



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
20031

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0020031-50

IMÓVEL: Apartamento 204, do bloco 6, empreendimento denominado "Residencial Bela Vida III", a ser construído na Estrada do Campinho, nº1.005, Campo Grande, na Freguesia de Campo Grande, com área privativa de 41,45m², e somada à comum, área total de 71,29m², que corresponde à fração ideal de 0,0021345, do respectivo terreno designado por lote 4, do PAL 48.618, com área de 15.793,83m². O empreendimento possuirá 120 vagas de garagem, sendo 15 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 em São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.625.762/0001-58. -x-x

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido por compra feita a Tgland Empreendimentos Imobiliários Ltda, conforme escritura de 17/04/2015, do 4º Ofício de Justiça de Niterói/RJ, Livro 1147, fls. 183/188, registrada no 4º Registro de Imóveis, sob o R-1 da matrícula 247.492, em 21/07/2015, o desmembramento averbado sob o AV-31 da matrícula 158.339, em 21/07/2015, e o memorial de incorporação registrado neste ofício, sob o R-5 da matrícula 8.032, em 05/07/2017. -x-x

CADASTRO: O imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro, sob o nº3.282.273-6 (MP), CL nº01.573-5. Matrícula aberta aos 30/11/2017, por FL.

AV - 1 - M - 20031 - UNIDADE EM CONSTRUÇÃO: Em 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 30/11/2017, por FL.

AV - 2 - M - 20031 - FEITOS AJUIZADOS: Consta averbado neste Ofício, no AV-7 da matrícula 8.032, em 05/07/2017, 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-5 desta 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, 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; Justiça do Trabalho - TRT da 1ª Região, certidão positiva de tributos municipais, constando inscrições em dívida ativa; apontamentos de feitos cíveis ajuizados conforme Certidão de Distribuições Cíveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo; e Justiça do Trabalho - TRT da 2ª Região, não sendo impeditivas da realização da incorporação, conforme declaração expressa da incorporadora. Em 30/11/2017, por FL.

AV - 3 - M - 20031 - AFETAÇÃO: Consta averbado neste Ofício, no AV-9 da matrícula 8.032, em 28/07/2017, que pelo instrumento particular de 14/07/2017, 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, tomando-se incomunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora. Em 30/11/2017, por FL.

R - 4 - M - 20031 - HIPOTECA: Prenotação nº 23421, aos 15/01/2018. Pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 31/08/2017, a proprietária deu em primeira e especial HIPOTECA o imóvel desta matrícula, à CAIXA ECONÔMICA

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QAQU4-FX9L5-ZKZBS-TMXUL>



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
20031

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0020031-50

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 **RS\$4.488.201,14** para construção do empreendimento "Residencial Bela Vida III - Módulo III". 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\$144.000,00. Demais condições constantes do título. Registro concluído aos 20/02/2018, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºECKM 86241 TOR. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

R - 5 - M - 20031 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº**24042**, aos **19/02/2018**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 31/01/2018, 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 **RS\$144.000,00**, a **MATHEUS CORRÊA NEIVAS**, brasileiro, solteiro, padeiro, inscrito no RG sob o nº 281126383, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 152.161.857-71, residente e domiciliado na Rua Cosntantino Magalhães, casa 2, lote 6, quadra G, Inhoaiba, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$30.978,61 com recursos próprios; R\$47.500,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$3.686,85 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$61.834,54 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: **RS\$184.705,00**, certificado declaratório de isenção nº2168806 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 23/02/2018, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºECKM 88531 FOW.

AV - 6 - M - 20031 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº**24042**, aos **19/02/2018**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-4, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 31/01/2018, objeto do R-5, que hoje se arquivou. Averbação concluída aos 23/02/2018, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºECKM 88532 THN.

AV - 7 - M - 20031 - FUNDO DE GARANTIA: Prenotação nº**24042**, aos **19/02/2018**. Em virtude do instrumento particular de 31/01/2018, 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 23/02/2018, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºECKM 88533 FVL.

R - 8 - M - 20031 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**24042**, aos **19/02/2018**. 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 **RS\$61.834,54**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 4,5000% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 4,5939% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$328,84, com

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QAQU4-FX9L5-ZKZBS-TMXUL>



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
20031

FICHA
2

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

CNM: 157776.2.0020031-50

vencimento para 01/03/2018. Origem dos Recursos: FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$144.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 23/02/2018, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nº ECKM 88534 KOQ.

AV - 9 - M - 20031 - CONSTRUÇÃO: Prenotação nº **30872**, aos **27/09/2018**. Pelos requerimentos de 30/08/2018 e 18/10/2018, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo nº25/0354/2018, datada de 27/08/2018, de acordo com o processo nº02/200730/2014, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se concedido em 27/08/2018. 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 13/11/2018, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºECUE 58703 HZS. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

AV - 10 - M - 20031 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: Consta registrada no R-17 da matrícula 8032, em 13/11/2018, a instituição de condomínio do imóvel objeto desta matrícula, nos moldes dos artigos 7º e 8º da Lei 4591/64. Em 13/11/2018, por HSL.

AV - 11 - M - 20031 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Prenotação nº **31491**, aos **22/10/2018**. Foi registrada em 13/11/2018, no Registro Auxiliar sob o nº209, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 13/11/2018, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºECUE 59149 FKK.

AV - 12 - M - 20031 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº**117198**, aos **17/07/2025**. Pelo requerimento de 16/07/2025, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação do devedor **MATHEUS CORRÊA NEIVAS**, 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 27/08/2025, 28/08/2025 e 29/08/2025, 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 29/09/2025, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZW 51127 HHN.

AV - 13 - M - 20031 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº**123449**, aos **13/11/2025**. 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 nº3.388.745-6, e CL (Código de Logradouro) nº01.573-5. Averbação concluída aos 24/11/2025, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 03265 QQC.

AV - 14 - M - 20031 - CANCELAMENTO DE FEITOS AJUIZADOS: Prenotação nº**123449**, aos **13/11/2025**. 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 24/11/2025, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 03266 DHN.

AV - 15 - M - 20031 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº**123449**, aos **13/11/2025**. 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-3, nos termos do art. 31-E, I, da Lei 4591/64. Averbação concluída aos 24/11/2025, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 03267 WJM.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QAQU4-FX9L5-ZKZBS-TMXUL>



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
20031

FICHA
2-v

CNM: 157776.2.0020031-50

AV - 16 - M - 20031 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº **123449**, aos **13/11/2025**. Pelo requerimento de 12/11/2025, 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\$151.865,20**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$151.865,20**, certificado declaratório de isenção nº2882261 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 24/11/2025, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 03268 IAQ.

AV - 17 - M - 20031 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **123449**, aos **13/11/2025**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-16. Averbação concluída aos 24/11/2025, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 03269 BXF.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QAQU4-FX9L5-ZKZBS-TMXUL>



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, 24/11/2025

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\$ 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 Total.....: R\$ 158,56	Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral de Justiça Selo de Fiscalização Eletrônico EFAW 03270 GYB  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/QAQU4-FX9L5-ZKZBS-TMXUL>