

MATRÍCULA  
11015

Ficha  
1

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

**IMÓVEL: Apartamento 402, do bloco 6**, empreendimento Residencial Parque Rio Maravilha III, a ser construído **na Rua Helio do Amaral (Tenente Coronel), nº30**, Realengo, Freguesia de Campo Grande, **área privativa real total de 43,72m²**, somada à comum, **área real total de 76,72m²**, que corresponde à fração ideal de 0,0035840, do respectivo terreno designado por lote 2, do PAL 48.466. O empreendimento possui 70 vagas de garagem, sendo 09 para PNE, todas descobertas e localizadas na área externa, não vinculadas a nenhuma unidade autônoma, sendo de uso 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 de 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, o remembramento e desmembramento averbado sob o AV-2 da matrícula 234.189, em 21/08/2014, com abertura da matrícula 238.462, 4º R.I para o terreno, e o memorial de incorporação registrado nesta serventia no R-3 da matrícula 3188, em 23/02/2016. Matrícula aberta aos 28/11/2016, por FS.

**AV - 1 - M - 11015 - 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. Averbação concluída aos 28/11/2016, por FS.

**AV - 2 - M - 11015 - ENQUADRAMENTO PMCMV:** Consta averbado no AV-4 da matrícula 3188, em 23/02/2016, que pelo requerimento de 07/01/2016, acompanhado de declaração de enquadramento no Programa Minha Casa, Minha Vida, emitida pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, em 14/10/2015, hoje arquivados, verifica-se que o empreendimento objeto do R-3 desta matrícula está enquadrado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, instituído pela Lei 11.977/09, Faixas II e III, sendo a venda das unidades destinada exclusivamente ao público com renda familiar entre 03 a 10 salários mínimos. Em 28/11/2016, por FS.

**AV - 3 - M - 11015 - FEITOS AJUIZADOS:** Consta averbado no AV-5 da matrícula 3188, em 23/02/2016, 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 desta matrícula, fica consignado que constam em face da incorporadora CONSTRUTORA TENDA 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 Federal, seção judiciária do Rio de Janeiro e São Paulo, de protestos, da Justiça do Trabalho e Tribunal Regional do Trabalho do Rio de Janeiro e São Paulo, Executivos Fiscais, e apontamentos de feitos cíveis e criminais ajuizados conforme Certidão de Distribuições Cíveis e Criminais da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, não sendo impeditivas da realização da incorporação, conforme declaração expressa da incorporadora. Em 28/11/2016, por FS.

**AV - 4 - M - 11015 - AFETAÇÃO:** Consta averbado no AV-7 da matrícula 3188, em 23/08/2016, que pelo requerimento de 16/05/2016, 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

Continua no verso

ONJ

www.registradores.onr.org.br

Certidão emitida pelo SREI

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por ANGELICA DE ARAUJO OLIVEIRA - 19/01/2023 15:06

MATRÍCULA  
11015

FICHA  
1-v

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 28/11/2016, por FS.

