



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
36321

Ficha  
1

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

CNM: 157776.2.0036321-68

**IMÓVEL: Apartamento 408, do bloco 05**, empreendimento denominado "Esplendor II", a ser construído na **Estrada Guandu do Sena, nº 1430**, Bangu, na Freguesia de Campo Grande, **área privativa de 40,54m<sup>2</sup>**, e somada à comum, **área total de 66,04m<sup>2</sup>**, que corresponde a **fração ideal de 0,002004**, do respectivo terreno designado por lote 01, do PAL 49.187, com área de 15.038,16m<sup>2</sup>. O empreendimento possui 119 vagas de garagem, sendo 15 para PNE, todas descobertas e localizadas na área externa, não vinculadas a nenhuma unidade autônoma, sendo de uso comum do condomínio. -x-x

**PROPRIETÁRIA: TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, com sede na Rua Alvares Penteado, nº61, 1º andar, sala 01, Centro, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.625.762/0001-58. -x-x

**REGISTRO ANTERIOR:** Adquirido o terreno, em maior porção, parte por compra feita a Angelo Peixoto Braga e sua mulher Maria Regina Angelo Braga, conforme escritura de 23/07/2018, do 12º Ofício de Notas desta cidade, Livro 3516, fls.011/016, registrado neste ofício sob o R-2 das matrículas 25.923 e 25.924, em 27/08/2018, e parte por extinção de condomínio conforme escritura pública lavrada em 14/08/2018, pelo 12º Ofício de Notas desta cidade, Livro 3477, fls.194/195, registrada no R-1 da matrícula 25.926, em 27/08/2018, o desmembramento averbado sob o AV-1 da matrícula 25.925, em 27/08/2018, PAL aprovado em 26/09/2018 e averbado no AV-2 da matrícula 25.926, em 22/11/2018, e o memorial de incorporação registrado no R-4 da matrícula 25.926 em 09/08/2019. -x-x

**CADASTRO:** O imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro, sob os nºs 0.581.204-5, 3.365.540-8 e 3.365.541-6(M.P.), CL nº02.417-4. Matrícula aberta aos 13/11/2019, por FS.

**AV - 1 - M - 36321 - UNIDADE EM CONSTRUÇÃO:** De conformidade com o disposto no artigo 662, c/c §2º do artigo 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 13/11/2019, por FS.

**AV - 2 - M - 36321 - FEITOS AJUIZADOS:** Consta averbado no AV-5 da matrícula 25.926, em 09/08/2019, 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-4 da matrícula 25.926 em 09/08/2019, fica consignado que: Constam contra o 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 Registros de Distribuição da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro; Justiça Federal - Seção Judiciária do Rio de Janeiro, Procuradoria da Dívida Ativa do Município, 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, Justiça Federal - Seção Judiciária de São Paulo, Justiça do Trabalho - TRT da 2ª Região, não sendo impeditivas da realização da incorporação do ato precedente conforme declaração expressa da incorporadora. Em 13/11/2019, por FS.

**AV - 3 - M - 36321 - AFETAÇÃO:** Consta averbado no AV-7 da matrícula 25.926, em 09/08/2019, que pelo Instrumento Particular de 23/07/2019, 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 13/11/2019, por FS.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6C3XA-8AKLX-E9CNF-RDJW9>



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
36321

FICHA  
1-v

CNM: 157776.2.0036321-68

**R - 4 - M - 36321 - HIPOTECA:** Prenotação nº **47141**, aos **11/05/2020**. Pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 14/04/2020, a proprietária deu em primeira e especial **HIPOTECA** o imóvel desta matrícula, 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 nº00.360.305/0001-04, em garantia da dívida referente à abertura de crédito no valor de **R\$8.449.923,33** para construção do empreendimento "Esplendor II - Módulo III". 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\$11.736.000,00 (incluídos outros imóveis). Demais condições constantes do título. Registro concluído aos 28/05/2020, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDKD 55053 MJX. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

**R - 5 - M - 36321 - COMPRA E VENDA:** Prenotação nº **53050**, aos **07/12/2020**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 30/10/2020, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação/Programa Casa Verde e Amarela, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380/64, e do art. 21, da Medida Provisória nº996/2020, a proprietária **VENDEU** o **imóvel** objeto desta matrícula, pelo preço de **R\$135.426,88**, a **LUCAS MUNIZ VICHI**, brasileiro, solteiro, auxiliar de escritório, portador da CNH nº 06679677501, DETRAN/RJ, e inscrito no CPF/MF sob o nº 140.547.047-00, residente e domiciliado na Rua Jesuino de Andrade, nº187, São Matheus, São João de Meriti, RJ. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$22.276,60 recursos próprios; R\$29.000,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$1.466,94 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$82.683,34 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\$135.426,88**, certificado declaratório de isenção nº2354647 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 11/12/2020, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDPQ 41746 UVA.

**AV - 6 - M - 36321 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA:** Prenotação nº**53050**, aos **07/12/2020**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-4, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 30/10/2020, objeto do R-5, que hoje se arquivou. Averbação concluída aos 11/12/2020, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDPQ 41747 USY.

