



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
29625

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0029625-77

IMÓVEL: Apartamento 208, do bloco 13, empreendimento denominado "Esplendor I", a ser construído sob o nº1.440, pela Estrada do Guandu do Sena (onde consta o prédio nº 1.456 a ser demolido), Bangu, na Freguesia de Campo Grande, **área privativa de 40,54m², e somada à comum, área total de 66,56m²**, que corresponde à **fração ideal de 0,0020000** do terreno designado por lote 02, do PAL 49.187, com área de 15.371,52m². O empreendimento possui 127 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 na Rua Alvares Penteado, nº61, 1º andar, sala 01, Centro, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF nº09.625.762/0001-58. -x-x

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido parte, por compra feita a Angelo Peixoto Braga e sua mulher Maria Regina Angelo Braga, conforme escritura de 23/07/2018, do 12º Ofício de Notas desta cidade, Livro 3516, fls.011/016, registrado sob o R-2 das matrículas 25.923 e 25.924, e parte por extinção de condomínio de Angelo Peixoto Braga e sua mulher Maria Regina Angelo Braga, conforme escritura de 14/08/2018, do 12º Ofício de Notas desta cidade, Livro 3477, fls.194/195, registrada sob o R-1 da matrícula 25.927, em 27/08/2018, desmembramento averbado sob o AV-1 da matrícula 25.925, em 27/08/2018, PAL aprovado em 26/09/2018, averbado sob o AV-7 da matrícula 25.927, em 22/11/2018, e o memorial de incorporação registrado sob o R-2 da matrícula 25.927, em 27/08/2018. Matrícula aberta aos 16/04/2019, por FL.

AV - 1 - M - 29625 - UNIDADE EM CONSTRUÇÃO: 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 16/04/2019, por FL.

AV - 2 - M - 29625 - FEITOS AJUIZADOS: Consta averbado neste ofício, sob o AV-4 da matrícula 25.927, em 27/08/2018, 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-2 da matrícula 25.927, 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 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; Justiça Federal da Seção Judiciária de São Paulo; Tribunal Regional Federal da 3ª Região; e Justiça do Trabalho - TRT da 2ª Região, não sendo impeditivas da realização da incorporação, conforme declaração expressa da incorporadora. Em 16/04/2019, por FL.

AV - 3 - M - 29625 - CONSIGNAÇÃO: Consta averbado neste ofício, sob o AV-5, da matrícula 25.927, em 27/08/2018, que pelo requerimento de 03/08/2018, e face a existência de uma edificação no terreno desta matrícula designada por prédio nº1.456 a demolir pela Estrada do Guandu do Sena, e ainda, face ao registro do Memorial de Incorporação para edificação de empreendimento que receberá o nº1.440 pelo mesmo logradouro, fica consignado que a regularização do empreendimento em questão com a consequente averbação de seu habite-se deverá obrigatoriamente ser precedida da averbação de demolição da antiga construção. Em 16/04/2019, por FL.

AV - 4 - M - 29625 - AFETAÇÃO: Consta averbado neste ofício, sob o AV-6 da matrícula 25.927, em 27/08/2018, que pelo Instrumento Particular de 02/07/2018, 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/32UYS-B4N7Y-VPU3X-43QXG>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
29625

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0029625-77

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 16/04/2019, por FL.

AV - 5 - M - 29625 - DEMOLICÃO: Prenotação nº **38336**, aos **24/06/2019**. Pelo requerimento de 15/05/2019, capeando certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo, Subsecretaria de Urbanismo, nº 09/0182/2018, datada de 16/10/2018, de acordo com o processo nº02/59/000305/2017, foi requerida e concedida licença de demolição de prédio não residencial com 2 pavimentos, não afastado das divisas, sob o nº**1.456**, da **Estrada Guandu do Sena**, com área demolida de **1.385,00m²**, tendo sido a **aceitação concedida em 08/10/2018**. 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 10/07/2019, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºEDBP 31235 HHV. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

R - 6 - M - 29625 - HIPOTECA: Prenotação nº**38974**, aos **17/07/2019**. Pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 26/06/2019, 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 **RS9.017.218,49** para construção do empreendimento "ESPLENDOR I - Módulo IV". 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\$17.706.000,00 (incluídos outros imóveis). Demais condições constantes do título. Registro concluído aos 16/08/2019, por FB. Selo de fiscalização eletrônica nºEDBP 36673 RKG. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

R - 7 - M - 29625 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº**41718**, aos **16/10/2019**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 30/09/2019, 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 **RS151.000,00**, a **CARLOS HENRIQUE PARETO BARBOSA**, motofrentista, portador da CNH nº 06842275343, DETRAN/RJ, de onde se extrai o RG sob o nº11.273.953-7, IFP/RJ, e no CPF/MF sob o nº 088.078.517-92, e sua mulher **CINTHIA MARIA SANTOS BARBOSA**, estoquista, inscrita no RG sob o nº 12.694.107-9, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 087.092.637-30, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77 em 18/07/2013, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Itabira, nº477, fundos, Braz de Pina, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$30.200,00 recursos próprios; R\$0,00 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\$120.800,00 com recursos do financiamento concedido pela instituição financeira, o qual é garantido pela alienação fiduciária. As demais condições e obrigações ajustadas constam do instrumento.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/32UYS-B4N7Y-VPU3X-43QXG>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
29625

FICHA
2

12º REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO - RJ
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
CNM: 157776.2.0029625-77

Base de cálculo do imposto de transmissão: **RS151.000,00**, certificado declaratório de isenção nº2285442 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 28/10/2019, por FB. Selo de fiscalização eletrônica nºEDFU 64139 BJW.

AV - 8 - M - 29625 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº**41718**, aos **16/10/2019**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-6, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 30/09/2019, objeto do R-7, que hoje se arquivava. Averbação concluída aos 28/10/2019, por FB. Selo de fiscalização eletrônica nºEDFU 64140 KFG.

R - 9 - M - 29625 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**41718**, aos **16/10/2019**. Pelo mesmo instrumento referido no R-7, 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 **RS120.800,00**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 7,6600% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 7,9347% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$916,55, com vencimento para 05/11/2019. Origem dos Recursos: FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$151.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 28/10/2019, por FB. Selo de fiscalização eletrônica nº EDFU 64141 XZF.

AV - 10 - M - 29625 - CONSTRUÇÃO: Prenotação nº **44986**, aos **13/01/2020**. Pelo requerimento de 06/01/2020, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo, Infraestrutura e Habitação nº 80/0046/2019, datada de 27/12/2019, de acordo com o processo nº 02/280077/2017, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se concedido em 27/12/2019. 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 06/03/2020, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºEDHW 52753 DFH. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

AV - 11 - M - 29625 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº**44986**, aos **13/01/2020**. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, ao registro objeto do R-7 e à extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora, em relação ao imóvel desta matrícula, fica **cancelada a afetação** objeto do AV-4, nos termos do art. 31-E, I, da Lei 4591/64. Averbação concluída aos 06/03/2020, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºEDHW 55068 DIW.

AV - 12 - M - 29625 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: Consta registrada no R-15 da matrícula 25.927, em 06/03/2020, a instituição de condomínio do imóvel objeto desta matrícula, nos moldes dos artigos 7º e 8º da Lei 4591/64. Em 06/03/2020, por FS.

AV - 13 - M - 29625 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Prenotação nº **44882**, aos **07/01/2020**. Foi registrada em 06/03/2020, no Registro Auxiliar sob o nº319, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 06/03/2020, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºEDHW 54643 TNU.

AV - 14 - M - 29625 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **112481**, aos **07/04/2025**. Pelo requerimento de 07/04/2025, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação dos devedores **CARLOS HENRIQUE PARETO BARBOSA**, e sua mulher **CINTHIA MARIA SANTOS BARBOSA**, 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/32UYS-B4N7Y-VPU3X-43QXG>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
29625

FICHA
2-V

CNM: 157776.2.0029625-77

infrutífera, e publicados editais em 06/06/2025, 09/06/2025 e 10/06/2025, 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 10/07/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 74625 NET.

AV - 15 - M - 29625 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº119574, aos **04/09/2025**. 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 nº3.427.992-7, e CL (Código de Logradouro) nº02.417-4. Averbação concluída aos 12/09/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZF 34956 OUY.

AV - 16 - M - 29625 - CANCELAMENTO DE FEITOS AJUIZADOS: Prenotação nº119574, aos **04/09/2025**. 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 12/09/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZF 34957 LTD.

AV - 17 - M - 29625 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº119574, aos **04/09/2025**. Pelo requerimento de 18/08/2025, 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\$159.150,23**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$159.150,23**, certificado declaratório de isenção nº2854377 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 12/09/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZF 34958 FSQ.

AV - 18 - M - 29625 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº119574, aos **04/09/2025**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-17. Averbação concluída aos 12/09/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZF 35504 TAV.

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, **12/09/2025**

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
EEZF 35505 YDS



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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/32UYS-B4N7Y-VPU3X-43QXG>