



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
19951

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0019951-96

IMÓVEL: Apartamento 204, do bloco 04, empreendimento denominado "Residencial Bela Vida III", a ser construído na Estrada do Campinho, nº1.005, Campo Grande, na Freguesia de Campo Grande, com área privativa de 41,45m², e somada à comum, área total de 71,29m², que corresponde à fração ideal de 0,0021345, do respectivo terreno designado por lote 4, do PAL 48.618, com área de 15.793,83m². O empreendimento possuirá 120 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 em São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.625.762/0001-58. -x-x

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido por compra feita a Tgland Empreendimentos Imobiliários Ltda, conforme escritura de 17/04/2015, do 4º Ofício de Justiça de Niterói/RJ, Livro 1147, fls. 183/188, registrada no 4º Registro de Imóveis, sob o R-1 da matrícula 247.492, em 21/07/2015, o desmembramento averbado sob o AV-31 da matrícula 158.339, em 21/07/2015, e o memorial de incorporação registrado neste ofício, sob o R-5 da matrícula 8.032, em 05/07/2017. -x-x

CADASTRO: O imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro, sob o nº3.282.273-6 (MP), CL nº01.573-5. Matrícula aberta aos 30/11/2017, por FL.

AV - 1 - M - 19951 - UNIDADE EM CONSTRUÇÃO: Em 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 30/11/2017, por FL.

AV - 2 - M - 19951 - FEITOS AJUIZADOS: Consta averbado neste Ofício, no AV-7 da matrícula 8.032, em 05/07/2017, 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-5 desta matrícula, 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 Federal, Seção Judiciária do Rio de Janeiro; Justiça do Trabalho - TRT da 1ª Região, certidão positiva de tributos municipais, constando inscrições em dívida ativa; apontamentos de feitos cíveis ajuizados conforme Certidão de Distribuições Cíveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo; e Justiça do Trabalho - TRT da 2ª Região, não sendo impeditivas da realização da incorporação, conforme declaração expressa da incorporadora. Em 30/11/2017, por FL.

AV - 3 - M - 19951 - AFETACÃO: Consta averbado neste Ofício, no AV-9 da matrícula 8.032, em 28/07/2017, que pelo instrumento particular de 14/07/2017, 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 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 30/11/2017, por FL.

R - 4 - M - 19951 - HIPOTECA: Prenotação nº 26574, aos 22/05/2018. Pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 28/03/2018, a proprietária deu em primeira e especial HIPOTECA o imóvel desta matrícula, à CAIXA ECONÔMICA

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/34QW4-S55DT-K3EZY-9U5ND>



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
19951

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0019951-96

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 R\$8.657.578,60 para construção do empreendimento "Residencial Bela Vida III - 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\$17.280.000,00 (incluídos outros imóveis). Demais condições constantes do título. Registro concluído aos 11/06/2018, por FBC. Selo de fiscalização eletrônica nºECNB 73203 UBO. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

R - 5 - M - 19951 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº27722, aos **25/06/2018**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 25/05/2018, 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\$144.000,00**, a **MARIÂNGELA RAMOS AMANCIO MARTINS**, brasileira, divorciada consensualmente, professora, inscrita no RG sob o nº 22.378.915-7, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 127.739.097-55, residente e domiciliada na Rua Porto das Pedras, nº 41, aptº 401, Bangu, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$12.226,71 recursos próprios; R\$32.849,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$6.753,29 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$92.171,00 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: **R\$184.705,00**, certificado declaratório de isenção nº2189936 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 28/06/2018, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºECPZ 32988 CTU.

AV - 6 - M - 19951 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº27722, aos **25/06/2018**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-4, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 25/05/2018, objeto do R-5, que hoje se arquivou. Averbação concluída aos 28/06/2018, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºECPZ 32989 CNT.

AV - 7 - M - 19951 - FUNDO DE GARANTIA: Prenotação nº27722, aos **25/06/2018**. Em virtude do instrumento particular de 25/05/2018, objeto do R-5, 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 28/06/2018, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºECPZ 32990 ETY.

R - 8 - M - 19951 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº27722, aos **25/06/2018**. Pelo mesmo instrumento referido no R-5, 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\$92.171,00**, 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\$485,32, com

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/34QW4-S55DT-K3EZY-9U5ND>



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
19951

FICHA
2

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

CNM: 157776.2.0019951-96

vencimento para 25/06/2018. Origem dos Recursos: FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$144.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 28/06/2018, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nº ECPZ 32991 WTY.

