



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
46

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0000046-59

IMÓVEL: Fração ideal de 0,004548 que corresponderá ao apartamento 403, do bloco 01, 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 21/10/2015, por requerimento do interessado, Prenotação nº357, aos 19/10/2015. Digitada por HSL.

AV - 1 - M - 46 - GRAVAME: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, sob o AV-1 da matrícula 243.087 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 21/10/2015, por HSL.

AV - 2 - M - 46 - CONSIGNAÇÃO: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, sob o AV-2 da matrícula 243.071 em 28/01/2015, e AV-2 da matrícula 243.087 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 21/10/2015, por HSL.

AV - 3 - M - 46 - ENQUADRAMENTO: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, sob o AV-3 da matrícula 243.071 em 28/01/2015 e sob o AV-3 da matrícula 243.087 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/NZV9T-H7P73-NPUJ5-PRW6F>

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
46

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0000046-59

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 21/10/2015, por HSL.

AV - 4 - M - 46 - HIPOTECA: Consta registrada no 4º Registro de Imóveis, sob o R-4 da matrícula 243.087, em 15/04/2015, que pelo instrumento particular de mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 29/01/2015, CONSTRUTORA TENDA S/A, já qualificada, deu o imóvel desta matrícula em 1ª e especial hipoteca transferível a terceiros, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, com sede em Brasília-DF, CNPJ/MF nº00.360.305/0001-04, em garantia da dívida referente a abertura de crédito no valor de **R\$13.035.791,79**, e demais obrigações assumidas no citado instrumento, para construção do empreendimento residencial, dívida esta com prazo de amortização de 24 meses a contar do 1º (primeiro) dia do mês subsequente da data prevista para o término da obra definido no Cronograma Físico - financeiro e de Desembolso do empreendimento. Demais condições constantes do título. Em 21/10/2015, por HSL.

AV - 5 - M - 46 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº **3365**, em data de **28/12/2015**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do AV-4, face autorização dada pela credora no instrumento particular de 13/11/2015, objeto do R-6, que hoje se arquiva. Selo de fiscalização eletrônica nº EBJJ 97561 GCM. Averbação concluída aos 28/01/2016, por FS.

R - 6 - M - 46 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº **3365**, aos **28/12/2015**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 13/11/2015, 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\$171.000,00**, a **ELIONAI DA SILVA SOARES**, brasileiro, solteiro, gerente, inscrito no RG sob o nº 26.487.299-5, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 141.740.337-30, residente e domiciliado na Travessa Maurício, 16, Campo Grande, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$33.260,00 recursos próprios; R\$0,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$11.340,89 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$126.399,11 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\$171.000,00**, certificado declaratório de isenção nº2003485 (Lei 5.065/2009). Selo de fiscalização eletrônica nºEBJJ 97562 JKB. Registro concluído aos 28/01/2016, por FS.

AV - 7 - M - 46 - FUNDO DE GARANTIA: Prenotação nº **3365**, aos **28/12/2015**. Em virtude do instrumento particular de 13/11/2015, 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 nºEBJJ 97563 CUN. Averbação concluída aos 28/01/2016, por FS.

R - 8 - M - 46 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **3365**, aos **28/12/2015**. Pelo mesmo instrumento referido no R-6, o adquirente **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel objeto desta matrícula, 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\$126.399,11**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pelo TP - Tabela Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 6,6600% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 6,8671% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização e de juros, no valor de R\$853,51, com vencimento para 13/12/2015. Origem dos Recursos: FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$171.000,00. Demais

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NZV9T-H7P73-NPUJ5-PRW6F>

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
46

FICHA
2

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

CNM: 157776.2.0000046-59

condições constam do instrumento. Selo de fiscalização eletrônica nº EBJJ 97564 WUG. Registro concluído aos 28/01/2016, por FS.

AV - 9 - M - 46 - 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 - 46 - 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 0,004548; área privativa de 43,72m²** e, somada à comum, **área total de 171,85m²**. Em 29/03/2017, por FS.

AV - 11 - M - 46 - CONVENÇÃO DO FUTURO 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 12674 W VH.

R - 12 - M - 46 - PENHORA: Prenotação nº **106431**, aos **13/11/2024**. Pelo termo de penhora lavrado em 05/06/2024, pela 6ª Vara Cível Regional de Campo Grande, nesta cidade, extraídos dos autos de execução de Título Extrajudicial - CPC - Despesas Condominiais / Condomínio em Edifício nº0015268-66.2017.8.19.0205, ajuizada por **CONDOMINIO DO EDIFICIO RESIDENCIAL VERA CRUZ** em face de **ELIONAI DA SILVA SOARES**, foi o direito de devedor fiduciante do imóvel desta matrícula **PENHORADO** para execução da dívida no valor de **R\$13.157,01**. Nomeado o próprio executado depositário do bem. Registro concluído aos 18/12/2024, por Fabio Marrocos, Mat. TJRJ 94-12227. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 23907 MTE.

AV - 13 - M - 46 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **128956**, aos **18/03/2026**. Pelo requerimento de 18/03/2026, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação da devedora **ELIONAI DA SILVA SOARES**, 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 27/04/2026, 28/04/2026 e 29/04/2026, 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 29/05/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCV 27822 HTS.

AV - 14 - M - 46 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº**136486**, aos **21/07/2026**. 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 nº3.364.611-8, e CL (Código de Logradouro) nº05.408-0. Averbação concluída aos 30/07/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDX 61026 JYF.

AV - 15 - M - 46 - CANCELAMENTO DE FEITOS AJUIZADOS:Prenotação nº**136486**, aos **21/07/2026**. 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.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NZV9T-H7P73-NPUJ5-PRW6F>

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
46

FICHA
2-v

CNM: 157776.2.0000046-59

Averbação concluída aos 30/07/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDX 61027 KQK.

AV - 16 - M - 46 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº **136486**, aos **21/07/2026**. Pelo requerimento de 16/07/2026, 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: **R\$188.200,80**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$188.200,80**, certificado declaratório de isenção nº2980532 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 30/07/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDX 61028 IJP.

AV - 17 - M - 46 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **136486**, aos **21/07/2026**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-16. Averbação concluída aos 30/07/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDX 61029 EJJ.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NZV9T-H7P73-NPUJ5-PRW6F>

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, 30/07/2026

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 EFDX 61030 BRM  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/NZV9T-H7P73-NPUJ5-PRW6F>

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