



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
61523

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0061523-25

IMÓVEL: Apartamento 207, do bloco 02, condomínio "Porto Barão", a ser construído sob o nº1000, da Avenida Canal Projetada, PAA 12427, PAA 12506, Campo Grande, na Freguesia de Campo Grande, com direito de uso a uma vaga de garagem, **área privativa de 40,54m², área comum de divisão não proporcional de 12,50m²**, relativa à garagem e, somada a comum, **área total de 89,18m²**, que corresponde à **fração ideal de 0,003524** do terreno designado por lote 02, do PAL 49.788, com área de 12.587,39m². O empreendimento possui 77 vagas, sendo 03 vagas não vinculada a qualquer unidades, das quais duas para PNE, todas descobertas e localizadas na área externa. -x-x

PROPRIETÁRIA: TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, com sede na Rua Boa Vista, nº280, pavimentos 8º e 9º, Centro, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº09.625.762/0001-58. -x-x

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido por compra feita a Valdir de Moraes Filho e sua mulher Solange Maria Correia de Moraes, conforme escritura de 09/02/2023, do 12º Ofício de Notas, desta cidade, Livro 3677, fls. 175/178, registrada neste ofício, sob o R-2 da matrícula 59.939, em 24/02/2023, o desmembramento averbado sob o AV-25 da matrícula 10.385, em 23/01/2023, e o memorial de incorporação registrado sob o R-3 da matrícula 59.939, em 24/02/2023. -x-x

CADASTRO: O imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro, sob o nº0.196.308-1 (MP), CL nº09.460-7. Matrícula aberta aos 24/02/2023, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993.

AV - 1 - M - 61523 - UNIDADE EM CONSTRUÇÃO: De conformidade com o disposto no Art. 1.349, C/C §2º do Art. 1.348 do Código de Normas da Corregedoria Geral da 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 24/02/2023, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993.

AV - 2 - M - 61523 - AFETAÇÃO: Consta averbado neste ofício sob o AV-5 da matrícula 59.939, em 24/02/2023, que pelo requerimento de 27/01/2023, 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 24/02/2023, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993.

AV - 3 - M - 61523 - FEITOS AJUIZADOS: Consta averbado neste ofício, sob o AV-6 da matrícula 59.939, em 24/02/2023, que em cumprimento ao determinado pelo parágrafo 5º do artigo 32 da Lei 4.591/64, combinado com o art. 1.341 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, para o registro do Memorial de Incorporação objeto do R-3 matrícula 59.939, fica consignado que: Constam em nome 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 Registro de Distribuição da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro; Justiça Federal da 2ª Região - Certidão Judicial Cíveis, Seção Judiciária do Rio de Janeiro, Certidão Positiva da Procuradoria da Dívida Ativa do Município do Rio de Janeiro, 1º ao 10º Tabelionatos de Protestos de Letras e Títulos de São Paulo/SP, não sendo impeditivas para realização da incorporação do ato precedente, conforme declaração expressa da incorporador. Em 24/02/2023, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993.

R - 4 - M - 61523 - HIPOTECA: Prenotação nº 83196, aos 13/06/2023. Pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 05/06/2023, 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/2AA2T-8S5RT-BQAPW-CHZPD>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



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
61523

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0061523-25

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 **RS\$20.230.769,23** para construção do empreendimento "Porto Barão - Módulo I". 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, sobre as parcelas incidirão juros correspondentes à taxa efetiva de 8,3000% ao ano. Demais condições constantes do título. Registro concluído aos 26/06/2023, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 10290 QQE. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

R - 5 - M - 61523 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº**89695**, aos **28/11/2023**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 13/11/2023, 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, e da Lei nº14.620/2023, o **imóvel** objeto desta matrícula foi **VENDIDO** pelo preço de **RS\$191.078,46**, a **STELLA REGINA OLIVEIRA THADEU**, brasileira, solteira, autônoma, inscrita no CPF/MF sob o nº 137.963.747-35, residente e domiciliada nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$30.863,87 recursos próprios; R\$26.144,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$0,00 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$134.070,59 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: **RS\$191.078,46**, certificado declaratório de isenção nº2637078 (Lei nº5.065/2009). Registro concluído aos 30/11/2023, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 46893 DXT.