AV - 9 - M - 19951 - CONSTRUÇÃO: Prenotação nº 30872, aos 27/09/2018. Pelos requerimentos de 30/08/2018 e 18/10/2018, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo nº25/0354/2018, datada de 27/08/2018, de acordo com o processo nº02/200730/2014, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se concedido em 27/08/2018. 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 13/11/2018, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºECUE 58703 HZS. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

AV - 10 - M - 19951 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: Consta registrada no R-17 da matrícula 8032, em 13/11/2018, a instituição de condomínio do imóvel objeto desta matrícula, nos moldes dos artigos 7º e 8º da Lei 4591/64. Em 13/11/2018, por HSL.

AV - 11 - M - 19951 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Prenotação nº 31491, aos 22/10/2018. Foi registrada em 13/11/2018, no Registro Auxiliar sob o nº209, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 13/11/2018, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºECUE 59069 DSS.

AV - 12 - M - 19951 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº 112427, aos 07/04/2025. Pelo requerimento de 07/04/2025, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação da devedora **MARIÂNGELA RAMOS AMANCIO MARTINS**, 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 16/05/2025, 19/05/2025 e 20/05/2025, 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 17/06/2025, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 63054 AHG.

AV - 13 - M - 19951 - CANCELAMENTO DE INTIMAÇÃO: Prenotação nº 125768, aos 30/12/2025. Foi solicitado pelo credor fiduciário a realização do procedimento de intimação do devedor fiduciante, porém, após o envio das notificações ocorreu pedido de cancelamento do mesmo, por parte do credor, através do ofício sob nº580756/2025, em 28 de Julho de 2025, hoje arquivado, ficando, dessa forma, cancelado o procedimento do AV-12. Averbação concluída aos 11/03/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFBT 93999 EDF.

AV - 14 - M - 19951 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº 125768, aos 30/12/2025. Pelo requerimento de 30/12/2025, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação da devedora **MARIÂNGELA RAMOS AMANCIO MARTINS**, já qualificada, 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 03/02/2026, 04/02/2026 e 05/02/2026, 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 11/03/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFBT 94000 RTY.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/34QW4-S55DT-K3EZY-9U5ND>



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
19951

FICHA
2-v

CNM: 157776.2.0019951-96

AV - 15 - M - 19951 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº130604, aos 13/04/2026. 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 nº3.388.665-6, e CL (Código de Logradouro) nº01.573-5. Averbação concluída aos 17/04/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCI 81763 SAJ.

AV - 16 - M - 19951 - CANCELAMENTO DE FEITOS AJUIZADOS: Prenotação nº130604, aos 13/04/2026. 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 17/04/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCI 81764 FOP.

AV - 17 - M - 19951 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº130604, aos 13/04/2026. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, ao registro do objeto do R-5 e à extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora, em relação ao imóvel desta matrícula, fica **cancelada a afetação** objeto do AV-3, nos termos do art. 31-E, I, da Lei 4591/64. Averbação concluída aos 17/04/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCI 81765 WCU.

AV - 18 - M - 19951 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº130604, aos 13/04/2026. Pelo requerimento de 10/04/2026, 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: **RS153.438,55**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **RS153.438,55**, certificado declaratório de isenção nº2940809 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 17/04/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCI 81766 LEW.

AV - 19 - M - 19951 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº130604, aos 13/04/2026. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-18. Averbação concluída aos 17/04/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCI 81767 WPA.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/34QW4-S55DT-K3EZY-9U5ND>



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

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, 17/04/2026

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

12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ Oficial Registrador: Dr. Sergio Avila Doria Martins	
Emolumentos: R\$ 124,08 Fundrat.....: R\$ 2,48 Lei 3217.....: R\$ 24,81 Fundperj.....: R\$ 10,54 Funperj.....: R\$ 10,54 Funarpen.....: R\$ 7,44 FUNPGALERJ.....: R\$ 1,24 FUNPGT.....: R\$ 1,24 FUNDAC.....: R\$ 1,24 Selo Eletrônico.....: R\$ 3,27 ISS.....: R\$ 6,66 Total.....: R\$ 193,54	Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral de Justiça Selo de Fiscalização Eletrônico EFCI 81768 XNC  Consulte a validade do selo em: http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/34QW4-S55DT-K3EZY-9U5ND>