**AV - 7 - M - 36321 - FUNDO DE GARANTIA:** Prenotação nº**53050**, aos **07/12/2020**. Em virtude do instrumento particular de 30/10/2020, 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 11/12/2020, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDPQ 41748 AKQ.

**R - 8 - M - 36321 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº**53050**, aos **07/12/2020**. 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\$82.683,34**, a ser paga

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6C3XA-8AKLX-E9CNF-RDJW9>



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
36321

FICHA  
2

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

CNM: 157776.2.0036321-68

em 360 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 5,00% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 5,1161% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$463,15, com vencimento para 01/12/2020. Origem dos Recursos: FGTS/União. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$151.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 11/12/2020, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nº EDPQ 41749 REN.

**AV - 9 - M - 36321 - CONSTRUÇÃO:** Prenotação nº **55250**, aos **26/02/2021**. Pelo requerimento de 24/02/2021, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbanismo, Infraestrutura e Habitação nº 25/0088/2021, datada de 24/02/2021, de acordo com o processo nº 02/280078/2017, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se concedido em 24/02/2021. 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 01/04/2021, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDRQ 75346 ULW. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

**AV - 10 - M - 36321 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Consta registrada no R-17 da matrícula 25.926, em 01/04/2021, a instituição de condomínio do imóvel objeto desta matrícula, nos moldes dos artigos 7º e 8º da Lei 4591/64. Em 01/04/2021, por HSL.

**AV - 11 - M - 36321 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Prenotação nº **56211**, aos **22/03/2021**. Foi registrada em 01/04/2021, no Registro Auxiliar sob o nº385, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 01/04/2021, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDRQ 75686 DRR.

**AV - 12 - M - 36321 - INTIMAÇÃO:** Prenotação nº**92389**, aos **24/01/2024**. Pelo requerimento de 22/01/2024, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação do devedor **LUCAS MUNIZ VICHI**, 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 20/03/2024, 21/03/2024 e 22/03/2024, 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 17/04/2024, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 79450 SNA.

**AV - 13 - M - 36321 - CANCELAMENTO DE INTIMAÇÃO:** Prenotação nº**104058**, aos **25/09/2024**. 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 nº451833/2024, em 25/04/2024, hoje arquivado, ficando, dessa forma, cancelado o procedimento do AV-12. Averbação concluída aos 29/11/2024, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 19505 VSR.

**AV - 14 - M - 36321 - INTIMAÇÃO:** Prenotação nº **104058**, aos **25/09/2024**. Pelo requerimento de 25/09/2024, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação do devedor **LUCAS MUNIZ VICHI**, 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 28/10/2024, 29/10/2024 e 30/10/2024, 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**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6C3XA-8AKLX-E9CNF-RDJW9>



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
36321

FICHA  
2-v

CNM: 157776.2.0036321-68

**a purgação da mora.** Averbação concluída aos 29/11/2024, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 19506 LFS.

**AV - 15 - M - 36321 - CANCELAMENTO DE INTIMAÇÃO:** Prenotação nº116122, aos 23/06/2025. Fica cancelada a intimação objeto do AV-14, desta matrícula, face a quitação. Averbação concluída aos 25/09/2025, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZW 51070 YNC.

**AV - 16 - M - 36321 - INTIMAÇÃO:** Prenotação nº116122, aos 23/06/2025. Pelo requerimento de 20/06/2025, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação do devedor **LUCAS MUNIZ VICHI**, 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 26/08/2025, 27/08/2025 e 28/08/2025, 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 25/09/2025, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZW 51071 JUI.

**AV - 17 - M - 36321 - INSCRIÇÃO E CL:** Prenotação nº122586, aos 31/10/2025. 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 nº3.431.806-3, e CL (Código de Logradouro) nº02.417-4. Averbação concluída aos 04/11/2025, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAH 46274 EUU.

**AV - 18 - M - 36321 - CANCELAMENTO DE FEITOS AJUIZADOS:** Prenotação nº122586, aos 31/10/2025. 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 04/11/2025, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAH 46275 AAI.

**AV - 19 - M - 36321 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO:** Prenotação nº122586, aos 31/10/2025. 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-3, nos termos do art. 31-E, I, da Lei 4591/64. Averbação concluída aos 04/11/2025, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAH 46276 CRQ.

**AV - 20 - M - 36321 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Prenotação nº122586, aos 31/10/2025. Pelo requerimento de 30/10/2025, 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\$159.247,50**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$159.247,50**, certificado declaratório de isenção nº2877744 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 04/11/2025, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAH 46277 PYY.

**AV - 21 - M - 36321 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº122586, aos 31/10/2025. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6C3XA-8AKLX-E9CNF-RDJW9>



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
36321

FICHA  
3

12º REGISTRO DE IMÓVEIS  
RIO DE JANEIRO - RJ  
LMRO 2 - REGISTRO GERAL  
CNM: 157776.2.0036321-68

pela credora, no requerimento do AV-20. Averbação concluída aos 04/11/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAH 46278 HYR.

**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, **04/11/2025**

**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

**EFAH 46279 STW**



Consulte a validade do selo em:  
<http://www.3.tjrj.jus.br/sitepublico>  
ANG -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6C3XA-8AKLX-E9CNF-RDJW9>