**AV - 5 - M - 11015 - TERMO DE OBRIGAÇÕES:** Prenotação nº12729, aos 25/11/2016. Pelo requerimento de 24/11/2016, capeando certidão nº085.228, datada de 29/09/2016, referente ao Termo de Obrigações lavrado às fls.032/032v do Livro nº04 de Termo de Escola - Construção e Pagamento Proporcional, verifica-se que de acordo com o processo nº02/230.033/2016, foram acordadas entre o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO e CONSTRUTORA TENDA S/A, as seguintes cláusulas: PRIMEIRA: A obrigada é titular do processo administrativo nº02/200747/2014, através do qual requereu licença para construção de grupamento residencial multifamiliar destinado ao Programa Minha Casa - Minha Vida, no imóvel citado. SEGUNDA: Pelo presente termo a obrigada assume o compromisso de efetuar o pagamento de R\$270.568,77, importância esta correspondente 1,0% sobre o valor total do empreendimento de acordo com o §1º do art.2º do Decreto nº26.579, de 01/06/2006 destinado à construção, reforma ou acréscimo em uma ou mais unidades escolares ou creches da rede pública municipal. PARÁGRAFO - ÚNICO: Valor este válido para pagamento até 30 dias após a assinatura do presente Termo. TERCEIRA: A obrigada se compromete a efetuar o pagamento através de DARM da importância estipulada na cláusula segunda. PARÁGRAFO-PRIMEIRO: O valor da importância mencionada na cláusula segunda deverá ser corrigido em função do valor do empreendimento fornecido pela Secretaria Municipal de Habitação e Cidadania à época de seu pagamento. PARÁGRAFO-SEGUNDO: A obrigada deverá fazer consulta, via processo administrativo, do novo valor a ser pago. QUARTA: A celebração do presente termo, não exige a obrigada, da perfeita obediência às demais regras estabelecidas nos Decretos nº322/76 e 4.691/84, pertinente à construção de grupamentos de edificações. QUINTA: 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 prevista nas cláusulas segunda e terceira, apresentando o DARM recolhido, com o número do processo indicado no mesmo, na U/GAD da Secretaria Municipal de Urbanismo. SEXTA: O presente termo é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a herdeiros ou sucessores. Demais cláusulas e obrigações constantes do Termo. Averbação concluída aos 13/12/2016, por FBC. Selo de fiscalização eletrônica nºEBUK 13329 ARQ (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

**AV - 6 - M - 11015 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Consta registrada no R-10 da matrícula 3188, em 20/02/2017, 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 0,0035840; área privativa de 43,72m²** e, somada à comum, **área total de 76,72m²**, retificando assim a abertura da matrícula. Averbação concluída aos 20/02/2017, por HSL.

**AV - 7 - M - 11015 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Prenotação nº13589, aos 21/12/2016. Foi registrada em 20/02/2017, na ficha auxiliar sob o nº84, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 20/02/2017, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEBYC 66194 FMS.

**AV - 8 - M - 11015 - CANCELAMENTO DE TERMO DE OBRIGAÇÕES:** Prenotação nº 16779, aos 10/05/2017. Fica cancelado o AV-5 desta matrícula, tendo em vista o cumprimento da obrigação, de acordo com ofício da SMU nº38 UIH/SUBU/CGPP/CPT/GCT, datado de 09/05/2017, processo nº 02/000.490/2017. Averbação concluída aos 16/05/2017, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºECAB 17333 KOO. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

Continua na ficha 2

ONR

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onr.org.br

Sapec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

Sapec

Esse documento foi assinado digitalmente por ANGELICA DE ARAUJO OLIVEIRA - 19/01/2023 15:06

MATRÍCULA  
11015

FICHA  
2

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

**R - 9 - M - 11015 - HIPOTECA:** Prenotação nº 17720, aos 05/06/2017. Pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 31/03/2017, 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 **RS7.150.553,72** para construção do empreendimento "Residencial Parque Rio Maravilha III - Módulo III". 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\$11.520.000,00 (incluídos outros imóveis). Demais condições constantes do título. Registro concluído aos 08/06/2017, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºECAB 20392 WIU. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

**R - 10 - M - 11015 - COMPRA E VENDA:** Prenotação nº17891, aos 08/06/2017. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 19/05/2017, 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 **RS144.000,00**, a **CLAIR DOS SANTOS SOARES**, brasileiro, solteiro, auxiliar geral, inscrito no RG sob o nº 12.572.856-8, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 085.041.827-54, residente e domiciliado na Rua do Criminalista, 11, Bangu, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$300,00 recursos próprios; R\$37.582,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$2.900,00 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$103.218,00 com recursos do financiamento concedido pela instituição financeira, o qual é garantido pela alienação fiduciária. As demais condições e obrigações ajustadas constam do instrumento. Base de cálculo do imposto de transmissão: **RS167.172,72**, certificado declaratório de isenção nº2112281 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 19/06/2017, por FBC. Selo de fiscalização eletrônica nºECAB 18973 IJV.

