



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
1709

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0001709-17

IMÓVEL: Fração ideal de 0,004545 que corresponderá ao **apartamento 501, do bloco 06, do prédio a ser construído sob o nº442 da Estrada João Melo**, integrante do empreendimento denominado "Residencial Vera Cruz" do respectivo terreno designado por lote 01 do PAL 48.531, na Freguesia de Campo Grande, medindo o terreno no todo 51,30m de frente para a Estrada João Melo, onde é atingido por uma FNA com 5,00m de largura, com dois segmentos de: 19,00m mais 32,30m em curva subordinada a um raio externo de 70,00m; 75,55m de fundos, onde confronta com o lote 53 do PAL 23.589; 376,55m à direita, em sete segmentos de 47,35m, mais 36,25m, confrontando ambos os segmentos com o lote do PAL 48.531, destinado a equipamento urbano público, mais 156,94m, confrontando com terras de Maria de Vasconcelos e outros, mais 22,90m confrontando com o lote 48 do PAL 23.589, mais 12,96m, confrontando com o lote 48-A do PAL 23.589, mais 35,95m mais 64,20m, confrontando ambos os segmentos com lote 12 do PAL 23.589; 284,05m à esquerda em quatro segmentos de 70,40m, mais 99,50m, mais 16,55m, confrontando o primeiro segmento com o lote 56 do PAL 23.589, o segundo e terceiro segmentos com o lote 55 do PAL 23.589, mais 97,60m, confrontando com o lote 54 do PAL 23.589. Este lote é atingido por uma faixa de servidão de Furnas Centrais Elétricas S/A, com 30,00m de largura, tendo o referido imóvel **área privativa real total de 43,72m²**. O empreendimento possui 55 vagas de automóveis descobertas localizadas na área externa e de uso comum do condomínio. -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 Box Empreendimentos e Incorporações Ltda, conforme escritura de 27/10/2011, do 4º Ofício de Petrópolis/RJ, Lº644, fls.097, registrada no 4º Registro de Imóveis, sob o R-18 da matrícula 1676 em 30/01/2014, e o memorial de incorporação registrado sob o R-1 da matrícula 243.071 em 28/01/2015. Matrícula aberta aos 18/12/2015, por requerimento do interessado. Prenotação nº2569, aos 04/12/2015. Digitada por FBC.

AV - 1 - M - 1709 - UNIDADE EM CONSTRUÇÃO: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, sob o AV-1 da matrícula 243.189 em 28/01/2015, 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 18/12/2015, por FBC.

AV - 2 - M - 1709 - FEITOS AJUIZADOS: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, sob o AV-2 da matrícula 243.071 e AV-2 da matrícula 243.189, ambas em 28/01/2015, que em cumprimento ao determinado pelo parágrafo 5º do artigo 32 da Lei 4.591/64, combinado com o artigo 654 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral de Justiça deste Estado, para o registro do Memorial de Incorporação objeto do R-1, fica consignado que constam contra o nome da Incorporadora CONSTRUTORA TENDA S/A, apontamentos de feitos ajuizados nas certidões expedidas pelos 1º, 2º, 3º, 4º, e 7º 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 e Certidão de Distribuições Cíveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, não sendo impeditivas da realização da incorporação do ato precedente conforme declaração expressa da incorporadora. Em 18/12/2015, por FBC.

AV - 3 - M - 1709 - ENQUADRAMENTO PMCMV: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, sob o AV-3 da matrícula 243.071 e sob o AV-3 da matrícula 243.189, ambas em 28/01/2015, que pelo requerimento de 05/11/2014, capeando declaração de enquadramento no programa minha casa, minha vida, emitida pelo BANCO DO BRASIL S/A, CNPJ nº00.000.000/0001-91, em 29/08/2014, hoje arquivados, verifica-se que o Empreendimento objeto do ato anterior está enquadrado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, instituído pela Lei 11977/2009, sendo as vendas das unidades destinadas ao

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PZL9G-76TJH-PPMTU-63CVN>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
1709

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0001709-17

público com renda familiar entre 03 a 10 salários mínimos e com valor médio de venda das unidades estipulados em R\$190.000,00. Em 18/12/2015, por FBC.

R - 4 - M - 1709 - HIPOTECA: Prenotação nº **3065**, aos **15/12/2015**. Pelo instrumento particular de mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 14/10/2015, a proprietária deu o imóvel desta matrícula em 1ª e especial hipoteca 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 a abertura de crédito no valor de **R\$11.173.316,19**, para construção do empreendimento Residencial Vera Cruz - Módulo II. 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 8,3001% ao ano. Valor da garantia hipotecária: R\$15.800.000,00. Demais condições constantes do título. Selo de fiscalização eletrônica nº EBGE 13855 CDT. Registro concluído aos 18/12/2015, por FBC.

AV - 5 - M - 1709 - AFETAÇÃO: Prenotação nº **5713**, aos **08/04/2016**. Pelo Instrumento Particular de 29/03/2016, 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. Selo de fiscalização eletrônica nºEBNE 69107 NAI(ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73). Averbação concluída aos 19/04/2016, por FS.

R - 6 - M - 1709 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº**5773**, aos **12/04/2016**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 23/03/2016, 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\$165.000,00**, a **VINICIUS DOS SANTOS ELIAS**, auxiliar de produção, inscrito no RG sob o nº 212529820, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 058.554.007-19, e sua mulher **EDIRLENE SANTOS DE JESUS**, vendedora, inscrita no RG sob o nº 258066570, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 139.454.577-00, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Vermelho, 57, aptº 201, Marapicu, Nova Iguaçu, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$24.930,20 recursos próprios; R\$14.526,00 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\$125.543,80 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\$165.000,00**, certificado declaratório de isenção nº2027746 (Lei nº5065/2009). Selo de fiscalização eletrônica nºEBNE 69751 PAY. Registro concluído aos 26/04/2016, por FBC.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PZL9G-76TJH-PPMTU-63CVN>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
1709

FICHA
2

12º REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO - RJ
LMRO 2 - REGISTRO GERAL
CNM: 157776.2.0001709-17

AV - 7 - M - 1709 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº5773, aos **12/04/2016**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-4, face autorização dada pela credora no instrumento particular de 23/03/2016, objeto do R-6, que hoje se arquiva. Selo de fiscalização eletrônica nº EBNE 69752 MGQ. Averbação concluída aos 26/04/2016, por FBC.

R - 8 - M - 1709 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº5773, aos **12/04/2016**. Pelo mesmo instrumento referido no R-6, 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\$125.543,80**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pela TP-Tabela Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 5,0000% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 5,1163% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$698,54, com vencimento para 23/04/2016. Origem dos Recursos:FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$165.000,00. Demais condições constam do instrumento. Selo de fiscalização eletrônica nº EBNE 69753 HER. Registro concluído aos 26/04/2016, por FBC.

AV - 9 - M - 1709 - CONSTRUÇÃO: Prenotação nº **9537**, aos **11/07/2016**. Pelo requerimento de 01/07/2016, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo nº25/0297/2016, de 24/06/2016, hoje arquivados, verifica-se que o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o **habite-se concedido em 23/06/2016**. 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 12/07/2016, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºEBPK 41795 OVN. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

AV - 10 - M - 1709 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: Consta registrada no R-6 da matrícula 13812, em 29/03/2017, a instituição de condomínio do imóvel objeto desta matrícula, nos moldes dos artigos 7º e 8º da Lei 4591/64, tendo sido atribuídas a esta unidade: **fração ideal de 0,004545; área privativa de 43,72m²** e, somada à comum, **área total de 171,76m²**. Em 29/03/2017, por FS.

AV - 11 - M - 1709 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Prenotação nº **12513**, aos **21/11/2016**. Foi registrada em 29/03/2017, na ficha auxiliar sob o nº93, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 29/03/2017, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºECAB 12784 NWK.

AV - 12 - M - 1709 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº**89143**, aos **14/11/2023**. Pelo requerimento de 14/11/2023, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação dos devedores **VINICIUS DOS SANTOS ELIAS**, e sua mulher **EDIRLENE SANTOS DE JESUS**, ambos já qualificados, 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 27/08/2024, 28/08/2024 e 29/08/2024, 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 pagamento **sem a purgação da mora**. Averbação concluída aos 24/09/2024, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 00518 RGY.

AV - 13 - M - 1709 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº**106466**, aos **14/11/2024**. 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 nº3.364.702-5, e CL (Código de Logradouro) nº05.408-0. Averbação

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PZL9G-76TJH-PPMTU-63CVN>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
1709

FICHA
2-v

CNM: 157776.2.0001709-17

concluída aos 21/11/2024, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 17463 FHX.

AV - 14 - M - 1709 - CANCELAMENTO DE FEITOS AJUIZADOS: Prenotação nº106466, aos 14/11/2024. 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 13.097/015. Averbação concluída aos 21/11/2024, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 17464 FDZ.

AV - 15 - M - 1709 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº106466, aos 14/11/2024. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, ao registro objeto do R-6 e à extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora, em relação ao imóvel desta matrícula, fica **cancelada a afetação** objeto do AV-5, nos termos do art. 31-E, I, da Lei 4591/64. Averbação concluída aos 21/11/2024, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 17465 SRF.

AV - 16 - M - 1709 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº106466, aos 14/11/2024. Pelo requerimento de 13/11/2024, 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 60 dias contados da data do registro (art. 27 da Lei 9514 de 20/11/1997). Valor declarado do imóvel: **R\$175.739,26**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$175.739,26**, guia nº2761191. Averbação concluída aos 21/11/2024, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 17466 TVO.

AV - 17 - M - 1709 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº106466, aos 14/11/2024. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-16. Averbação concluída aos 21/11/2024, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 17467 XSX.

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, **21/11/2024**

A presente certidão foi assinada eletronicamente.

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

Emolumentos: **R\$ 98,00**
Fundrat.....: **R\$ 1,96**
Lei 3217.....: **R\$ 19,60**
Fundperj.....: **R\$ 4,90**
Funperj.....: **R\$ 4,90**
Funarpen.....: **R\$ 5,88**
Selo Eletrônico: **R\$ 2,59**
ISS.....: **R\$ 5,26**
Total.....: **R\$ 143,09**

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

EDUZ 17468 AWA



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/PZL9G-76TJH-PPMTU-63CVN>