



Valide aqui este documento



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

120815



LIVRO 2

REGISTRO GERAL

FICHA: 01

MATRÍCULA Nº 120.815	DATA 09/05/2016	C.L. INSCRIÇÃO
<p>IMÓVEL - Fração ideal de 0,003546 do respectivo terreno, que corresponderá ao Apartamento 407 do Bloco 03 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.</p>		
<p>PROPRIETÁRIA - TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, com sede em São Paulo - SP, CNPJ nº 09.625.762/0001-58.</p>		
<p>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 <i>Izabel Cristina Bastos Cardoso</i> Oficial Substituto Mat. 94/2894</p>		
<p>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 <i>Izabel Cristina Bastos Cardoso</i> Oficial Substituto Mat. 94/2894</p>		
<p>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, da garantia hipotecária, registrado no ato R. 9 da Matrícula nº 119.994, em 04/12/2015. O Oficial <i>Izabel Cristina Bastos Cardoso</i> Oficial Substituto Mat. 94/2894</p>		
<p>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 <i>Izabel Cristina Bastos Cardoso</i> Oficial Substituto Mat. 94/2894</p>		
<p>AV. 4 - 10/06/2016 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA - (Prot. 409.600) Fica cancelada a hipoteca de que trata o ato AV-2, supra, nos termos do instrumento particular da Caixa Econômica Federal/CEF de 01/03/2016. O Oficial <i>WALTER CHAVES</i> Oficial Substituto Mat. 94/2920</p>		
<p>(CONTINUA NO VERSO)</p>		

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FLV4-FX8KY-VN6RQ-9LBGW>

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MLFV4-FX8KY-VN6RQ-9LDBGW>

MATRÍCULA Nº 120.815

FICHA - 01 - VERSO

R. 5 – 10/06/2016 - COMPRA E VENDA - (Prot. 409.600)

Nos termos do instrumento particular da Caixa Econômica Federal/CEF de 01/03/2016, **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R\$185.000,00, sendo R\$24.464,20 com recursos próprios, R\$12.537,00 com recursos da conta vinculada ao FGTS e R\$147.998,80 pelo financiamento da credora, a 1- **FABIO DE OLIVEIRA FERNANDES**, brasileiro, solteiro, agente administrativo, CPF nº 118.653.017-01, residente e domiciliado em Belford Roxo/RJ, e 2- **RAPHAELA PONTES LIMA**, brasileira, solteira, agente administrativa, CPF nº 127.453.667-11, residente e domiciliada em Belford Roxo/RJ; tendo o imposto de transmissão sido declarado (sento com base legal pela Lei 5.065/2009 e expedida guia nº 2.037.371. O Oficial

WALTER CHAVES
Oficial Substituto
Mat. 94/2920

R. 6 – 10/06/2016 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - (Prot. 409.600)

Pelo instrumento particular da Caixa Econômica Federal/CEF de 01/03/2016, 1- **FABIO DE OLIVEIRA FERNANDES** e 2- **RAPHAELA PONTES LIMA**, ambos já qualificados, na qualidade de devedores fiduciários, pelo valor de R\$147.998,80, 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 01/04/2016, no valor de R\$1.005,64, sendo a taxa nominal de juros de 6,0000% ao ano, correspondente a taxa efetiva de 6,8671% ao ano, constando ainda, o prazo de carência de 30 dias para efeito de intimação dos devedores fiduciários e que para efeito de lei nº 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 – 10/06/2016 - AVERBAÇÃO DE CLÁUSULA - (Prot. 409.600)

Certifico que, nos termos do documento que serviu de base aos atos AV-4, R-5 e R-6, supra, em virtude da utilização do FGTS, no valor de R\$12.537,00 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. 409.651)

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

Izabel Cristina Bastos Cardoso
Oficial Substituta
Mat. 94/2894

AV. 9 - 12/01/2017 - CONSTRUÇÃO - (Prot. 415.689)

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.

(CONTINUA NA FICHA 2)

Izabel Cristina Bastos Cardoso
Oficial Substituta
Mat. 94/2894

ONR

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento



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

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

FICHA: 02

MATRÍCULA Nº 120.815	DATA 09/05/2016	CL INSCRIÇÃO
<p>CONTINUAÇÃO DA FICHA 01 DA MATRÍCULA 120.815, LIVRO 2.</p>		
<p>IMÓVEL – Apartamento 407 do Bloco 3 do edifício situado na RUA PROJETADA “A” Nº 80 do PAA 11.894.</p>		
<p>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  Izabel Cristina Bastos Cardoso Oficial Substituto Mat. 227894</p>		
<p>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  Izabel Cristina Bastos Cardoso Oficial Substituto Mat. 227894</p>		
<p>AV - 12 - M - 120815 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº 513194, aos 08/04/2025. Pelo requerimento de 07/04/2025, 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 dos devedores FABIO DE OLIVEIRA FERNANDES e RAPHAELA PONTES LIMA, já qualificados, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicados editais em 20/08/2025, 21/08/2025 e 22/08/2025, na forma do art. 26, § 4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 09/10/2025, por Fabio Silva (6481). Selo de fiscalização eletrônico nº EEZR 22305 URQ. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 - - - - -</p>		
<p>AV - 13 - M - 120815 - ÁREA CONSTRUÍDA E INSCRIÇÃO: Prenotação nº 520613, aos 29/10/2025. Com base no talão do IPTU do exercício de 2025, fica averbada a área construída de 43 M² do imóvel descrito nesta matrícula, para fins de atendimento no disposto no Art. 440-AQ, II do Provimento 149/2023 do CNJ e a inscrição no município do Rio de Janeiro sob o nº 3.368.646-0. Averbação concluída aos 28/11/2025, por Caroline Borges (15433). Selo de fiscalização eletrônico nº EFAJ 85787 J00. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 - - - - -</p>		
<p>AV - 14 - M - 120815 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº 520613, aos 29/10/2025. Pelo requerimento de 28/10/2025, 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 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\$ 199.763,80. Base de cálculo do imposto de transmissão: R\$ 199.763,80, guia nº 2.878.580. Averbação concluída aos 28/11/2025, por Caroline Borges (15433). Selo de fiscalização eletrônico nº EFAJ 85788 OIT. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 - - - - -</p>		

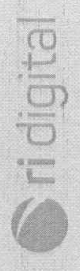
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MLFV4-FX8KY-VN6RQ-9LBGW>

CONTINUA NO VERSO



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: 120.815	CNM: 093617.2.0120815-68	FICHA Nº: 02-V
---------------------------------	------------------------------------	--------------------------

AV - 15 - M - 120815 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:
 Prenotação nº 520613, aos 29/10/2025. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do ato R-6, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-14. Averbação concluída aos 28/11/2025, por Caroline Borges (15433). Selo de fiscalização eletrônico nº EFAJ 85789 BME. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 - - - - -

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula 120815, 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 28/11/2025.

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 85790 YMT



Consulte a validade do selo em:
<http://www.3.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/MLFV4-FX8KY-VN6RQ-9LBGW>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

