



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
2094

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0002094-26

IMÓVEL: Fração ideal de 0,006428 do terreno designado por lote 01 do PAL 32.275, que corresponderá ao **apartamento 401, do bloco 04, do prédio a ser construído no nº790, da Rua Curitiba**, integrante do empreendimento denominado "Residencial Parque Real Garden", Realengo, na Freguesia de Campo Grande, medindo o terreno no todo 51,00m de frente pela Rua Curitiba, mais 17,73m pela Avenida Brasil; 86,75m de fundos em três segmentos de: 43,25m, mais 31,00m, mais 12,50m; 74,40m à direita; 79,90m à esquerda em dois segmentos de: 58,90m mais 31,00m, tendo o referido imóvel, **área privativa total de 43,80m2, e área privativa real total de 43,80m2**. Possuindo o empreendimento 39 vagas, todas descobertas, localizadas na área externa, não vinculadas a nenhuma unidade autônoma, sendo 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 Sebastião Till, conforme a escritura de 24/07/2008, do 24º Ofício de Notas, Lº5.611, fls.131, registrada no 4º Registro de Imóveis, sob o R-3 da matrícula 25.767, em 28/08/2008, remanescente averbada sob o AV-6 da citada matrícula em 21/11/2011, e o memorial de incorporação registrado sob o R-7 da citada matrícula em 20/08/2015, com abertura da matrícula 248.328, no 4º R.I, para esta unidade. Matrícula aberta aos 08/01/2016, por requerimento do interessado. Prenotação nº**3621**, aos **29/12/2015**. Digitada por FBC.

AV - 1 - M - 2094 - UNIDADE EM CONSTRUÇÃO: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, sob o AV-1 da matrícula 248.328 em 20/08/2015, 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 08/01/2016, por FBC.

AV - 2 - M - 2094 - FEITOS AJUIZADOS: Consta averbado, no 4º Registro de Imóveis, no AV-8 da matrícula 25767 e no AV-2 da matrícula 248.328, em 20/08/2015, 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 que originou esta matrícula, 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, 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 08/01/2016, por FBC.

AV - 3 - M - 2094 - ENQUADRAMENTO PMCMV: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, no AV-9 da matrícula 25767 e no AV-3 da matrícula 248.328, em 20/08/2015, que conforme declaração de enquadramento no programa minha casa, minha vida, emitida pelo Banco do Brasil S/A, em 01/07/2015, o empreendimento do qual a unidade desta matrícula faz parte, está enquadrado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, instituído pela Lei 11.977/2009. Em 08/01/2016, por FBC.

AV - 4 - M - 2094 - AFETAÇÃO: Prenotação nº**4005**, aos **21/01/2016**. Pelo Instrumento Particular de 21/01/2016, 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 direitos a ela vinculados

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8DLXA-PNQX8-9T2J7-AXRHA>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
2094

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0002094-26

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, tomando-se incomunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora. Selo de fiscalização eletrônica nºEBJK 00056 OIE. Averbação concluída aos 16/02/2016, por FBC.

AV - 5 - M - 2094 - CONSTRUÇÃO: Prenotação nº**13471**, aos **16/12/2016**. Pelo requerimento de 16/12/2016, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo nº09/0265/2016, de 15/12/2016, hoje arquivados, verifica-se que o imóvel da presente matrícula teve sua construção concluída, tendo sido o **habite-se concedido em 15/12/2016**. Dispensada a apresentação da CND do INSS relativa à obra, conforme provimento CGJ nº41/2013, publicado no D.O.E em 21/06/2013. Registro concluído aos 27/01/2017, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEBUK 17223 CHG. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

AV - 6 - M - 2094 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: Consta registrada neste ofício, sob o R-12 da matrícula 12.330, em 27/01/2017, a instituição de condomínio do imóvel objeto desta matrícula, nos moldes dos artigos 7º e 8º da Lei 4591/64, tendo sido sendo atribuídas a esta unidade: **fração ideal de 0,006428 do terreno; área privativa de 43,80m²** e, somada à área comum, **área total de 70,80m²**. Averbação concluída aos 27/01/2017, por HSL.

AV - 7 - M - 2094 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Prenotação nº**13587**, aos **21/12/2016**. Foi registrada em 27/01/2017, neste ofício, na ficha auxiliar nº78, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 27/01/2017, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEBUK 17395 IHV.