AV - 6 - M - 61523 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº**89695**, aos **28/11/2023**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-4, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 13/11/2023, antes referido, que hoje se arquivou. Averbação concluída aos 30/11/2023, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 46894 TWB.

R - 7 - M - 61523 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**89695**, aos **28/11/2023**. Pelo mesmo instrumento antes referido, o imóvel objeto desta matrícula foi **ALIENADO FIDUCIARIAMENTE**, na forma da Lei nº9.514/97, 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 nº00.360.305/0001-04, em garantia de dívida de **RS\$134.070,59**, a ser paga em 420 prestações mensais, sobre as quais incidirão juros correspondentes à taxa efetiva de 5,1161% ao ano. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 30/11/2023, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 46895 UQD.

AV - 8 - M - 61523 - CONSTRUÇÃO: Prenotação nº **98041**, aos **04/06/2024**. Pelo requerimento de 24/05/2024, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Econômico nº25/0241/2024, datada de 23/05/2024, de acordo com o processo nº EIS-PRO-2021/103405, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se concedido em 23/05/2024. 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 13/06/2024, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 70467 PZH. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2AA2T-8S5RT-BQAPW-CHZPD>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



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
61523

FICHA
2

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

CNM: 157776.2.0061523-25

AV - 9 - M - 61523 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: Consta registrada no R-12 da matrícula 59.939, em 13/06/2024, a instituição de condomínio do imóvel objeto desta matrícula, nos moldes dos artigos 7º e 8º da Lei 4591/64. Em 13/06/2024, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993.

AV - 10 - M - 61523 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Prenotação nº **98041**, aos **04/06/2024**. Foi registrada em 13/06/2024, no Registro Auxiliar sob o nº649, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 13/06/2024, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 71123 UMU.

AV - 11 - M - 61523 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **119154**, aos **27/08/2025**. Pelo requerimento de 26/08/2025, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação do devedora **STELLA REGINA OLIVEIRA THADEU**, 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 07/10/2025, 08/10/2025 e 09/10/2025, 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 07/11/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAH 47084 OWY.

AV - 12 - M - 61523 - LOGRADOURO: Consta averbado neste ofício, sob o AV-15 da matrícula 59939, em 11/11/2025, que pelo ofício nºEIS-OFI-2025/02376, expedido em 02/10/2025, pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento/SMDU, hoje arquivado, conforme Decreto Rio nº56766, de 15/09/2025, verifica-se que a Avenida Canal Projetada (pista direita), do PAA 12506, e PAA 12714, trecho que começa na Avenida Brasil, lado par, junto e depois da Rua Antonio Carlos Belchior, e termina com 490,00m de extensão, é a atual **Avenida Coração Selvagem**. Em 11/11/2025, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993.

AV - 13 - M - 61523 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº**125034**, aos **17/12/2025**. 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 nº3.487.017-0, e CL (Código de Logradouro) nº20.729-0. Averbação concluída aos 26/12/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 12117 RUT.

AV - 14 - M - 61523 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº**125034**, aos **17/12/2025**. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, ao registro 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-2, nos termos do art. 31-E, I, da Lei 4591/64. Averbação concluída aos 26/12/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 12118 WFV.

AV - 15 - M - 61523 - CANCELAMENTO DE FEITOS AJUIZADOS: Prenotação nº**125034**, aos **17/12/2025**. Fica cancelado o AV-3 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 26/12/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 12119 BZW.

AV - 16 - M - 61523 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº**125034**, aos **17/12/2025**. Pelo requerimento de 16/12/2025, 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2AA2T-8S5RT-BQAPW-CHZPD>



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
61523

FICHA
2-v

CNM: 157776.2.0061523-25

do imóvel dentro de 60 dias contados da data do registro (art. 27 da Lei 9514 de 20/11/1997). Valor declarado do imóvel: **RS199.754,40**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **RS199.754,40**, guia nº2901470. Averbação concluída aos 26/12/2025, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 12120 OCK.

AV - 17 - M - 61523 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**125034**, aos **17/12/2025**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-16. Averbação concluída aos 26/12/2025, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 12121 QAA.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2AA2T-8S5RT-BQAPW-CHZPD>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br





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, 26/12/2025

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\$ 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 EFAW 12122 NWY  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/2AA2T-8S5RT-BQAPW-CHZPD>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr