



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
594

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0000594-64

IMÓVEL: Apartamento 502, do bloco 04, da Rua dos Banguenses, nº470, integrante do empreendimento denominado Residencial "RIO DA PRATA", e sua correspondente fração ideal de 0,003196 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 43,56m², **área privativa real total** de 43,56m². 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 Irmãos 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 237.647 em 24/07/2014, e o apartamento por construção própria, averbada sob o AV-5 da matrícula 237.647 em 14/09/2015, tendo sido o habite-se concedido em 24/08/2015. Matrícula aberta aos 12/11/2015, por FBC.

AV - 1 - M - 594 - 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 237.647 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 12/11/2015, por FBC.

AV - 2 - M - 594 - 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 237.647, 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 a venda 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 12/11/2015, por FBC.

R - 3 - M - 594 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº 1062, aos 30/10/2015. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 28/09/2015, 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 **WALTER OFREDI MARTINS FILHO**, brasileiro, solteiro, militar, inscrito no RG sob o nº 216811091,

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EAATZ-KV4GW-BXNNF-NCDS6>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
594

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0000594-64

DIC/RJ, e no CPF/MF sob o nº 139.829.207-95, residente e domiciliado em Rua Pedro de Melo 36, Padre Miguel, Rio de Janeiro/RJ. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$35.600,79 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\$142.399,21 com recursos do financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal-CEF, o qual é garantido pela alienação fiduciária objeto do R-4. As demais condições e obrigações ajustadas constam do instrumento. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$210.878,50**. Selo de fiscalização eletrônica nºEBGE 10088 PBV. Registro concluído aos 12/11/2015, por FBC.

R - 4 - M - 594 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **1062**, aos **30/10/2015**. 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 **R\$ 142.399,21**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pela TP TABELA PRICE, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 7,1600% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 7,3997% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização e de juros, no valor de R\$1.006,98, com vencimento para 28/10/2015. 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 10089 ZFA. Registro concluído aos 12/11/2015, por FBC.

AV - 5 - M - 594 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **109059**, aos **21/01/2025**. Pelo requerimento de 16/01/2025, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação do devedor **WALTER OFREDI MARTINS FILHO**, 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 20/02/2025, 21/02/2025 e 22/02/2025, 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 25/03/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 43972 PAS.

AV - 6 - M - 594 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº **115498**, aos **10/06/2025**. 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 nº3.357.546-5, e CL (Código de Logradouro) nº05.226-6. Averbação concluída aos 14/07/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 74014 WBJ.

AV - 7 - M - 594 - CANCELAMENTO DE FEITOS AJUIZADOS: Prenotação nº **115498**, aos **10/06/2025**. Fica cancelado o AV-I 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 14/07/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 74015 FJH.

AV - 8 - M - 594 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº **115498**, aos **10/06/2025**. Pelo requerimento de 05/06/2025, 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\$192.391,99**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$192.391,99**,

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EAA7Z-KV4GW-BXNNF-NCDS6>



Valide aqui este documento

MATRÍCULA
594

FICHA
2

12º REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO - RJ
LMRO 2 - REGISTRO GERAL
CNM: 157776.2.0000594-64

certificado declaratório de isenção nº2826851 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 14/07/2025, por Braulio Martins, Mat. TJJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 74016 WOX.

AV - 9 - M - 594 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **115498**, aos **10/06/2025**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-8. Averbação concluída aos 14/07/2025, por Braulio Martins, Mat. TJJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 74017 QHW.

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, **14/07/2025**

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
Fundgrat.....:	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
EDUZ 74018 VGP



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/EAATZ-KV4GW-BXNNF-NCDS6>