R - 8 - M - 2094 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº**17939**, aos **08/06/2017**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 23/05/2017, 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 **RS158.000,00**, a **DANIEL CORDEIRO FREIRE**, agente administrativo, inscrito no RG sob o nº 12.774.562-8, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 089.659.237-51, e sua mulher **LUCIANA SILVA FONSECA FREIRE**, professora, inscrita no RG sob o nº 21.298.627-7, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 127.975.687-02, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Princesa Imperial, 65, casa 14, Realengo, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$22.736,87 recursos próprios; R\$0,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$10.117,83 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$125.145,30 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: **RS158.000,00**, certificado declaratório de isenção nº2112602 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 14/06/2017, por FBC. Selo de fiscalização eletrônica nºECAB 21957 AEN.

AV - 9 - M - 2094 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº**17939**, aos **08/06/2017**. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, ao registro objeto do R-8 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 14/06/2017, por FBC. Selo de fiscalização eletrônica nºECAB 21958 PLI.

AV - 10 - M - 2094 - FUNDO DE GARANTIA: Prenotação nº**17939**, aos **08/06/2017**. Em virtude do instrumento particular de 23/05/2017, objeto do R-8, nos termos da regulamentação do Conselho Curador

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8DLXA-PNQX8-9TJ7-AXRHA>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
2094

FICHA
2

12º REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO - RJ
LVRO 2 - REGISTRO GERAL
CNM: 157776.2.0002094-26

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 14/06/2017, por FBC. Selo de fiscalização eletrônica nºECAB 21959 JCD.

R - 11 - M - 2094 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº17939, aos **08/06/2017**. Pelo mesmo instrumento referido no R-8, 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\$125.145,30**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização SAC, 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\$1.196,93, com vencimento para 01/07/2017. Origem dos Recursos: FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$158.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 14/06/2017, por FBC. Selo de fiscalização eletrônica nº ECAB 21960 YKG.

AV - 12 - M - 2094 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **85097**, aos **04/08/2023**. De acordo com a notificação promovida pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, entregue em 28/08/2023, por Registro de Títulos e Documentos desta cidade, resultando "positiva" foram intimados os devedores **DANIEL CORDEIRO FREIRE** e sua mulher **LUCIANA SILVA FONSECA FREIRE** (*por procuração*), já qualificados, para quitar as obrigações relativas à alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, na forma dos artigos 26 e 26-A, da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 25/09/2023, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 31748 WUI.

AV - 13 - M - 2094 - CANCELAMENTO DE INTIMAÇÃO: Prenotação nº110011, aos **10/02/2025**. 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 nº400692/2023 em 16 de novembro de 2023, hoje arquivado, ficando, dessa forma, cancelado o procedimento do AV-12. Averbação concluída aos 28/05/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 60412 AFK.

AV - 14 - M - 2094 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº110011, 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 **DANIEL CORDEIRO FREIRE**, e sua mulher **LUCIANA SILVA FONSECA FREIRE**, 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 25/04/2025, 28/04/2025 e 29/04/2025, 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 28/05/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 60413 HCM.

AV - 15 - M - 2094 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº119918, aos **11/09/2025**. 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 nº3.379.151-8, e CL (Código de Logradouro) nº01.855-6. Averbação concluída aos 18/09/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZW 48928 VCE.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8DLXA-PNQX8-9TJ7-AXRHA>



Valide aqui este documento

MATRÍCULA
2094

FICHA
2-v

CNM: 157776.2.0002094-26

AV - 16 - M - 2094 - CANCELAMENTO DE FEITOS AJUIZADOS: Prenotação nº119918, aos 11/09/2025. 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 18/09/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZW 48929 HRE.

AV - 17 - M - 2094 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº119918, aos 11/09/2025. Pelo requerimento de 14/07/2025, 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\$166.614,86**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$166.614,86**, certificado declaratório de isenção nº2842980 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 18/09/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZW 48930 FUQ.

AV - 18 - M - 2094 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº119918, aos 11/09/2025. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-17. Averbação concluída aos 18/09/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZW 48931 VRZ.

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, **18/09/2025**

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

EEZW 48932 XIL



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/8DLXA-PNQX8-9T2J7-AXRHA>