

MATRÍCULA
19854

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0019854-96

IMÓVEL: Apartamento 503, do bloco 01, 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 39,47m²**, e somada à comum, **área total de 67,88m²**, que corresponde à **fração ideal de 0,0020320**, 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 - 19854 - 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 - 19854 - 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 - 19854 - 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, tornando-se incomunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora. Em 30/11/2017, por FL.

R - 4 - M - 19854 - HIPOTECA: Prenotação nº 28075, aos 09/07/2018. Pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 13/06/2018, 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\$7.076.170,14** para construção do empreendimento "Residencial Bela Vida III - Módulo V". 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\$11.592.000,00 (incluídos outros imóveis). Demais condições constantes do título. Registro concluído aos 23/07/2018, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºECPZ 36058 NPW. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

AV - 5 - M - 19854 - 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 - 6 - M - 19854 - 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 - 7 - M - 19854 - 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 58972 BXF.

R - 8 - M - 19854 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº**31393**, aos **19/10/2018**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 28/09/2018, 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\$144.000,00**, a **FÁBIO RIBEIRO DIAS**, porteiro, inscrito no RG sob o nº 26.330.118-6, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 138.384.697-98, e sua mulher **MILENA DE LIMA DIAS**, do lar, inscrita no RG sob o nº 28.198.582-0, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 153.599.797-47, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Tancredo Neves, nº 29/B, Frente, Cosmos, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$17.086,00 com recursos próprios; R\$19.900,00 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\$107.014,00 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\$175.695,00**, certificado declaratório de isenção nº2215141 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 21/11/2018, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºECUE 59909 CMF.

MATRÍCULA
19854

FICHA
2

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

CNM: 157776.2.0019854-96

AV - 9 - M - 19854 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº **31393**, aos **19/10/2018**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-4, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 28/09/2018, objeto do R-8, que hoje se arquiva. Averbação concluída aos 21/11/2018, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nº ECUE 59910 TFS.

AV - 10 - M - 19854 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº **31393**, aos **19/10/2018**. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, ao registro objeto do R-8 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 21/11/2018, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nº ECUE 59911 RUW.

R - 11 - M - 19854 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **31393**, aos **19/10/2018**. Pelo mesmo instrumento referido no R-8, 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\$107.014,00**, 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\$561,83, com vencimento para 01/11/2018. Origem dos Recursos: FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$144.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 21/11/2018, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nº ECUE 59912 YJB.

AV - 12 - M - 19854 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **85512**, aos **16/08/2023**. Pelo requerimento de 15/08/2023, 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 dos devedores **FABIO RIBEIRO DIAS** e sua mulher **MILENA DE LIMA DIAS**, já qualificados, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicados editais em 05/09/2023, 06/09/2023 e 08/09/2023, na forma do art. 26, §4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 02/10/2023, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nº EDVB 32927 QBR.

AV - 13 - M - 19854 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº **92099**, aos **15/01/2024**. 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 nº 3.388.543-5, e CL (Código de Logradouro) nº 01.573-5. Averbação concluída aos 24/01/2024, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nº EDVB 60040 SPL.

AV - 14 - M - 19854 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº **92099**, aos **15/01/2024**. Pelo requerimento de 09/01/2024, 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 30 dias contados da data do registro (art. 27 da Lei 9514 de 20/11/1997). Valor declarado do imóvel: **R\$148.956,34**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$150.396,90**, guia nº 2648598. Averbação concluída aos 24/01/2024, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nº EDVB 60041 IZB.

AV - 15 - M - 19854 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **92099**, aos **15/01/2024**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do R-11, desta matrícula, face à autorização

MATRÍCULA
19854

FICHA
2-v

CNM: 157776.2.0019854-96

dada pela credora, no instrumento particular de 09/01/2024, que hoje se arquivou. Averbação concluída aos 24/01/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 60042 VOU.

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, **24/01/2024**

Assinada digitalmente pela escrevente Angelica de Araujo Oliveira matr. 94-12910

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

Emolumentos: **R\$ 98,00**
Fundgrat.....: **R\$ 1,96**
Lei 3217.....: **R\$ 19,60**
Fundperj.....: **R\$ 4,90**
Funperj.....: **R\$ 4,90**
Funarpen.....: **R\$ 3,92**
Selo Eletrônico: **R\$ 2,59**
ISS.....: **R\$ 5,26**
Total.....: **R\$ 141,13**

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônica

EDVB 60043 TWB



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