os termos de seu parágrafo 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, acrescidas das multas de 20%, juros de 1% ao mês, fazendo-se a cobrança em processo da execução, com apoio no parágrafo 2º artigo 2º da Lei Federal nº6.830, de 22/08/1980, sobre o débito ajuizado incidindo honorários de advogado de 20%. QUINTA: A outorgada compromete-se a respeitar a fazer cumprir integralmente, as obrigações assumidas pelo presente termo, renunciando ao direito de pleitear do Município qualquer

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/U34RZ-KRWWVE-VFTVD-89NHG>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
444

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0000444-29

indenização relativamente ao estabelecido neste termo, pondo, desde já a salvo de qualquer dúvidas ou contestações futuras. Demais condições constantes do título. Em 23/10/2015, por HSL.

AV - 3 - M - 444 - CONSIGNAÇÃO: Consta averbada no 4º Registro de Imóveis, sob o AV-3, da matrícula 242.391, em 23/12/2014, que em cumprimento ao determinado pelo parágrafo 5º do artigo 32 da Lei 4591/64, para o registro do Memorial de Incorporação objeto do ato precedente, fica consignado que constam distribuições de Processo trabalhistas, conforme certidão positiva de débitos trabalhistas com efeito de negativa cujo débito se encontra garantido por depósito, bloqueio de numerário de penhora de bens suficientes. Consta ainda distribuições de feitos ajuizados contra a Incorporadora conforme certidões dos Cartórios do 1º 2º, 3º, 4º, 7º e 9º distribuidores, neste último constando diversas execuções fiscais, tendo como autor o Município do Rio de Janeiro, bem como consta distribuída contra a incorporadora execução fiscal movida pela Fazenda Nacional INSS, conforme certidão expedida pela Justiça Federal do Rio de Janeiro, bem como apontamento de débitos relativos a tributos administrados pela Secretaria da Receita Federal com exigibilidade suspensa nos termos da certidão conjunta positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e a dívida ativa da União expedida pela Secretaria da Receita Federal. Consta ainda débitos perante a Receita Estadual do Rio de Janeiro tendo como contribuinte a Incorporadora, conforme certidão expedida pela Secretaria Estadual de Fazenda, não sendo impeditivas à realização da incorporação do ato precedente conforme declaração expressa da incorporadora. Em 23/10/2015, por HSL.

AV - 4 - M - 444 - GRAVAME: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, sob o AV-4 da matrícula 238.461, em 22/12/2014, e sob o AV-4 da matrícula 242.391, em 23/12/2014, que pelo Instrumento Particular de 29/08/2014, do BANCO DO BRASIL S/A., encaminhada pelo requerimento de 05/11/2014, hoje arquivados, verifica-se que as incorporadoras declaram que o Memorial de Incorporação objeto do ato precedente é exclusivamente residencial e que está enquadrado no Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, nos termos da Lei nº11.977/09, regras de enquadramento previstas no Manual do Fomento Pessoa Jurídica vigente. Em 23/10/2015, por HSL.

AV - 5 - M - 444 - HIPOTECA: Consta registrada no 4º Registro de Imóveis, sob o R-6 da matrícula 242.391 em 22/06/2015, que pelo instrumento particular de mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 13/02/2015, CONSTRUTORA TENDA S/A, já qualificada, deu o imóvel desta matrícula em 1ª e especial hipoteca transferível a terceiros, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, com sede em Brasília-DF, CNPJ/MF nº00.360.305/0001-04, em garantia da dívida referente a abertura de crédito no valor de R\$8.737.660,00, e demais obrigações assumidas no citado instrumento, para construção do empreendimento residencial, dívida esta com prazo de amortização de 24 meses a contar do 1º (primeiro) dia do mês subsequente da data prevista para o término da obra definido no Cronograma Físico - financeiro e de Desembolso do empreendimento. Demais condições constantes do título. Em 23/10/2015, por HSL.

