



Valide aqui
este documento



Validate this
document here



SEXTO SERVIÇO
REGISTRAL DE IMÓVEIS
Comarca da Capital - RJ.

124401



LIVRO 2

REGISTRO GERAL

FICHA: 01

MATRÍCULA Nº 124.401

DATA 12/06/2018

**C.L.
INSCRIÇÃO**

IMÓVEL – Fração ideal de 0,005010 do respectivo terreno, que corresponderá ao **Apartamento 104 do Bloco "04"**, do edifício em construção situado na **RUA ENALDO DOS SANTOS ARAÚJO (Médico) Nº 1119**, medindo o terreno na totalidade designado por lote 1 do PA 42.177, 60m00 de frente e fundos por 110m50 de ambos os lados; confrontando pelo lado direito com o prédio 1079; pelo lado esquerdo com o prédio 1163 ambos da Rua Enaldo dos Santos Araújo (Médico), numa extensão de 40m50 e daí até os fundos com os prédios nºs 23, 27, 31, 35, 39 e 43 todos com frente para a Rua Antonio Saraiva, com segmentos de 10m00 em 10m00, numa extensão de 60m00 e mais 10m00 que se referem ao nº 440 da Rua Barbosa Rodrigues; de frente pela Rua Enaldo dos Santos Araújo (Médico) e nos fundos com o prédio 440 da Rua Barbosa Rodrigues; o empreendimento possui 21 vagas de estacionamento, sendo 02 (duas) para PNE, todas localizadas no pavimento terreo e de uso comum do condomínio.

PROPRIETÁRIA – **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, com sede em São Paulo/SP, inscrita no CNPJ sob o nº. 09.625.762/0001-58.

TÍTULO AQUISITIVO – Adquirido de Santa Edwirges Maquinas Ltda., conforme escritura do 13º Tabelião de Notas de São Paulo - SP, Livro nº 4958, Fls. 261/265, de 24/11/2017, registrada no Livro 2, Ficha 01vº, Matrícula nº 65.350-A, no ato R. 7, em 13/12/2017. O Oficial.

AV.1 – 12/06/2018 – CONSIGNAÇÃO.

Certifico, que esta matrícula foi aberta, face ao **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA**, registrado no Livro 2, Ficha 01vº, no ato R. 8, da Matrícula nº 65.350-A, em 13/12/2017. O Oficial.

AV. 2 – 12/06/2018 – TERMO DE AFETAÇÃO.

Certifico, que consta averbado no Livro 2, Ficha 02vº, ato AV. 9 da matrícula 65.350-A, em 13/12/2017, nos termos do requerimento de 27/11/2017, instruído por demais documentos probantes que ora se arquivam nesta serventia, e o que confere o art. 31-A da lei 4591/64, com as alterações introduzidas pela Lei nº. 10.931, de 02/08/2004, a proprietária submete à incorporação imobiliária desta matrícula ao regime de afetação, pelo qual o terreno e as acessões, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados manter-se-ão apartados do patrimônio da proprietária, constituindo patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação e à entrega das unidades imobiliárias aos adquirentes. O Oficial.

R. 3 – 20/07/2018 – HIPOTECA – (Prot. 431.509).

Nos termos do Instrumento Particular de Mutuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária da Caixa Econômica Federal - CEF de 19/04/2018, **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, anteriormente qualificada, deu o **BLOCO 04** composto dos **apartamentos 101/104, 201/204, 301/304, 401/404, 501/504; BLOCO 05** composto dos **apartamentos 101/108, 201/208, 301/308, 401/408, 501/508** e o **BLOCO 06** composto dos **apartamentos 101/108, 201/208, 301/308, 401/408, 501/508**; do edifício em construção situado na **RUA ENALDO DOS SANTOS ARAÚJO (Médico) Nº 1119**, do qual faz parte a unidade objeto desta matrícula, em primeira e única hipoteca, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL/CEF**, com sede em Brasília/DF, CNPJ 00.360.305/0001-04, para garantia do pagamento da dívida de R\$7.393.865,09, a ser paga em 24 prestações mensais e sucessivas, sendo a taxa nominal de juros de 8,0000% ao ano, correspondente a taxa efetiva de 8,3000% ao ano; tendo sido atribuído o valor de R\$17.172.000,00, da garantia hipotecária. O Oficial.

