



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
165

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0000165-90

IMÓVEL: Apartamento 507, do bloco 04, da Rua Hélio do Amaral(Tenente Coronel), nº164, do empreendimento denominado "VIVA MAIS REALENGO", e sua correspondente fração ideal de 0,002248 do respectivo terreno designado por lote 01, do PAL 48352, com direito ao uso de uma vaga de garagem descoberta, na Freguesia de Campo Grande, medindo o terreno no todo 98,15m de frente, 102,40m de fundos; 213,98m à direita em três segmentos de: 51,05m, mais 43,03m, mais 119,90m; 141,20m à esquerda, confrontando à esquerda com o lote 02 do PAL 48352; à direita com o imóvel nº473, da Estrada General Afonso de Carvalho, nos fundos com o loteamento da viúva Etelvina Manhães de Castro Neves e Almeida, ou sucessores, tendo o referido imóvel **área privativa real total** de 45,69m2. -x-x

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

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido o terreno em maior porção por compra feita a 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, desmembramento averbado sob o AV-14 da citada matrícula em 17/03/2014, memorial de incorporação registrado sob o R-2 da matrícula 234.188, em 17/03/2014, e o apartamento por construção própria averbado sob o AV-6 da matrícula 234.359, em 27/04/2015, tendo sido o habite-se concedido em 01/04/2015. Matrícula aberta aos 22/10/2015, por requerimento do interessado. Prenotação nº578, aos 19/10/2015. Digitada por HSL.

AV - 1 - M - 165 - 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-1 da matrícula 234.359, em 17/03/2014, que 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, verifica-se que de acordo com o processo nº02/000.829/2011 o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, assina e assume CONSTRUTORA TENDA S/A, mediante 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 indenização relativamente ao estabelecido neste termo, pondo, desde já a salvo de qualquer dúvidas ou contestações futuras. Demais condições constantes do título. Em 22/10/2015, por HSL.

AV - 2 - M - 165 - GRAVAME: Consta averbado sob o AV-2 da matrícula 234.359 em 17/03/2014, 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z7U9U-L4PGN-BYNP3-QNRJW>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
165

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0000165-90

se configura como futura unidade autônoma, estando inserido em obra projetada e pendente de regularização registral, no que tange à sua conclusão. Em 22/10/2015, por HSL.

AV - 3 - M - 165 - GRAVAME: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis sob o AV-3 das matrículas 234.188 e 234.359, em 17/03/2014, que de acordo com declaração de enquadramento exarada pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF em 05/02/2014, encaminhada por requerimento de 10/02/2014, hoje arquivados, verifica-se que o Memorial de Incorporação do qual o imóvel desta matrícula faz parte precedente está enquadrado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, instituído pela Lei 11.977/2009, devendo desta forma serem observados dois critérios para a alienação das unidades que compõe o empreendimento: 1) O Empreendimento se destina exclusivamente, ao atendimento do Público comprador com a renda familiar de 03 a 10 salários mínimos; 2) O valor médio de venda das unidades será de R\$146.881,82. Em 22/10/2015, por HSL.

AV - 4 - M - 165 - TERMO DE OBRIGAÇÕES: Consta averbada sob o AV-4 da matrícula 234.359 em 13/08/2014, que pelo Termo de Obrigações lavrado às fls.079/079v, do Lº03 do Termo de Escola - Construção e Pagamento Proporcional, passado por certidão nº084.634, expedida pela SMU em 15/07/2014, verifica-se que o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, assina e assume CONSTRUTORA TENDA S/A, de acordo com o despacho da Srª Coordenadora de Licenciamento e Fiscalização Urbanística Srª Glória Denise de Menezes Torres, exarado às fls.12, do processo nº02/000.388/2014, em cumprimento ao disposto no Decreto "N" 18.484 de 27.03.2000, que deu nova redação aos artigos 2º e 5º do Decreto "N" 18.437 de 03/03/2000, que será regido pelas seguintes cláusulas e condições: A CONSTRUTORA TENDA S/A é titular do processo administrativo que na SMU nº02/001705/2011, pelo qual requereu licença para construção de grupamento residencial multifamiliar destinado ao Programa Minha Casa - Minha Vida no terreno desta matrícula. - Pelo presente Termo a CONSTRUTORA TENDA S/A assume o compromisso de efetuar o pagamento de R\$348.967,45, importância esta correspondente 1,0% sobre o valor total do empreendimento de acordo com o §1º do art.2º do Decreto 26.579 de 01/06/2006 destinado à construção, reforma ou acréscimo em uma ou mais unidades escolares ou creches da rede pública municipal. Valor este válido para pagamento até 30 dias após a assinatura do presente Termo. A CONSTRUTORA TENDA S/A, se compromete ainda a transferir à conta corrente vinculada nº295.661-6, Agência Governo nº2234-9, Banco do Brasil, CNPJ nº42.498.733/0001-48, a importância acima estipulada. O valor da importância mencionada deverá ser corrigido em função do valor do empreendimento fornecido pela Secretaria Municipal da Habitação à época de seu pagamento. - A CONSTRUTORA TENDA S/A, deverá fazer consulta, via processo administrativo, do novo valor a ser pago. A celebração do presente Termo, não exime a CONSTRUTORA TENDA S/A, da perfeita obediência às demais regras estabelecidas nos Decretos nº322/76 e 4.691/84, pertinente à construção de grupamentos de edificações. Dar-se-á como cumprida a obrigação ora assumida para fins de "habite-se", no momento em que se efetivar o depósito, em uma única parcela, da quantia acima prevista, apresentando o comprovante bancário, com o nº do processo indicado no mesmo, na U/ADS da Secretaria Municipal de Urbanismo. O presente Termo é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a herdeiros ou sucessores, demais condições constantes do título. Em 22/10/2015, por HSL.

AV - 5 - M - 165 - HIPOTECA: Consta registrada sob o R-5 da matrícula 234.359 em 11/12/2014, que pelo Instrumento Particular de Mútuo para construção de empreendimento imobiliário datado de 25/07/2014, CONSTRUTORA TENDA S/A já qualificada, deu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído em hipoteca à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, em garantia da dívida de **R\$8.431.784,62**, a ser pago no prazo de 24 meses, a contar do 1º(primeiro) dia do mês subsequente à data prevista, no cronograma físico-financeiro e de desembolso do empreendimento, para término da obra, demais condições constantes do título. Em 22/10/2015, por HSL.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z7U9U-L4PGN-BYNP3-QNRJW>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
165

FICHA
2

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

CNM: 157776.2.0000165-90

AV - 6 - M - 165 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº **953**, aos **30/10/2015**. Fica o imóvel desta matrícula desligado da garantia hipotecária objeto do AV-5, face autorização dada pela credora no instrumento particular de 11/09/2015, objeto do R-7, que hoje se arquiva. Selo de fiscalização eletrônica nº EBGE 11325 IJI. Averbação concluída aos 12/11/2015, por FS.

R - 7 - M - 165 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº **953**, aos **30/10/2015**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 11/09/2015, 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\$161.800,00**, a **ANA MARIA GARCIA DOS SANTOS**, brasileira, solteira, auxiliar de tesouraria, inscrita no RG sob o nº 128638095, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 102.740.287-94, residente e domiciliada em Rua Targinos 25, Santa Cruz, Rio de Janeiro, RJ. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$26.390,98 recursos próprios; R\$8.632,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$8.895,55 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$117.881,47 com recursos do financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal-CEF, o qual é garantido pela alienação fiduciária objeto do R-9. As demais condições e obrigações ajustadas constam do instrumento. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$161.800,00**. Selo de fiscalização eletrônica nº EBGE 11326 HOM. Registro concluído aos 12/11/2015, por FS.

AV - 8 - M - 165 - FUNDO DE GARANTIA: Prenotação nº **953**, aos **30/10/2015**. Em virtude do instrumento particular de 11/09/2015, objeto do R-7, 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 nº EBGE 11327 JYT. Averbação concluída aos 12/11/2015, por FS.

R - 9 - M - 165 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **953**, aos **30/10/2015**. Pelo mesmo instrumento referido no R-7, 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\$117.881,47**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pelo TP - Tabela Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 4,5000% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 4,5941% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização e de juros, no valor de R\$610,05, com vencimento para 11/10/2015. Origem dos Recursos: FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$161.800,00. Demais condições constam do instrumento. Selo de fiscalização eletrônica nº EBGE 11328 UCO. Registro concluído aos 12/11/2015, por FS.

AV - 10 - M - 165 - CANCELAMENTO DE URBANIZAÇÃO: Prenotação nº **4004**, aos **21/01/2016**. Fica cancelado o termo de urbanização constante do AV-1 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 nº EBJJ 99858 ELV. Averbação concluída aos 22/02/2016, por FS.

AV - 11 - M - 165 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: Consta registrada no R-6 da matrícula 26.779, em 08/11/2018, 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 0,002248; área privativa de 43,36m²** e, somada à comum, **área total de 97,55m²**, rerratificando assim a abertura da matrícula. Em 08/11/2018, por HSL.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z7U9U-L4PGN-BYNP3-QNRJW>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
165

FICHA
2-v

CNM: 157776.2.0000165-90

AV - 12 - M - 165 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Prenotação nº **26271**, aos **10/05/2018**. Foi registrada em 08/11/2018, no Registro Auxiliar sob o nº206, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 08/11/2018, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºECUE 58335 NME.

AV - 13 - M - 165 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **80647**, aos **05/04/2023**. Pelo requerimento de 04/04/2023, 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 **ANA MARIA GARCIA 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 23/05/2023, 24/05/2023 e 25/05/2023, na forma do art. 26, §4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 29/05/2023, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 03182 LZX.

AV - 14 - M - 165 - CANCELAMENTO DE INTIMAÇÃO: Prenotação nº **112033**, aos **28/03/2025**. Fica cancelada a intimação objeto do AV-13, desta matrícula, face a quitação. Averbação concluída aos 16/06/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 52178 AKG.

AV - 15 - M - 165 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **112033**, aos **28/03/2025**. Pelo requerimento de 27/03/2025, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação da devedora **ANA MARIA GARCIA 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 13/05/2025, 14/05/2025 e 15/05/2025, 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 16/06/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 52179 BAJ.

AV - 16 - M - 165 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº **122454**, aos **29/10/2025**. 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 nº3.310.784-8, e CL (Código de Logradouro) nº17.000-1. Averbação concluída aos 04/11/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAH 46143 FGC.

AV - 17 - M - 165 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº **122454**, aos **29/10/2025**. Pelo requerimento de 28/10/2025, 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\$124.329,05**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$115.612,68**, certificado declaratório de isenção nº2876625 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 04/11/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAH 46144 LXL.

AV - 18 - M - 165 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **122454**, aos **29/10/2025**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-17. Averbação concluída aos 04/11/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAH 46145 POC.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z7U9U-L4PGN-BYNP3-QNRJW>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
165

FICHA
3

12º REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO - RJ
LMRO 2 - REGISTRO GERAL
CNM: 157776.2.0000165-90

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, **04/11/2025**

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**
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

EFAH 46146 QNQ



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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z7U9U-L4PGN-BYNP3-QNRJW>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