**AV - 11 - M - 11015 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA:** Prenotação nº17891, aos 08/06/2017. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-9, face autorização dada pela credora no instrumento particular de 19/05/2017, objeto do R-10, que hoje se arquiva. Averbação concluída aos 19/06/2017, por FBC. Selo de fiscalização eletrônica nºECAB 18974 BHH.

**AV - 12 - M - 11015 - FUNDO DE GARANTIA:** Prenotação nº17891, aos 08/06/2017. Em virtude do instrumento particular de 19/05/2017, objeto do R-10, 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. Averbação concluída aos 19/06/2017, por FBC. Selo de fiscalização eletrônica nºECAB 18975 LVT.

**R - 13 - M - 11015 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº17891, aos 08/06/2017. Pelo mesmo instrumento referido no R-10, 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,

Continua no verso

ONR

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por ANGELICA DE ARAUJO OLIVEIRA - 19/01/2023 15:06

MATRÍCULA  
11015

FICHA  
2-v

Quadra 4, lotes 3 e 4, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, em garantia de dívida de **RS103.218,00**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 4,5000% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 4,5939% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$548,39, com vencimento para 19/06/2017. Origem dos Recursos: FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$144.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 19/06/2017, por FBC. Selo de fiscalização eletrônica nº ECAB 18976 BKM.

**AV - 14 - M - 11015 - CONSTRUÇÃO:** Prenotação nº **18174**, aos **21/06/2017**. De acordo com a Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo nº09/0092/2017, de 29/06/2017, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se concedido em 14/06/2017. 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 30/06/2017, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºECCX 29241 RPA. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

**AV - 15 - M - 11015 - INTIMAÇÃO:** Prenotação nº **66420**, aos **24/02/2022**. Pelo requerimento de 16/02/2022, formulado pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, e conforme documentos hoje arquivados, foi solicitada ao Registro de Títulos e Documentos desta cidade a intimação pessoal do devedor **CLAIR DOS SANTOS SOARES**, já qualificado, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicado o edital para esta finalidade em 26/04/2022, 27/04/2022 e 28/04/2022, considera-se constituída a mora na data da última publicação, na forma do art. 26, §4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 09/05/2022, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 31500 XHA.

**AV - 16 - M - 11015 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO:** Prenotação nº **77203**, aos **29/12/2022**. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, ao registro objeto do R-10 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 19/01/2023, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 77553 KJY.

**AV - 17 - M - 11015 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Prenotação nº **77203**, aos **29/12/2022**. Pelo requerimento de 13/12/2022, 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 30 dias contados da data do registro (art. 27 da Lei 9514 de 20/11/1997). Valor declarado do imóvel: **RS145.020,75**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **RS145.020,75**, guia nº2524994. Averbação concluída aos 19/01/2023, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 77554 NAO.

**AV - 18 - M - 11015 - INSCRIÇÃO E CL:** Prenotação nº **77203**, aos **29/12/2022**. De acordo com o mesmo título objeto do AV-17 e demais documentos acostados, inclusive talão de IPTU, o imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro sob o nº 3.378.300-2, e CL (Código de Logradouro) nº17.000-1. Averbação concluída aos 19/01/2023, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 77555 ZQL.

Continua na ficha 3

ONR

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por ANGELICA DE ARAUJO OLIVEIRA - 19/01/2023 15:06

MATRÍCULA  
11015

FICHA  
3

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

**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, **19/01/2023**

**Assinada digitalmente pela escrevente Angelica de Araujo Oliveira matr. 94-12910**

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma [registroimoveis.org.br](http://registroimoveis.org.br), sem intermediários e sem custos adicionais.

Emolumentos: **R\$ 91,14**  
Fundrat.....: **R\$ 1,82**  
Lei 3217.....: **R\$ 18,22**  
Fundperj.....: **R\$ 4,55**  
Funperj.....: **R\$ 4,55**  
Funarpen.....: **R\$ 3,64**  
Selo Eletrônico: **R\$ 2,48**  
ISS.....: **R\$ 4,89**  
Total.....: **R\$ 131,29**

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

**EDVA 77556 AYV**



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

ONR

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec