



Valide aqui este documento



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

CNM: 093617.2.0120713-83

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

FICHA: 01

MATRÍCULA Nº 120.713	DATA 09/05/2016	C.L. INSCRIÇÃO
-----------------------------	------------------------	-----------------------

IMÓVEL - Fração ideal de 0,003597 do respectivo terreno, que corresponderá ao **Apartamento 201 do Bloco 01** do edifício em construção situado na **RUA PROJETADA "A" Nº 80** do PAA 11.894, medindo o terreno na totalidade 62m20 de frente, mais 9m32 em curva subordinada a um raio interno de 6m00 concordando com o alinhamento projetado da Rua Projetada A do PAA 11.894 por onde mede 143m10 em quatro (04) segmentos de: 95m60, mais 9m48, mais 10m95 em curva subordinada a um raio interno de 50m00, mais 27m07; 62m20 de fundos e 148m50 à esquerda; confrontando à direita com Estrada Paulo de Medeiros; a esquerda com o nº 663 da rua da Pátria e com os nº 435 e 451 da Rua Torres de Oliveira e nos fundos com o nº 62 da Travessa Soares Pereira.

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

TÍTULO AQUISITIVO - Adquirido de Luiz Felipe Estrella, conforme escritura do 4º Ofício de Justiça de Niterói - RJ, Livro nº 1158, Fls. 105/108, de 24/07/2015, registrada no Livro 2, Matrícula nº 119994, Ficha 01, no ato R. 5, em 17/09/2015. O Oficial *Luiz Cristiano Dutra Cardoso* Oficial Substituto Mat. 492920

AV.1 - 09/05/2016 - CONSIGNAÇÃO.

Certifico, que esta matrícula foi aberta, face ao MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA, registrado no Livro 2, Matrícula nº 119.994, Ficha 01, no ato R. 8, em 17/09/2015. O Oficial *Luiz Cristiano Dutra Cardoso* Oficial Substituto Mat. 492920

AV. 2 - 09/05/2016 - HIPOTECA.

Certifico, conforme Instrumento Particular de Mutuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária da Caixa Econômica Federal/CEF de 30/09/2015, que a **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada, deu os BLOCOS 1, 2 e 3 compostos dos apartamentos 101 a 508 cada bloco (incluindo a unidade objeto desta matrícula), constantes do memorial registrado no ato R. 8 da Matrícula nº 119994, 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\$12.991.449,49, 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 8,3001% ao ano; tendo sido atribuído o valor de R\$22.200.000,00, de garantia hipotecária, registrado no ato R. 9 da Matrícula nº 119.994, em 04/12/2015. O Oficial *Luiz Cristiano Dutra Cardoso* Oficial Substituto Mat. 492920

AV. 3 - 09/05/2016 - ESCLARECIMENTO (VAGA DE GARAGEM).

Certifico, a título de esclarecimento, que de acordo com o MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA, registrado no Livro 2, Matrícula nº 119.994, Ficha 01, no ato R. 8, em 17/09/2015, o empreendimento possui **70** (setenta) vagas de garagem descobertas, não se vinculando a nenhuma unidade autônoma, sendo as mesmas de uso do condomínio; sendo **09** (nove) para **pessoas com necessidades especiais PNE**. O Oficial *Luiz Cristiano Dutra Cardoso* Oficial Substituto Mat. 492920

AV. 4 - 24/05/2016 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA - (Prot. 409.300).

