



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
523

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0000523-83

IMÓVEL: Apartamento 305, do bloco 04, da Rua dos Banguenses, nº470, integrante do empreendimento denominado Residencial "RIO DA PRATA", e sua correspondente fração ideal de 0,003214 do respectivo terreno designado por lote 01 do PAL 48.420, na Freguesia de Campo Grande, medindo o terreno no todo 62,83m de frente para a Rua Banguenses; 45,50m de fundos por onde faz testada para a Rua Rio da Prata; 191,26m à direita em três segmentos de 35,47m, mais 14,81m mais 140,98m, onde confronta os dois primeiros segmentos com o lote para uso público do PAL 48.420 já doado ao Município do Rio de Janeiro, e o terceiro segmento com os prédios nºs09, 21, 49, 55, 65, 93, 131, 141 e 157 da Rua Sibéria; 211,25m à esquerda em três segmentos de 77,95m, mais 33,30m mais 100,00m, confrontando com o prédio nº951 da Rua Rio da Prata, e prédios nºs16, 28, 40, 52, 64, 88, 100, 116 e 146 da Rua Frederico Leal, tendo o referido imóvel **área privativa real** de 43,80m², **área privativa real total** de 43,80m². O empreendimento terá 101 vagas de garagem, todas descobertas, de uso comum e indeterminado. -x-x

PROPRIETÁRIA: TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, com sede em São Paulo/SP, CNPJ/MF sob o nº 09.625.762/0001-58. -x-x

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido o terreno em maior porção por compra feita a Ecia Imãos Araujo Engenharia, Comércio S/A, conforme escritura de 30/08/2013, do 4º Ofício de Justiça de Niterói desta cidade, Lº1100, fls. 077/078, registrada no 4º Registro de Imóveis sob o R-7 da matrícula 33.160 em 07/04/2014, o Memorial de Incorporação registrado sob o R-1 da matrícula 237.496 em 26/06/2014, retificação de memorial averbado sob o AV-4 da matrícula 237.634 em 24/07/2014, e o apartamento por construção própria, averbada sob o AV-5 da matrícula 237.634 em 14/09/2015, tendo sido o habite-se concedido em 24/08/2015. Matrícula aberta aos 30/10/2015, por HSL.

AV - 1 - M - 523 - CONSIGNAÇÃO: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, sob o AV-2 da matrícula 237.484 em 18/06/2014, e sob o AV-2 da matrícula 237.634 em 26/06/2014, 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 desta matrícula, fica consignado que em nome da Incorporadora TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, há 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, apontamentos de feitos cíveis ajuizados conforme 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 30/10/2015, por HSL.

AV - 2 - M - 523 - ENQUADRAMENTO: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, sob o AV-3 da matrícula 237.484 em 18/06/2014, e sob o AV-3 da matrícula 237.634, em 26/06/2014, que pelo requerimento de 27/05/2014, capeando declaração de enquadramento no programa minha casa, minha vida, emitida pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, em 02/04/2014, 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 público com renda familiar entre 03 a 10 salários mínimos e com valor de venda média das unidades estipulados em R\$156.522,44. Em 30/10/2015, por HSL.

R - 3 - M - 523 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº683, aos 20/10/2015. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 04/09/2015, 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\$178.000,00**, a **CLAUDEMIR BARBOSA DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, técnico em elétrica, inscrito no RG sob o

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/36KHX-D7H68-3L9UC-5YA59>



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
523

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0000523-83

nº104568043, IFP/RJ, e no CPF/MF sob o nº 037.992.077-83, residente e domiciliado na Rua Inarui, nº84, casa 04, Bangu/RJ. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$25.200,64 recursos próprios; R\$0,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$10.401,39 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$142.397,97 com recursos do financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal-CEF, o qual é garantido pela alienação fiduciária objeto do R-5. As demais condições e obrigações ajustadas constam do instrumento. Base de cálculo do imposto de transmissão: **RS\$210.878,50**. Selo de fiscalização eletrônica nºEBGE 10147 MBZ. Registro concluído aos 30/10/2015, por HSL.

AV - 4 - M - 523 - FUNDO DE GARANTIA : Prenotação nº **683**, aos **20/10/2015**. Em virtude do instrumento particular de 04/09/2015, objeto do R-3, 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 nºEBGE 10148 UNC. Averbação concluída aos 30/10/2015, por HSL.

R - 5 - M - 523 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**683**, aos **20/10/2015**. Pelo mesmo instrumento referido no R-3, o 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 **RS\$142.397,97**, a ser paga em 240 prestações mensais, calculadas pela TP - Tabela Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 6,6600% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 6,8671% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização e de juros, no valor de R\$1.125,06, com vencimento para 04/10/2015. Origem dos Recursos: FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$178.000,00. Demais condições constam do instrumento. Selo de fiscalização eletrônica nº EBGE 10149 VXY. Registro concluído aos 30/10/2015, por HSL.

AV - 6 - M - 523 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº**118339**, aos **11/08/2025**. Pelo requerimento de 11/08/2025, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação do devedor **CLAUDEMIR BARBOSA DOS SANTOS**, 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 23/09/2025, 24/09/2025 e 25/09/2025, 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 27/10/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAH 42702 RGD.

AV - 7 - M - 523 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº**124827**, aos **15/12/2025**. 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 nº3.357.559-8, e CL (Código de Logradouro) nº05.226-6. Averbação concluída aos 22/12/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 10550 JLS.

AV - 8 - M - 523 - CANCELAMENTO DE FEITOS AJUIZADOS: Prenotação nº**124827**, aos **15/12/2025**. Fica cancelado o AV-1 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 22/12/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 10551 NPD.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/36KHX-D7H68-3L9UC-5YA59>



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
523

FICHA
2

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

CNM: 157776.2.0000523-83

AV - 9 - M - 523 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº **124827**, aos **15/12/2025**. Pelo requerimento de 11/12/2025, 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: **RS194.717,60**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **RS198.840,67**, certificado declaratório de isenção nº2900583 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 22/12/2025, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 10552 FAN.

AV - 10 - M - 523 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **124827**, aos **15/12/2025**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-9. Averbação concluída aos 22/12/2025, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 10553 MON.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/36KHX-D7H68-3L9UC-5YA59>



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

Valide aqui
este documento

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, 22/12/2025

A presente certidão foi assinada eletronicamente p/ Sergio Avila Doria Martins - Oficial Registrador.

<p>12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ Oficial Registrador: Dr. Sergio Avila Doria Martins</p> <p>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</p> <p>Total.....: R\$ 158,56</p>	<p>Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral de Justiça Selo de Fiscalização Eletrônico</p> <p>EFAW 10554 TTD</p>  <p>Consulte a validade do selo em: http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico</p>
--	---

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/36KHX-D7H68-3L9UC-5YA59>