



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
157

Ficha  
1

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

CNM: 157776.2.0000157-17

**IMÓVEL:** Apartamento 205, do bloco 04, da Rua Hélio do Amaral(Tenente Coronel), nº164, do empreendimento denominado "VIVA MAIS REALENGO", e sua correspondente fração ideal de 0,002360 do respectivo terreno designado por lote 01, do PAL 48352, na Freguesia de Campo Grande, medindo o terreno no todo 98,15m de frente, 102,40m de fundos; 213,98m à direita em três segmentos de: 51,05m, mais 43,03m, mais 119,90m; 141,20m à esquerda, confrontando à esquerda com o lote 02 do PAL 48352; à direita com o imóvel nº473, da Estrada General Afonso de Carvalho, nos fundos com o loteamento da viúva Etelvina Manhães de Castro Neves e Almeida, ou sucessores, tendo o referido imóvel **área privativa real total** de 45,69m<sup>2</sup>. -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 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, rratificada 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, desmembramento averbado sob o AV-14 da citada matrícula em 17/03/2014, memorial de incorporação registrado sob o R-2 da matrícula 234.188, em 17/03/2014, e o apartamento por construção própria averbado sob o AV-6 da matrícula 234.333, em 27/04/2015, tendo sido o habite-se concedido em 01/04/2015. Matrícula aberta aos 22/10/2015, por requerimento do interessado. Prenotação nº556, aos 19/10/2015. Digitada por HSL.

**AV - 1 - M - 157 - TERMO DE URBANIZAÇÃO:** Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, sob o AV-15 da matrícula 23.392, em 17/03/2014, e sob o AV-1 da matrícula 234.333, em 17/03/2014, que pelo Termo de Urbanização nº005/2014, datado de 17/01/2014, lavrado às fls.048/048V do Livro nº04 de Folhas Soltas de Urbanização, da Secretaria Municipal de Urbanismo, passado por certidão nº084.502, datada de 06/02/2014, verifica-se que de acordo com o processo nº02/000.829/2011 o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, assina e assume CONSTRUTORA TENDA S/A, mediante as seguintes cláusulas: SEGUNDA: Pelo presente termo a outorgada se obriga a urbanizar a Rua Hélio do Amaral (Tenente Coronel), em toda a sua largura, na extensão de 600,00m, correspondente a dimensão da testada do terreno até a Avenida Brasil, conforme PAA 10.820, de acordo com o despacho de 19/11/2013 da U/CGPIS, as fls.79. PARÁGRAFO ÚNICO: As obras de urbanização deverão atender ao que determina o RPT (Regulamento de Parcelamento da Terra, aprovado pelo Decreto E 3800 de 20/04/1970), e executadas de acordo com as normas estabelecidas pelos órgãos responsáveis à sua aprovação, no âmbito de suas competências. TERCEIRA: A inadimplência de obrigação assumida na cláusula segunda, e em consonância com os termos de seu parágrafo único, importará na não concessão de "habite-se" para qualquer edificação que venha a ser construída no local, até a conclusão das obras de urbanização e aceitação dos logradouros em questão. QUARTA: Qualquer importância devida ao Município em decorrência do presente Termo será inscrita como dívida ativa de sua Fazenda Pública, acrescidas das multas de 20%, juros de 1% ao mês, fazendo-se a cobrança em processo da execução, com apoio no parágrafo 2º artigo 2º da Lei Federal nº6.830, de 22/08/1980, sobre o débito ajuizado incidindo honorários de advogado de 20%. QUINTA: A outorgada compromete-se a respeitar a fazer cumprir integralmente, as obrigações assumidas pelo presente termo, renunciando ao direito de pleitear do Município qualquer indenização relativamente ao estabelecido neste termo, pondo, desde já a salvo de qualquer dúvidas ou contestações futuras. Demais condições constantes do título. Em 22/10/2015, por HSL.

**AV - 2 - M - 157 - GRAVAME:** Consta averbado sob o AV-2 da matrícula 234.333 em 17/03/2014, 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FLD9W-VPJ47-3HXX9-ENG7Z>



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
157

FICHA  
1-v

CNM: 157776.2.0000157-17

se configura como futura unidade autônoma, estando inserido em obra projetada e pendente de regularização registral, no que tange à sua conclusão. Em 22/10/2015, por HSL.

