



SEXTO SERVIÇO
REGISTRAL DE IMÓVEIS
Comarca da Capital - RJ.

093617.2.0125308-72



Valide aqui
este documento

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

FICHA: 01

MATRÍCULA Nº. 125.308

DATA 25/07/2019

C.L.
INSCRIÇÃO

IMÓVEL – Fração ideal de 0,004167 do respectivo terreno designado por Lote 01 de 2ª categoria do PAL 49211 (onde existe parte do prédio nº. 577, a ser demolido), que corresponderá ao Apartamento 503 do Bloco "04", do edifício em construção situado na RUA SILVA VALE Nº. 579, medindo o terreno na totalidade: 84,00m de frente para a rua Silva Vale; 92,00m de fundos; 120,00m à direita e 138,39m à esquerda em 03 (três) segmentos de 35,50m + 18,57m + 84,32m. O grupamento possuirá 45 (quarenta e cinco) vagas de estacionamento descobertas, todas vinculadas ao condomínio, localizadas no pavimento térreo, destinadas a veículos de passeio, cuja utilização pelos condôminos, será regulamentada em Assembleia Geral, (sendo 08 (oito) para portadores de necessidades especiais – PNE).

PROPRIETÁRIA – TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A., com sede em São Paulo – SP, CNPJ nº 09.625.762/0001-58, NIRE 35.300.357.469.

TÍTULO AQUISITIVO – Adquirido de Tiago Mendonça da Silva Pinto, conforme escritura do 12º Ofício de Notas desta cidade, Livro nº 3516, Fls. 105/109, de 07/12/2018, rerratificada por outra das mesmas notas Livro nº 3532, Fls. 28/29, de 16/01/2019, registradas no Livro nº 2, Ficha 01, Matrícula nº 67.776-A, nos atos R. 7 e AV. 8, em 29/01/2019. O Oficial

Izabel Cristina Bastos Cardoso
Oficial Substituta
Mat. 94/2894

AV. 1 – 25/07/2019 – CONSIGNAÇÃO.

Certifico, que esta matrícula foi aberta, face ao MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA, registrado no Livro 2, Ficha 01, no ato R. 2, da Matrícula nº. 125.010, em 31/01/2019. O Oficial,

Izabel Cristina Bastos Cardoso
Oficial Substituta
Mat. 94/2894

AV. 2 – 25/07/2019 – TERMO DE AFETAÇÃO.

Certifico, que a unidade residencial objeto desta matrícula integrante da Incorporação Imobiliária acima menciona, foi submetida ao regime de afetação, observando a regra constante dos Artºs 31-A e 31-B da Lei 4591, bem como o disposto na Lei 10.931/04, conforme Termo de Afetação averbado no Livro 2, Ficha 01, Matrícula nº. 125.010, no ato AV. 3, em 31/01/2019. O Oficial,

Izabel Cristina Bastos Cardoso
Oficial Substituta
Mat. 94/2894

AV. 3 – 25/07/2019 – TERMO DE COMPROMISSO.

Certifico que consta averbado no livro 2, ficha 1v, na matrícula nº. 125.010, no ato AV.4, em 31/01/2019, uma declaração da Tenda Negócios Imobiliários S.A., datada de 25/01/2019; onde na qualidade de proprietária e incorporadora, se compromete a averbar a "DEMOLIÇÃO" do Galpão situado na RUA SILVA VALE Nº. 577, antes da averbação do "HABITE-SE". O Oficial,

Izabel Cristina Bastos Cardoso
Oficial Substituta
Mat. 94/2894

(CONTINUA NO VERSO)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZHRWT-JD3N5-U6XBF-CAFM7>

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

DIGITALIZADA



Valide este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZHRWT-JD3N5-U6XBF-CAFM7>**- 29/08/2019 - HIPOTECA - (Prot. 444.045).**

Nos termos do Instrumento Particular datado de 08/07/2019 a **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS**, acima qualificada, deu o imóvel objeto desta matrícula, em hipoteca de 1º grau, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede em Brasília - DF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, em garantia da abertura de crédito no valor de R\$10.919.306,13, (incluindo outras unidades), entre a credora e a devedora **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, com sede em São Paulo - SP, CNPJ nº 09.625.762/0001-58, NIRE 35.300.357.469, figurando como fiadora Construtora Tenda S.A., com sede em São Paulo/SP, CNPJ nº 71.476.527/0001-35, NIRE 35.300.348.206, com prazo total de 24 meses, a contar do dia 1º (primeiro) do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no Cronograma Físico-financeiro e de Desembolso do empreendimento, pagáveis na forma do título, e demais cláusulas e condições constantes do mesmo, sendo o valor da totalidade das unidades autônomas a serem construídas no terreno do empreendimento, objeto da garantia, de R\$20.259.400,00 (vinte milhões, duzentos e cinquenta e nove mil e quatrocentos reais); e demais cláusulas e condições constantes do título. O Oficial

WALTER CHAVES
Oficial Substituto
Mat. 94/2920

AV. 5 - 30/01/2020 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA - (Prot. 448.822).

Fica cancelada a hipoteca de que trata o ato R-4, supra, nos termos do instrumento particular da Caixa Econômica Federal/CEF de 30/09/2019. O Oficial

WALTER CHAVES
Oficial Substituto
Mat. 94/2920

R. 6 - 30/01/2020 - COMPRA E VENDA - (Prot. 448.822).

Nos termos do instrumento particular da Caixa Econômica Federal/CEF de 30/09/2019, **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R\$151.166,81, sendo R\$29.607,00 com recursos próprios, R\$4.193,00 desconto complemento concedido pelo FGTS e R\$117.366,81 pelo financiamento da credora, a **LUCAS DE FREITAS MACHADO**, brasileiro, solteiro, porteiro, CPF nº 164.393.017-64, residente e domiciliado nesta cidade e **GABRIELLA LUCENA MOREIRA DA SILVA**, brasileira, solteira, auxiliar de escritório, CPF nº 177.258.487-89, residente e domiciliada nesta cidade; tendo o imposto de transmissão sido declarado isento com base legal pela Lei 5.065/2009 e expedida guia nº 2.286.465. O Oficial

WALTER CHAVES
Oficial Substituto
Mat. 94/2920

R. 7 - 30/01/2020 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - (Prot. 448.822).

Pelo instrumento particular da Caixa Econômica Federal/CEF de 30/09/2019, **LUCAS DE FREITAS MACHADO** e **GABRIELLA LUCENA MOREIRA DA SILVA**, ambos já qualificados, na qualidade de devedores fiduciários, pelo valor de R\$117.366,81, alienaram fiduciariamente o imóvel desta matrícula para a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, em garantia do empréstimo desse mesmo valor, que deverá ser pago em 360 prestações mensais e sucessivas, vencendo a 1ª em 01/11/2019, no valor de R\$725,69, sendo a taxa nominal de juros de 6,00% ao ano, correspondente a taxa efetiva de 6,1677% ao ano, constando ainda, o prazo de carência de 30 dias para efeito de intimação dos devedores fiduciários e que para efeito de leilão (artº 24, V, Lei 9514/97) foi atribuído para efeito de garantia ao imóvel o valor de R\$169.000,00. O Oficial

WALTER CHAVES
Oficial Substituto
Mat. 94/2920

AV. 8 - 30/01/2020 - CANCELAMENTO DE TERMO DE AFETAÇÃO - (Prot. 448.822).

Certifico que, instruído pelo instrumento particular que serviu de base aos atos, AV-5, R-6 e R-7, fica cancelado o termo de afetação objeto do ato AV-2. O Oficial

WALTER CHAVES
Oficial Substituto
Mat. 94/2920

(CONTINUA NA FICHA 02)

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento

Eletrônico Centralizado



SEXTO SERVIÇO
REGISTRAL DE IMÓVEIS
Comarca da Capital - RJ.

093617.2.0125308-72



Valide aqui
este documento

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

FICHA: 02

MATRÍCULA Nº 125.308

DATA 25/07/2019

CL
INSCRIÇÃO

CONTINUAÇÃO DA FICHA 01 DA MATRÍCULA 125.308, LIVRO 2

IMÓVEL – Fração ideal de 0,004167 do respectivo terreno designado por Lote 01 de 2ª categoria do PAL 49211 (onde existe parte do prédio nº 577, a ser demolido), que corresponderá ao Apartamento 503 do Bloco "04", do edifício em construção situado na RUA SILVA VALE Nº. 579.

AV. 10 – 09/02/2021 – DEMOLIÇÃO – (Prot. 456.747).

Certifico, nos termos do requerimento datado de 19/11/2020, instruído por certidão nº 04/0096/2020, da Secretaria Municipal de Urbanismo, datada de 27/08/2020, que foi concedida a licença para DEMOLIÇÃO do prédio não residencial (galpão) com área de 4.150,00m², situado na RUA SILVA VALE Nº 577, existente no terreno total onde será construído o prédio do qual faz parte a unidade objeto desta matrícula; tendo a aceitação da demolição sido concedida em 26/08/2020. Selo de Fiscalização Eletrônico nº EDPG 93115 AHG. O Oficial Substituto: *[Assinatura]* Mat: 94/2894

AV. 11 – 09/02/2021 - CONSTRUÇÃO – (Prot. 454.602).

Certifico, nos termos do requerimento de 14/09/2020, instruído pela certidão 80/0014/2020, da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Habitação, datada de 10/09/2020, que foi concedida licença para construção de grupamento residencial multifamiliar sem cronograma, concedida com os favores da lei comp. 97/09 com 10.877,56m² de área total construída, com 45 vagas para veículos; coube a designação de PRÉDIO 579 pela RUA SILVA VALE – Blocos 01, 02, 03, 04, 05 e 06 – Apartamentos 101/108, 201/208, 301/308, 401/408 e 501/508, por bloco; tendo o "HABITE-SE" sido concedido em 10/09/2020. Selo de Fiscalização Eletrônico nº EDPG 92875 GBE. O Oficial Substituto: *[Assinatura]* Mat: 94/2894

AV. 12 – 23/11/2022 – CONSTITUIÇÃO EM MORA DO DEVEDOR (FIDUCIANTE) – (Prot. 477.568).

Certifico, nos termos do Ofício nº 294466/2022 – Caixa Econômica Federal – CESAV/BU, de 08/07/2022, prenotado em 11/07/2022, que foi solicitado ao 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos desta cidade, a intimação pessoal dos devedores LUCAS DE FREITAS MACHADO e GABRIELLA LUCENA MOREIRA DA SILVA, já qualificados, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicado o edital para esta finalidade no Diário do Registro de Imóveis Eletrônico (Provimento CGJ RJ 56 2018), em 25/10/2022, 26/10/2022 e 27/10/2022, considera-se constituída a mora na data da última publicação, na forma do Art. 26, §4, e 26-A, da lei 9.514/97. Selo de fiscalização eletrônico nº EEHJ 26983 FJD. O oficial: *[Assinatura]*

Alexandre Jorge Ferreira
Responsável pelo Expediente
Mat. 94/22299

(CONTINUA NO VERSO)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZHRWT-JD3N5-U6XBF-CAFM7>

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

DIGITALIZADA



MATRÍCULA Nº 125.308

FICHA 02 VERSO

Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.oni.org.br/docs/ZHRWT-JD3N5-U6XBF-CAFM7>

13 – 14/11/2023 – CONSTITUIÇÃO EM MORA DO DEVEDOR (FIDUCIANTE) – (Prot. 494.566).

Certifico, nos termos do Ofício nº 378336/2023 – Caixa Econômica Federal – CESA/BU, de 30/05/2023, prenotado em 05/06/2023, que foi solicitado ao 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos desta cidade, a intimação pessoal dos devedores **LUCAS DE FREITAS MACHADO** e **GABRIELLA LUCENA MOREIRA DA SILVA**, já qualificados, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel objeto desta matrícula, restando infrutífera. Tendo sido publicado o edital para esta finalidade no Diário do Registro de Imóveis Eletrônico (Provimento CGJ RJ 56/2018), em 29/09/2023, 02/10/2023 e 03/10/2023, considera-se constituída a mora na data da última publicação, na forma do Art. 26, § 4º, e 26-A, da lei 9.514/97. **Selo de fiscalização eletrônico nº EAWA82028 EAB.** O Oficial

ALEXANDRE J. DE FERREIRA
Escriturante Substituto
Mat. 94/22299

AV. 13 – 29/12/2023 – RETIFICAÇÃO – (Artº 213, Item 1.a da Lei nº 6.015/73, alterada pela Lei nº 10.931 de 02/08/2004).

Certifico, a fim de tornar certo que, o número de ordem dos atos anteriores (DEMOLIÇÃO, CONSTRUÇÃO, CONSTITUIÇÃO EM MORA DO DEVEDOR (FIDUCIANTE) e CONSTITUIÇÃO EM MORA DO DEVEDOR (FIDUCIANTE), são: **AV.9, AV.10, AV.11 e AV.12**, respectivamente; e não como constou. O Oficial

Alexandre Jorge Ferreira
Escriturante Substituto
Mat. 94/22299

AV. 14 – 29/12/2023 – CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL – (Prot. 494.549).

Certifico, nos termos do requerimento datado de 16/11/2023, da Caixa Econômica Federal – CEF, que em virtude de inadimplência dos fiduciários **LUCAS DE FREITAS MACHADO** e **GABRIELLA LUCENA MOREIRA DA SILVA**, tendo sido intimados pelo Diário do Registro de Imóveis Eletrônico (Provimento CGJ RJ 56/2018) em 29/09/2023, 02/10/2023 e 03/10/2023, sem o pagamento da dívida e das despesas decorrentes, fica consolidada à fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, pelo valor de R\$172.149,45, a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, na forma do Art. 26 e seu § 7º da Lei 9.514/97, tendo o imposto de transmissão sido recolhido através da guia nº 2.552.496, em 17/03/2023. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$172.149,45. **Selo de Fiscalização Eletrônico nº EDGG06768 CAH.** O Oficial

Alexandre Jorge Ferreira
Escriturante Substituto
Mat. 94/22299

AV. 15 – 29/12/2023 – CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA – (Prot. 494.549).

Certifico que, nos termos do requerimento datado de 16/11/2023, da Caixa Econômica Federal – CEF, fica cancelada a alienação de que trata o ato R.7, que constituiu a propriedade fiduciária do imóvel objeto desta matrícula, em virtude da consolidação de que trata o ato AV.14. **Selo de Fiscalização Eletrônico nº EDGG06769 ABC.** O Oficial

Alexandre Jorge Ferreira
Escriturante Substituto
Mat. 94/22299

AV. 16 – 29/12/2023 – INSCRIÇÃO E CL – (Prot. 495.939).

Certifico que, nos termos do requerimento datado de 01/12/2023, da Caixa Econômica Federal – CEF., instruído pelo IPTU exercício de 2023, que nesta data, ficam lançados o **CL Nº 03.977-6** e a **INSCRIÇÃO Nº 3.422.136-6**, do imóvel objeto desta matrícula. **Selo de fiscalização eletrônico nº EDGG06770 DFE.** O Oficial

Alexandre Jorge Ferreira
Escriturante Substituto
Mat. 94/22299

Documento assinado eletronicamente
em 14/12/2023 às 14:00:00
pelo Oficial de Registro de Imóveis nº 09361420125308-12
SAEC
Serviço Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZHRWT-JD3N5-U6XBF-CAFM7>

Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral da Justiça Selo de Fiscalização Eletrônico ECKN75988-EED 	6º Ofício de Registro de Imóveis - CERTIDÃO - 891174 Certifico e dou fé, que a presente cópia é reprodução autêntica da Ficha-Matricula a que se refere, extraída nos termos do Art. 19 § 1º da Lei 6.015 de 31/12/1973, dela constando todos os eventuais ônus reais, convencionais, citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias que recaem sobre o imóvel. O referido é verdade. Rio de Janeiro, 2 de Janeiro de 2024. <table><tr><td>Emolumentos: R\$</td><td>93,59</td></tr><tr><td>FETJ: R\$</td><td>18,71</td></tr><tr><td>FUNDPERJ: R\$</td><td>4,67</td></tr><tr><td>FUNPERJ: R\$</td><td>4,67</td></tr><tr><td>FUNARPEN: R\$</td><td>3,74</td></tr><tr><td>RESSAG: R\$</td><td>1,87</td></tr><tr><td>ISSQN: R\$</td><td>5,02</td></tr><tr><td>Selo: R\$</td><td>2,48</td></tr><tr><td>Total: R\$</td><td>134,75</td></tr></table> Consulte a Validade do Selo em: https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico Provimentos CNJ nº 47/2015, CGJ nº 89/2016 e CGJ nº 45/2017, regulamentam a emissão de certidões eletrônicas pelos serviços de Registro de Imóveis do Estado do Rio de Janeiro. Recebemos de CAIXA ECONOMICA FEDERAL CNPJ: 00360305/0001-04 a importância acima descrita referente ao nº de certidão 891174, tudo na forma da lei de Registros Públicos, Regimento de Custas e Código Tributário do Estado do Rio de Janeiro.###	Emolumentos: R\$	93,59	FETJ: R\$	18,71	FUNDPERJ: R\$	4,67	FUNPERJ: R\$	4,67	FUNARPEN: R\$	3,74	RESSAG: R\$	1,87	ISSQN: R\$	5,02	Selo: R\$	2,48	Total: R\$	134,75
Emolumentos: R\$	93,59																		
FETJ: R\$	18,71																		
FUNDPERJ: R\$	4,67																		
FUNPERJ: R\$	4,67																		
FUNARPEN: R\$	3,74																		
RESSAG: R\$	1,87																		
ISSQN: R\$	5,02																		
Selo: R\$	2,48																		
Total: R\$	134,75																		

o.onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

Sapec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

DIGITALIZADA