AV - 6 - M - 444 - TERMO DE OBRIGAÇÕES: Prenotação nº **913**, aos **30/10/2015**. Pelo requerimento de 27/11/2015, capeando certidão nº85.054, datada de 29/10/2015, referente ao Termo de Obrigações lavrado às fls.019/019v do Livro nº04 de Termo de Escola - Construção e Pagamento Proporcional, verifica-se que de acordo com o processo nº02/200.144/2015, foram acordadas entre o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO e CONSTRUTORA TENDA S/A, as seguintes cláusulas: PRIMEIRA: A obrigada é titular do processo administrativo nº02/200489/2014, através do qual requereu licença para construção de grupamento residencial multifamiliar destinado ao Programa Minha Casa - Minha Vida, no imóvel citado. SEGUNDA: Pelo presente termo a obrigada assume o compromisso de efetuar o pagamento de R\$263.148,01, importância esta correspondente 1,0% sobre o valor total do empreendimento de acordo com o §1º do art.2º do Decreto nº26.579, de 01/06/2006 destinado à construção

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/U34RZ-KRWWVE-VFTVD-89NHG>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
444

FICHA
2

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

CNM: 157776.2.0000444-29

reforma ou acréscimo em uma ou mais unidades escolares ou creches da rede pública municipal. PARÁGRAFO - ÚNICO: Valor este válido para pagamento até 30 dias após a assinatura do presente Termo. TERCEIRA: A obrigada se compromete a efetuar o pagamento através de DARM da importância estipulada na cláusula segunda. PARÁGRAFO-PRIMEIRO: O valor da importância mencionada na cláusula segunda deverá ser corrigido em função do valor do empreendimento fornecido pela Secretaria Municipal de Habitação e Cidadania à época de seu pagamento. PARÁGRAFO-SEGUNDO: A obrigada deverá fazer consulta, via processo administrativo, do novo valor a ser pago. QUARTA: A celebração do presente termo, não exime a obrigada, da perfeita obediência às demais regras estabelecidas nos Decretos nº322/76 e 4.691/84, pertinente à construção de grupamentos de edificações. QUINTA: Dar-se-á como cumprida a obrigação ora assumida para fins de "habite-se", no momento em que se efetivar o pagamento, em uma única parcela, da quantia prevista nas cláusulas segunda e terceira, apresentando o DARM recolhido, com o número do processo indicado no mesmo, na U/GAD da Secretaria Municipal de Urbanismo. SEXTA: O presente termo é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a herdeiros ou sucessores. Demais cláusulas e obrigações constantes do Termo. Selo de fiscalização eletrônica nºEBGE 14116 IIE. Averbação concluída aos 23/12/2015, por HSL.

AV - 7 - M - 444 - CANCELAMENTO DE URBANIZAÇÃO: Prenotação nº **4004**, aos **21/01/2016**. Fica cancelado o termo de urbanização constante do AV-2 desta matrícula, tendo em vista a aceitação das obras concedida em 24/03/2015, de acordo com certidão da SMU nº 09/0085/2015, datada de 30/03/2015, processo nº 02/200444/2014. Selo de fiscalização eletrônica nºEBJJ 99988 NLT. Averbação concluída aos 22/02/2016, por FS.

R - 8 - M - 444 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº **4162**, aos **28/01/2016**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 29/12/2015, 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\$162.800,00**, a **BRUNA ACIOLI DOS SANTOS**, brasileira, solteira, vigilante, inscrita no RG sob o nº 020.643.028-2, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 057.196.947-06, residente e domiciliada na Rua Valdemar Viana de Carvalho, 25, Padre Miguel, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$17.548,76 recursos próprios; R\$11.921,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$5.679,00 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$127.651,24 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\$162.800,00**, certificado declaratório de isenção nº2013175 (Lei 5.065/2009). Selo de fiscalização eletrônica nºEBJK 00468 BSF. Registro concluído aos 24/02/2016, por FS.

AV - 9 - M - 444 - FUNDO DE GARANTIA: Prenotação nº **4162**, aos **28/01/2016**. Em virtude do instrumento particular de 29/12/2015, objeto do R-8, 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. Selo de fiscalização eletrônica nºEBJK 00469 YOV. Averbação concluída aos 24/02/2016, por FS.

R - 10 - M - 444 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **4162**, aos **28/01/2016**. Pelo mesmo instrumento referido no R-8, a adquirente **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel objeto desta matrícula, 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\$127.651,24**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pela TP - Tabela Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/U34RZ-KRWWVE-VFTVD-89NHG>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
444

FICHA
2-v

CNM: 157776.2.0000444-29

de 4,5000% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 4,5941% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$673,35, com vencimento para 29/01/2016. Origem dos Recursos: FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$162.800,00. Demais condições constam do instrumento. Selo de fiscalização eletrônica nº EBJK 00470 VAQ. Registro concluído aos 24/02/2016, por FS.