**AV - 3 - M - 157 - GRAVAME:** Consta averbado no 4º Registro de Imóveis sob o AV-3 das matrículas 234.188 e 234.333, em 17/03/2014, que de acordo com declaração de enquadramento exarada pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF em 05/02/2014, encaminhada por requerimento de 10/02/2014, hoje arquivados, verifica-se que o Memorial de Incorporação do qual o imóvel desta matrícula faz parte precedente está enquadrado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, instituído pela Lei 11.977/2009, devendo desta forma serem observados dois critérios para a alienação das unidades que compõe o empreendimento: 1) O Empreendimento se destina exclusivamente, ao atendimento do Público comprador com a renda familiar de 03 a 10 salários mínimos; 2) O valor médio de venda das unidades será de R\$146.881,82. Em 22/10/2015, por HSL.

**AV - 4 - M - 157 - TERMO DE OBRIGAÇÕES:** Consta averbada sob o AV-4 da matrícula 234.333 em 13/08/2014, que pelo Termo de Obrigações lavrado às fls.079/079v, do Lº03 do Termo de Escola - Construção e Pagamento Proporcional, passado por certidão nº084.634, expedida pela SMU em 15/07/2014, verifica-se que o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, assina e assume CONSTRUTORA TENDA S/A, de acordo com o despacho da Srª Coordenadora de Licenciamento e Fiscalização Urbanística Srª Glória Denise de Menezes Torres, exarado às fls.12, do processo nº02/000.388/2014, em cumprimento ao disposto no Decreto "N" 18.484 de 27.03.2000, que deu nova redação aos artigos 2º e 5º do Decreto "N" 18.437 de 03/03/2000, que será regido pelas seguintes cláusulas e condições: A CONSTRUTORA TENDA S/A é titular do processo administrativo que na SMU nº02/001705/2011, pelo qual requereu licença para construção de grupamento residencial multifamiliar destinado ao Programa Minha Casa - Minha Vida no terreno desta matrícula. - Pelo presente Termo a CONSTRUTORA TENDA S/A assume o compromisso de efetuar o pagamento de R\$348.967,45, importância esta correspondente 1,0% sobre o valor total do empreendimento de acordo com o §1º do art.2º do Decreto 26.579 de 01/06/2006 destinado à construção, reforma ou acréscimo em uma ou mais unidades escolares ou creches da rede pública municipal. Valor este válido para pagamento até 30 dias após a assinatura do presente Termo. A CONSTRUTORA TENDA S/A, se compromete ainda a transferir à conta corrente vinculada nº295.661-6, Agência Governo nº2234-9, Banco do Brasil, CNPJ nº42.498.733/0001-48, a importância acima estipulada. O valor da importância mencionada deverá ser corrigido em função do valor do empreendimento fornecido pela Secretaria Municipal da Habitação à época de seu pagamento. - A CONSTRUTORA TENDA S/A, deverá fazer consulta, via processo administrativo, do novo valor a ser pago. A celebração do presente Termo, não exime a CONSTRUTORA TENDA S/A, da perfeita obediência às demais regras estabelecidas nos Decretos nº322/76 e 4.691/84, pertinente à construção de grupamentos de edificações. 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 acima prevista, apresentando o comprovante bancário, com o nº do processo indicado no mesmo, na U/ADS da Secretaria Municipal de Urbanismo. O presente Termo é firmado em caráter irrevogável e irretroatável, obrigando a herdeiros ou sucessores, demais condições constantes do título. Em 22/10/2015, por HSL.

**AV - 5 - M - 157 - HIPOTECA:** Consta registrada sob o R-5 da matrícula 234.333 em 11/12/2014, que pelo Instrumento Particular de Mútuo para construção de empreendimento imobiliário datado de 25/07/2014, CONSTRUTORA TENDA S/A já qualificada, deu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído em hipoteca à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, em garantia da dívida de **R\$8.431.784,62**, a ser pago no prazo de 24 meses, a contar do 1º(primeiro) dia do mês subsequente à data prevista, no cronograma físico-financeiro e de desembolso do empreendimento, para término da obra, demais condições constantes do título. Em 22/10/2015, por HSL.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FLD9W-VPJ47-3HXX9-ENG7Z>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital



onr



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
157

FICHA  
2

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

CNM: 157776.2.0000157-17

**AV - 6 - M - 157 - CANCELAMENTO DE URBANIZAÇÃO**: Prenotação nº **4004**, aos **21/01/2016**. Fica cancelado o termo de urbanização constante do AV-1 desta matrícula, tendo em vista a aceitação das obras concedida em 24/03/2015, de acordo com certidão da SMU nº 09/0085/2015, datada de 30/03/2015, processo nº 02/200444/2014. Selo de fiscalização eletrônica nºEJJ 99850 GHO. Averbação concluída aos 22/02/2016, por FS.