(CONTINUA NO VERSO)

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BZTDY-FWU7S-T8JCD-K5SKG>

ri digital

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

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

ri digital

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZCFVL-W9RY2-4KVMR-JRW3D>



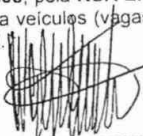
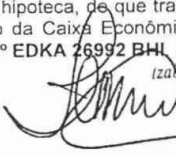
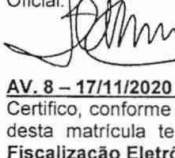
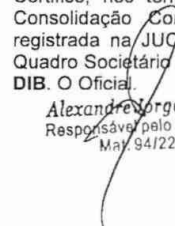
Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZCFVL-W9RY2-4KVMR-JRW3D>



Validate this
document here

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/IBZTDY-FWU7S-T8JCD-K5SKG>

MATRÍCULA Nº. 124.401	FICHA 01 VERSO
AV. 4 - 31/10/2019 - CONSTRUÇÃO - (Prot. 446.377) Certifico que, nos termos do requerimento de 26/09/2019, instruído pela certidão 80/0035/2019, de 20/09/2019, da SMU, da Prefeitura desta cidade, fica averbado que foi concedida licença para construção de grupamento residencial sem cronograma, concedida com os favores da Lei 97/09, com 9.270,82m2 de área total; coube a designação de PREDIO nº. 1.119, BLOCOS 1 e 4 - APARTAMENTOS 101/104 à 501/504 e BLOCOS 2, 3, 5 e 6 - APARTAMENTOS 101/108 à 501/508, pela RUA ENALDO DOS SANTOS ARAUJO, tendo o grupamento 21 vagas externas para veículos (vagas descobertas); tendo o "habite-se" sido concedido em 20/09/2019. O Oficial.  WALTER CHAVES Oficial Substituto Mat. 94/2920	
AV. 5 - 30/07/2020 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA - (Prot. 450.583) Certifico, que o imóvel objeto desta matrícula fica desligado da hipoteca, de que trata o R. 3, em virtude de quitação dada pela credora, conforme Autorização da Caixa Econômica Federal - CEF, datada de 13/02/2020. Selo de Fiscalização Eletrônico nº EDKA 26992 BHI. O Oficial.  Izabel Cristina Bastos Cardoso Oficial Substituta Mat. 94/2894	
R. 6 - 17/11/2020 - DAÇÃO EM PAGAMENTO - (Prot. 455.624) Nos termos da escritura do 12º Ofício de Notas desta cidade, Livro nº 3585, Fls. 183/186, de 14/10/2020, a proprietária Tenda Negócios Imobiliários S/A., anteriormente qualificada, deu em pagamento de dívida, o imóvel objeto desta matrícula, à SANTA EDWIRGES MAQUINAS LTDA, com sede em Araxá - MG, CNPJ nº 26.891.798/0001-00, pelo valor de R\$175.000,00; tendo o imposto de transmissão sido recolhido através da guia nº 2.332.603, em 19/08/2020. Selo de Fiscalização Eletrônico nº EDNR 46594 IFG. O Oficial.  Izabel Cristina Bastos Cardoso Oficial Substituta Mat. 94/2894	
AV. 7 - 17/11/2020 - CANCELAMENTO DE TERMO DE AFETAÇÃO - (Prot. 455.624) Certifico que, em virtude do "habite-se" concedido em 20/09/2019, na certidão nº. 80/0035/2019, averbado no ato AV. 4 e a transferência efetuada no ato R. 6 acima, fica cancelado o TERMO DE AFETAÇÃO, objeto do ato AV.2. Selo de Fiscalização Eletrônico nº EDNR 46595 GFC. O Oficial.  Izabel Cristina Bastos Cardoso Oficial Substituta Mat. 94/2894	
AV. 8 - 17/11/2020 - INSCRIÇÃO E CL - (Prot. 455.624) Certifico, conforme escritura que serviu de base aos atos R. 6 e AV. 7 acima, que o imóvel objeto desta matrícula tem a Inscrição Imobiliária nº 3.406.092-1 e o CL nº 03.075-9. Selo de Fiscalização Eletrônico nº EDNR 46596 IBEB. O Oficial.  Izabel Cristina Bastos Cardoso Oficial Substituta Mat. 94/2894	
AV. 9 - 12/04/2022 - ALTERAÇÃO CONTRATUAL - (Prot. 472.598) Certifico, nos termos do requerimento datado de 07/02/2022, instruído pela 1ª Alteração e Consolidação Contratual da Sociedade Empresária Limitada, de 14/08/2017, devidamente registrada na JUCEMG sob o nº 6346089, em 06/11/2017, que fica averbada a Alteração do Quadro Sociário e Aumento de Capital Social. Selo de Fiscalização Eletrônico nº EEAY 68345 DIB. O Oficial.  Alexandre Jorge Ferreira Responsável pelo Expediente Mat. 94/22299	
(CONTINUA NA FICHA 02)	



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento



Validate this
document here



**SEXTO SERVIÇO
REGISTRAL DE IMÓVEIS**
Comarca da Capital - RJ.

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

FICHA: 02

MATRÍCULA Nº 124.401

DATA 12/06/2018

CL 03.075-9
INSCRIÇÃO 3.406.092-1

CONTINUAÇÃO DA FICHA 01 DA MATRÍCULA Nº 124.401, LIVRO 2.

IMÓVEL – Apartamento 104 do Bloco "04", do edifício situado na RUA ENALDO DOS SANTOS ARAÚJO (Médico) Nº 1119.

AV. 10 – 12/04/2022 – ALTERAÇÃO DA RAZÃO SOCIAL – Prot. 472.598).

Certifico, nos termos do requerimento datado de 07/02/2022, instruído pela 2ª Alteração e Consolidação Contratual da Sociedade Empresária Limitada, de 13/05/2020, devidamente registrada na JUCEMG sob o nº 7960160, em 12/08/2020, que a Santa Edwirges Maquinas Ltda, passou a denominar-se **SANTA EDWIRGES MAQUINAS E EMPREENDIMENTOS LTDA. Selo de Fiscalização Eletrônico nº EEAY 68346 BCF. O Oficial,**

Alexandre Jorge Ferreira
Responsável pelo Expediente
Mat. 94/22299

AV. 11 – 12/04/2022 – ALTERAÇÃO CONTRATUAL – Prot. 472.598).

Certifico, nos termos do requerimento datado de 07/02/2022, instruído pela 3ª Alteração e Consolidação Contratual da Sociedade Empresária Limitada, de 06/05/2021, devidamente registrada na JUCEMG sob o nº 8569216, em 02/06/2021, que fica averbada a Alteração do Quadro Societário. **Selo de Fiscalização Eletrônico nº EEAY 68347 ADF. O Oficial,**

Alexandre Jorge Ferreira
Responsável pelo Expediente
Mat. 94/22299

AV. 12 – 12/04/2022 – ALTERAÇÃO CONTRATUAL – Prot. 472.598).

Certifico, nos termos do requerimento datado de 07/02/2022, instruído pela 4ª Alteração e Consolidação Contratual da Sociedade Empresária Limitada, de 01/12/2021, devidamente registrada na JUCEMG sob o nº 8939755, em 09/12/2021, que fica averbada a Alteração do Quadro Societário. **Selo de Fiscalização Eletrônico nº EEAY 68348 HBC. O Oficial,**

Alexandre Jorge Ferreira
Responsável pelo Expediente
Mat. 94/22299

AV. 13 – 12/04/2022 – ALTERAÇÃO CONTRATUAL – Prot. 472.598).

Certifico, nos termos do requerimento datado de 07/02/2022, instruído pela 5ª Alteração e Consolidação Contratual da Sociedade Empresária Limitada, de 10/02/2022, devidamente registrada na JUCEMG sob o nº 9173578, em 10/02/2022, que fica averbada a rratificação da 4ª Alteração do Quadro Societário. **Selo de Fiscalização Eletrônico nº EEAY 68349 DCH. O Oficial,**

Alexandre Jorge Ferreira
Responsável pelo Expediente
Mat. 94/22299

R. 14 – 14/07/2022 - COMPRA E VENDA - (Prot. 475.851).

Nos termos do instrumento particular da Caixa Econômica Federal/CEF, Contrato nº 8.7877.1373393-8, de 08/04/2022, **SANTA EDWIRGES MAQUINAS E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, anteriormente qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula a **DANIELE NASCIMENTO DE SOUZA**, brasileira, solteira, enfermeira e nutricionista, CPF nº 112.104.067-56, residente e domiciliada nesta cidade, pelo preço de R\$167.500,00, pago conforme condições constantes do título, tendo o imposto de transmissão sido declarado isento, com base na Lei nº 5.065/2009, conforme guia nº 2.474.425, emitida em 25/04/2022. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos R\$167.500,00. **Selo de fiscalização eletrônico nº EEEE 06630 FEG.**

O Oficial,
Alexandre Jorge Ferreira
Responsável pelo Expediente
Mat. 94/22299

(CONTINUA NO VERSO)

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BZTDY-FWU7S-T8JCD-K5SKG>

ri digital

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

ri digital

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



Valide aqui este documento



Validate this document here

MATRÍCULA Nº 124.401

FICHA 02 VERSO

R. 15 – 14/07/2022 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – (Prot. 475.851).
Pelo instrumento particular que serviu de base ao ato R.14, DANIELE NASCIMENTO DE SOUZA, anteriormente qualificada, alienou fiduciariamente o imóvel desta matrícula em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, para garantia da dívida no valor de R\$134.000,00, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Incurrendo a devedora em mora após o prazo de carência de 30 dias para intimação e consolidação da propriedade em favor do credor, fica atribuído o valor de R\$173.000,00, para fins de leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos R\$134.000,00. **Selo de fiscalização eletrônico nº EEEE 06631 JGC. O Oficial.**

Alexandre Jorge Ferreira
Responsável pelo Expediente
Mat. 94/22299

AV - 16 - M - 124401 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº 519094, aos 16/09/2025. De acordo com a notificação promovida pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, entregue em 30/09/2025, pelo 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos desta cidade, resultando "positiva" foi intimada a devedora **DANIELE NASCIMENTO DE SOUZA**, já qualificada, 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 19/11/2025, por Luan Oliveira (23146). Selo de fiscalização eletrônico nº EFAJ 83991 MWP. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 - - - - -

AV - 17 - M - 124401 - ÁREA CONSTRUÍDA: Prenotação nº 522420, aos 22/12/2025. Com base no talão do IPTU do exercício de 2025, fica averbada a área construída de 40m² do imóvel descrito nesta matrícula, para fins de atendimento no disposto no Art. 440-AQ, II do Provimento 149/2023 do CNJ. Averbação concluída aos 27/01/2026, por Fabio Silva (6481). Selo de fiscalização eletrônico nº EFBR 45669 CNL. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 - - - - -

AV - 18 - M - 124401 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº 522420, aos 22/12/2025. 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 CEF**, 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\$ 182.073,10. Base de cálculo do imposto de transmissão: R\$ 182.073,10, guia nº 2.900.916. Averbação concluída aos 27/01/2026, por Fabio Silva (6481). Selo de fiscalização eletrônico nº EFBR 45670 QDO. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 - - - - -

AV - 19 - M - 124401 - CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº 522420, aos 22/12/2025. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do ato R-15 desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-18. Averbação concluída aos 27/01/2026, por Fabio Silva (6481). Selo de fiscalização eletrônico nº EFBR 45671 MSK. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 - - - - -

CONTINUA NA PRÓXIMA FOLHA

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZCFVL-W9RY2-4KVMR-JRW3D>

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BZTDY-FWU7S-T8JCD-K5SKG>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZCFVL-W9RY2-4KVMR-JRW3D>

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BZTDY-FWU7S-T8JCD-K5SKG>



Validate this
document here

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula 124401, extraída nos termos do art. 19 da Lei 6015/73, dela constando todos os eventuais ônus reais, convencionais, citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias que recaem sobre o imóvel. Busca realizada às do dia . Expedida em 27/01/2026.

Emolumentos: R\$ 108,60
Fundgrat.....: R\$ 2,17
FETJ: R\$ 21,72
Fundperj.....: R\$ 5,43
Funperj.....: R\$ 5,43
Funarpen.....: R\$ 6,51
ISS.....: R\$ 5,83
Selo Fisc.: R\$ 2,87
Total.....: R\$ 158,56

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFBR 45672 SEU



Consulte a validade do selo em:
<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Documento assinado eletronicamente na forma dos Prov.. 47/2015 CNJ e 45/17 CGJ que regulamentam a emissão de certidões eletrônicas pelos Registros de Imóveis do Estado do Rio de Janeiro
Recebemos do a importância acima descrita referente a esta certidão.



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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