AV - 11 - M - 444 - CONSTRUÇÃO: Prenotação nº **10993**, aos **14/09/2016**. Pelo requerimento de 14/09/2016, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo nº09/0179/2016, de 13/09/2016, hoje arquivados, verifica-se que o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o **habite-se concedido em 13/09/2016**. 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 21/09/2016, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºEBRF 53409 WHP. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

AV - 12 - M - 444 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: Consta registrada no R-6 da matrícula 13.078, em 23/02/2017, a instituição de condomínio do imóvel objeto desta matrícula, nos moldes dos artigos 7º e 8º da Lei 4591/64, passando a ter esta unidade: **fração ideal de 0,003571; área privativa de 43,72m²** e, somada à comum, **área total de 75,75m²**, ratificando assim a abertura da matrícula. Averbação concluída aos 23/02/2017, por HSL.

AV - 13 - M - 444 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Prenotação nº **13021**, aos **01/12/2016**. Foi registrada em 23/02/2017, na ficha auxiliar sob o nº87, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 23/02/2017, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEBYC 67637 IUV.

AV - 14 - M - 444 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº**89288**, aos **17/11/2023**. Pelo requerimento de 16/11/2023, formulado pelo credor, e conforme documentos hoje arquivados, foi solicitada ao Registro de Imóveis a consolidação da propriedade e feita pelo Registro de Títulos e Documentos a intimação pessoal da devedora **BRUNA ACIOLI DOS SANTOS**, já qualificada, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicados editais em 21/02/2024, 22/02/2024 e 23/02/2024, na forma do art. 26, §4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 20/03/2024, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 70947 BJB.

AV - 15 - M - 444 - CANCELAMENTO DE INTIMAÇÃO: Prenotação nº **105799**, aos **31/10/2024**. Foi solicitado pelo credor fiduciário a realização do procedimento de intimação do devedor fiduciante, porém, após o envio das notificações ocorreu pedido de cancelamento do mesmo, por parte do credor, através do ofício sob nº430378/2023, em 17/05/2024, hoje arquivado, ficando, dessa forma, cancelado o procedimento do AV-14. Averbação concluída aos 03/01/2025, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 25583 JXF.

AV - 16 - M - 444 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº**105799**, aos **31/10/2024**. Pelo requerimento de 30/10/2024, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação da devedora **BRUNA ACIOLI DOS SANTOS**, já qualificada, 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 03/12/2024, 04/12/2024 e 05/12/2024, 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/U34RZ-KRWWVE-VFTVD-89NHG>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
444

FICHA
3

12º REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO - RJ
LMRO 2 - REGISTRO GERAL
CNM: 157776.2.0000444-29

pagamento **sem a purgação da mora**. Averbação concluída aos 03/01/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 25584 SGW.

AV - 17 - M - 444 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº111117, aos **10/03/2025**. 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 nº3.369.499-3, e CL (Código de Logradouro) nº17.000-1. Averbação concluída aos 14/03/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 42022 CCY.

AV - 18 - M - 444 - CANCELAMENTO DE FEITOS AJUIZADOS: Prenotação nº111117, aos **10/03/2025**. 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 14/03/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 42023 ZFS.

AV - 19 - M - 444 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº111117, aos **10/03/2025**. Pelo requerimento de 07/03/2025, 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\$174.295,83**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$174.295,83**, certificado declaratório de isenção nº2795314 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 14/03/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 42024 SVJ.

AV - 20 - M - 444 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº111117, aos **10/03/2025**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-19. Averbação concluída aos 14/03/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 42025 LUV.

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, **14/03/2025**

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\$ 102,61**
Fundgrat.....: **R\$ 2,05**
Lei 3217.....: **R\$ 20,52**
Fundperj.....: **R\$ 5,13**
Funperj.....: **R\$ 5,13**
Funarpen.....: **R\$ 6,15**
Selo Eletrônico: **R\$ 2,71**
ISS.....: **R\$ 5,50**
Total.....: **R\$ 149,80**

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônica
EDUZ 42026 OGD



Consulte a validade do selo em:
<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>
GAS -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/U34RZ-KRWE-VFTVD-89NHG>