**AV - 7 - M - 157 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO**: Consta registrada no R-6 da matrícula 26.779, em 08/11/2018, 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 0,002360; área privativa de 45,69m²** e, somada à comum, **área total de 101,97m²**, reatificando assim a abertura da matrícula. Em 08/11/2018, por HSL.

**AV - 8 - M - 157 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**: Prenotação nº **26271**, aos **10/05/2018**. Foi registrada em 08/11/2018, no Registro Auxiliar sob o nº206, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 08/11/2018, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºECUE 58327 DTO.

**R - 9 - M - 157 - COMPRA E VENDA**: Prenotação nº**27784**, aos **26/06/2018**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 27/04/2018, 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 **RS155.000,00**, a **BRAULIO DA CONCEIÇÃO VIEIRA**, encarregado, portador da CNH nº04962028200, DETRAN/RJ, de onde se extrai o RG sob o nº20252579, DIC/RJ, e inscrito no CPF/MF sob o nº 102.040.047-13, e sua mulher **MARIA ERONDINA FARIAS RIBEIRO**, do lar, inscrita no RG sob o nº 20.656.354-6, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 118.817.427-41, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Est. do Gericino, nº641, Rua F, casa 24, Bangu, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$20.238,42 recursos próprios; R\$0,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$17.515,07 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$117.246,51 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: **RS155.000,00**, certificado declaratório de isenção nº2182946 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 08/11/2018, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºECUE 58264 UBV.

**AV - 10 - M - 157 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA**:Prenotação nº**27784**, aos **26/06/2018**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do AV-5, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 27/04/2018, objeto do R-9, que hoje se arquivava. Averbação concluída aos 08/11/2018, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºECUE 58265 XUL.

**AV - 11 - M - 157 - FUNDO DE GARANTIA**:Prenotação nº**27784**, aos **26/06/2018**. Em virtude do instrumento particular de 27/04/2018, objeto do R-9, 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 08/11/2018, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºECUE 58266 SON.

**?R - 12 - M - 157 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**: Prenotação nº**27784**, aos **26/06/2018**. Pelo mesmo instrumento referido no R-9, 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,

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FLD9W-VPJ47-3HXX9-ENG7Z>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital



onr



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
157

FICHA  
2-v

CNM: 157776.2.0000157-17

Quadra 4, lotes 3 e 4, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, em garantia de dívida de **RS117.246,51**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pela Tabela Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 8,16% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 8,4722% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$882,47, com vencimento para 01/06/2018. Origem dos Recursos: FGTS/UNIÃO. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$155.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 08/11/2018, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nº ECUE 58267 XXX.

**AV - 13 - M - 157 - INSCRIÇÃO E CL:** Prenotação nº **27784**, aos **26/06/2018**. De acordo com o mesmo título objeto do R-9 e demais documentos acostados, inclusive certidão Situação Fiscal e Enfitêutica, o imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro sob o nº 3.310.758-2, e CL (Código de Logradouro) nº 17.000-1. Averbação concluída aos 08/11/2018, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nº ECUE 58268 XEX.

**AV - 14 - M - 157 - INTIMAÇÃO:** Prenotação nº **111369**, aos **13/03/2025**. Pelo requerimento de 13/03/2025, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação dos devedores **BRAULIO DA CONCEIÇÃO VIEIRA**, e sua mulher **MARIA ERONDINA FARIAS RIBEIRO**, 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 19/05/2025, 20/05/2025 e 21/05/2025, 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 25/06/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nº EDUZ 68285 SFH.

**AV - 15 - M - 157 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Prenotação nº **120104**, aos **15/09/2025**. Pelo requerimento de 18/08/2025, 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: **RS163.216,45**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **RS163.216,45**, certificado declaratório de isenção nº 2850619 (Lei nº 2.277/94, art. 8, par. único I, com redação dada pela Lei nº 3.335/2001). Averbação concluída aos 18/09/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nº EEZW 48939 GNC.

**AV - 16 - M - 157 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº **120104**, aos **15/09/2025**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-15. Averbação concluída aos 18/09/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nº EEZW 48940 RBO.

CONTINUA NA FICHA 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FLD9W-VPJ47-3HXX9-ENG7Z>



Valide aqui este documento

MATRÍCULA  
157

FICHA  
3

12º REGISTRO DE IMÓVEIS  
RIO DE JANEIRO - RJ  
LMRO 2 - REGISTRO GERAL  
CNM: 157776.2.0000157-17

**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](http://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

**EEZW 48941 ZTS**



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/FLD9W-VPJ47-3HXX9-ENG7Z>