



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
1771

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0001771-25

IMÓVEL: Fração ideal de 0,004545 que corresponderá ao **apartamento 503, do bloco 09, 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 nº2635, aos 04/12/2015. Digitada por FBC

AV - 1 - M - 1771 - UNIDADE EM CONSTRUÇÃO: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, sob o AV-1 da matrícula 243.251 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 - 1771 - FEITOS AJUIZADOS: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, sob o AV-2 da matrícula 243.071 e AV-2 da matrícula 243.251, 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 - 1771 - ENQUADRAMENTO PMCMV: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, sob o AV-3 da matrícula 243.071 e sob o AV-3 da matrícula 243.251, 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/LZV4U-NLDP5-7AXJW-5YHIN2>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
1771

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0001771-25

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 - 1771 - 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 13917 RAY. Registro concluído aos 18/12/2015, por FBC.

AV - 5 - M - 1771 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº **5288**, aos **15/03/2016**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-4, face autorização dada pela credora no instrumento particular de 29/02/2016, objeto do R-6, que hoje se arquivou. Selo de fiscalização eletrônica nº EBJK 05180 KPC. Averbação concluída aos 30/03/2016, por FS.

R - 6 - M - 1771 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº **5288**, aos **15/03/2016**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 29/02/2016, 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 **EZEQUIEL LUIZ BAPTISTA DA SILVA**, brasileiro, solteiro, marinho, inscrito no RG sob o nº 28.112.994-0, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 146.630.617-37, residente e domiciliado na Rua General Cesar Obino, 198, Bento Ribeiro, nesta cidade, e **RAFAELA BRAZ DE ALMEIDA FERREIRA**, brasileira, solteira, agente administrativa, inscrita no RG sob o nº 22.406.809-8, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 129.808.377-09, residente e domiciliada na Rua General Cesar Obino, 198, Bento Ribeiro, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$21.122,48 recursos próprios; R\$10.670,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$1.208,41 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$131.999,11 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 nº2022669 (Lei nº5065/2009). Selo de fiscalização eletrônica nºEBJK 05181 KCR. Registro concluído aos 30/03/2016, por FS.

AV - 7 - M - 1771 - FUNDO DE GARANTIA: Prenotação nº **5288**, aos **15/03/2016**. Em virtude do instrumento particular de 29/02/2016, objeto do R-6, 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 nºEBJK 05182 GAD. Averbação concluída aos 30/03/2016, por FS.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LZV4U-NLDP5-7AXJW-5YHN2>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
1771

FICHA
2

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

CNM: 157776.2.0001771-25

R - 8 - M - 1771 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **5288**, aos **15/03/2016**. 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\$131.999,11**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pelo TP - Tabela Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 4,5000% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 4,5941% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$694,07, com vencimento para 29/03/2016. 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 EBJK 05183 LMY. Registro concluído aos 30/03/2016, por FS.

AV - 9 - M - 1771 - 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 - 1771 - 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 - 1771 - 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 12846 JGR.

AV - 12 - M - 1771 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **110009**, aos **10/02/2025**. Pelo requerimento de 05/02/2025, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação dos devedores **EZEQUIEL LUIZ BAPTISTA DA SILVA**, e **RAFAELA BRAZ DE ALMEIDA FERREIRA**, 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 02/04/2025, 03/04/2025 e 04/04/2025, 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 06/05/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 51563 HKH.

AV - 13 - M - 1771 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº **117758**, aos **29/07/2025**. 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 nº3.364.772-8, e CL (Código de Logradouro) nº05.408-0. Averbação concluída aos 04/08/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 79716 YWA.

AV - 14 - M - 1771 - CANCELAMENTO DE FEITOS AJUIZADOS: Prenotação nº **117758**, aos **29/07/2025**. 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LZV4U-NLDP5-7AXJW-5YHN2>



Valide aqui este documento

MATRÍCULA
1771

FICHA
2-v

CNM: 157776.2.0001771-25

13.097/2015. Averbação concluída aos 04/08/2025, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 79717 NPB.

AV - 15 - M - 1771 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº117758, aos 29/07/2025. Pelo requerimento de 28/07/2025, 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\$177.350,95**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$177.350,95**, guia nº2841155. Averbação concluída aos 04/08/2025, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 79718 WAO.

AV - 16 - M - 1771 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº117758, aos 29/07/2025. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-15. Averbação concluída aos 04/08/2025, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 79719 EIW.

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, **04/08/2025**

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
EDUZ 79720 XSA



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/LZV4U-NLDP5-7AXJW-5YHN2>