Fica cancelada a hipoteca de que trata o ato AV-2, supra, nos termos do instrumento particular da Caixa Econômica Federal/CEF de 28/01/2016. O Oficial *WALTER CHAVES* Oficial Substituto Mat. 94/2920

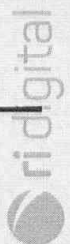
(CONTINUA NO VERSO)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/M4T5F-CANKR-YKGRH-KZECT>



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

CNM: 093617.2.0120713-83

MATRÍCULA Nº 120.713

FICHA - 01 - VERSO

R. 5 - 24/05/2016 - COMPRA E VENDA - (Prot. 409.300)

Nos termos do instrumento particular da Caixa Econômica Federal/CEF de 28/01/2016, **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R\$185.000,00, sendo R\$66.615,45 com recursos próprios, R\$9.454,00 com valor do desconto complemento concedido pelo FGTS, R\$6.913,60 com recursos da conta vinculada ao FGTS e R\$102.016,95 pelo financiamento da credora, a **ELIETE PASSINHO DOS SANTOS MODESTO**, brasileira, separada judicialmente, agente administrativo, CPF nº 767.481.207-30, residente e domiciliada nesta cidade; tendo o imposto de transmissão sido declarado junto com base legal pela Lei 5.065/2009 e expedida guia nº 2.017.654. O Oficial

WALTER CHAVES
Oficial Substituto
Mat. 94/2920

R. 6 - 24/05/2016 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - (Prot. 409.300)

Pelo instrumento particular da Caixa Econômica Federal/CEF de 28/01/2016, **ELIETE PASSINHO DOS SANTOS MODESTO**, já qualificada, na qualidade de devedora fiduciante, pelo valor de R\$102.016,95, alienou 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 247 prestações mensais e sucessivas, vencendo a 1ª em 28/02/2016, no valor de R\$718,86, sendo a taxa nominal de juros de 4,5000% ao ano, correspondente a taxa efetiva de 4,5941% ao ano, constando ainda, o prazo de carência de 30 dias para efeito de intimação da devedora fiduciante e que para efeito de leilão (artº 24, VI, Lei 9514/97), foi atribuído ao imóvel o valor de R\$185.000,00. O Oficial

WALTER CHAVES
Oficial Substituto
Mat. 94/2920

AV. 7 - 24/05/2016 - AVERBAÇÃO DE CLÁUSULA - (Prot. 409.300)

Certifico que, nos termos do documento que serviu de base aos atos R-5 e R-6, supra, e, em virtude da **utilização do FGTS**, no valor de R\$6.913,60 na aquisição do imóvel objeto desta matrícula, o mesmo **não poderá ser alienado no prazo mínimo de 3 anos, a contar da data do contrato, se a negociação for feita também com o FGTS.** O Oficial

WALTER CHAVES
Oficial Substituto
Mat. 94/2920

AV. 8 - 13/06/2016 - TERMO DE AFETAÇÃO - (Prot. 408.951)

Certifico que, nos termos do requerimento de 11/02/2016, e 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 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

AV. 9 - 12/01/2017 - CONSTRUÇÃO - (Prot. 415.609)

Certifico que, nos termos do requerimento de 12/12/2016, instruído pela certidão 23/0310/2016, de 12/12/2016, da SMU, da Prefeitura desta cidade, fica averbado que foi concedida licença para construção de grupamento sem cronograma, com 14.054,99m2 de área total construída; coube a designação de **PREDIO nº. 80, BLOCOS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8**, cada bloco composto de **08** apartamentos por andar do 1º ao 5º andar, assim discriminados: **APARTAMENTOS 101/108, 201/208, 301/308, 401/408 e 501/508**, pela **RUA PROJETADA "A" do PAA 11.894**, no qual se inclui o imóvel objeto desta matrícula, tendo o grupamento 70 vagas externas para veículos (vagas descobertas); tendo o **"habite-se"** sido concedido em 12/12/2016. O Oficial

Walter Cristina Bastos Cardoso
Oficial Substituta
Mat. 112/2892

(CONTINUA NA FICHA 2)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/M4T5F-CANKR-YKGRH-K2ECT>

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





Valide aqui este documento



SEXTO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS Comarca da Capital - RJ.

CNM: 093617.2.0120713-83

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

FICHA: 02

MATRÍCULA Nº 120.713	DATA 09/05/2016	CL INSCRIÇÃO
----------------------	-----------------	--------------

CONTINUAÇÃO DA FICHA 01 DA MATRÍCULA 120.713, LIVRO 2.

IMÓVEL - Apartamento 201 do Bloco 1 do edifício situado na RUA PROJETADA "A" Nº 80 do PAA 11.894.

AV. 10 - 12/01/2017 - CANCELAMENTO DE TERMO DE AFETAÇÃO - (Prot. 415.689).

Certifico que, em virtude do "habite-se" concedido em 12/12/2016, na certidão nº. 23/0310/2016, averbado nesta data, fica cancelado o TERMO DE AFETAÇÃO. O Oficial Substituto

Isabel Cristina Bastos Cardoso
Oficial Substituto
Mat. 94/2894

AV. 11 - 12/01/2017 - RETIFICAÇÃO - (Art. 213, § 1º, da Lei 6015/73).

Certifico que, fica retificado o ato AV-9, para tornar certo que o empreendimento é composto por 7 blocos, numerados de 1 à 7, e não como constou. O Oficial

Isabel Cristina Bastos Cardoso
Oficial Substituto
Mat. 94/2894

AV - 12 - M - 120713 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº 496036, aos 21/12/2023. De acordo com a notificação promovida pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, entregue em 23/01/2024, pelo Registro de Títulos e Documentos desta cidade, resultando "positiva" foi intimada a devedora ELIETE PASSINHO DOS SANTOS MODESTO, 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 19/03/2024, por Darlaine Santino (22814). Selo de fiscalização eletrônico nº EERX 91160 ZUC.

Alexandre Jorge Ferreira
Escrivente Substituto
Mat. 94/22299

AV - 13 - M - 120713 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº 513300, aos 10/04/2025. Pelo requerimento de 10/04/2025, formulado pela credora, e conforme documentos hoje arquivados, foi solicitada ao Registro de Imóveis e feita pelo Registro de Títulos e Documentos a intimação pessoal da devedora ELIETE PASSINHO DOS SANTOS MODESTO, já qualificada, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicados editais em 27/05/2025, 28/05/2025 e 29/05/2025, na forma do art. 26, §4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 20/08/2025, por Joao Ribeiro (22419). Selo de fiscalização eletrônico nº EEYX 26173 BSE. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrivente Substituto, 22299 - - - - -

AV - 14 - M - 120713 - INSCRIÇÃO: Prenotação nº 519506, aos 26/09/2025. 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 nº 3.368.534-8. Averbação concluída aos 28/10/2025, por Luan Oliveira (23146). Selo de fiscalização eletrônico nº EFAJ 79255 TRK. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrivente Substituto, 22299 - - - - -

AV - 15 - M - 120713 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº 519506, aos 26/09/2025. Pelo requerimento de 19/09/2025, hoje arquivado, e verificado o cumprimento do art. 26, §7º, da Lei 9514/97, CONSOLIDA-SE A PROPRIEDADE do imóvel desta matrícula em

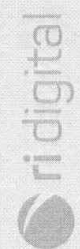
Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/M4T5F-CANKR-YKGRH-K2ECT

CONTINUA NO VERSO

ONR

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

SEXTO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

Comarca da Capital - RJ.

**REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA**

LIVRO 2

MATRÍCULA Nº: 120.713	CNM: 093617.2.0120713-83	FICHA Nº: 02-V
---------------------------------	------------------------------------	--------------------------

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\$ 200.079,59**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$ 200.079,59**, guia nº 2.867.812. Averbação concluída aos 28/10/2025, por Luan Oliveira (23146). Selo de fiscalização eletrônico nº EFAJ 79256 OKI. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 - - - - -

AV - 16 - M - 120713 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº 519506, aos 26/09/2025. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do R-6 desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-15. Averbação concluída aos 28/10/2025, por Luan Oliveira (23146). Selo de fiscalização eletrônico nº EFAJ 79257 LDU. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 - - - - -

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula 120713, 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 28/10/2025.

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

EFAJ 79258 CLT



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.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/M4T5F-CANKR-YKGRH-K2ECT>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

