



Valide aqui este documento



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

CNM: 093617.2.0120902-98

LIVRO 2

REGISTRO GERAL


FICHA: 01

<b>MATRÍCULA Nº 120.902</b>	<b>DATA 09/05/2016</b>	<b>C.L. INSCRIÇÃO</b>
-----------------------------	------------------------	-----------------------

**IMÓVEL** - Fração ideal de **0,003546** do respectivo terreno, que corresponderá ao **Apartamento 506 do Bloco 05** 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 140m50 à esquerda; confrontando à direita com Estrada Paulo de Medeiros; a esquerda com o nº 65 da rua da Pátria e com os nº 435 e 451 da Rua Torres de Oliveira e nos fundos com o nº 62 da Traversa 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

  
Izabel Cristina Bastos Cardoso  
Oficial Substituta  
Mat. 94/2894


**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

  
Izabel Cristina Bastos Cardoso  
Oficial Substituta  
Mat. 94/2894

**AV. 2 - 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

  
Izabel Cristina Bastos Cardoso  
Oficial Substituta  
Mat. 94/2894

**AV. 3 - 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

  
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/MVWLKM-C6ZMQ-7XQVL-X6X9E>




Valide aqui este documento

**MATRÍCULA Nº. 120.902**

**FICHA - 01 - VERSO**

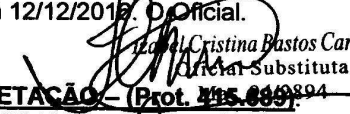
**R. 4 – 05/10/2016 – HIPOTECA – (Prot. 412.960).**

Por Instrumento Particular de Mutuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária da Caixa Econômica Federal/CEF de 30/06/2016, **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada, deu o imóvel 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\$8.400.299,09, 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 8,3001% ao ano; tendo sido atribuído o valor de R\$14.800.000,00, da garantia hipotecária. O Oficial.

  
Izabel Cristina Bastos Cardoso  
Oficial Substituta  
Mat. 94/2894


**AV. 5 - 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.

  
Izabel Cristina Bastos Cardoso  
Oficial Substituta  
Mat. 94/2894


**AV. 6 – 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 Substituta  
Mat. 94/2894


**AV. 7 – 12/01/2017 – RETIFICAÇÃO – (Art. 213, § 1º, da Lei 6015/73).**

Certifico que, fica retificado o ato AV-5, 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 Substituta  
Mat. 94/2894

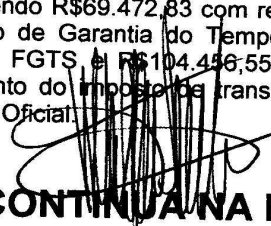
**AV. 8 – 21/02/2017 – CANCELAMENTO DE HIPOTECA – (Prot. 416.882).**

Certifico, que fica cancelada a hipoteca de que trata o ato R. 4 acima, em virtude de quitação dada pela credora, de acordo com o Instrumento Particular da Caixa Econômica Federal – CEF, datado de 28/12/2016. O Oficial.

  
WALTER CHAVES  
Oficial Substituto  
Mat. 94/2920

**R. 9 – 21/02/2017 – COMPRA E VENDA – (Prot. 416.882).**

Por Instrumento Particular de compra e venda e pacto adjeto de alienação fiduciária, da Caixa Econômica Federal – CEF., datado de 28/12/2016, que fica arquivado, a Tenda Negócios Imobiliários S/A., já qualificada, pelo valor de R\$185.000,00, vendeu o imóvel desta matrícula para **LUIZ HENRIQUE MORAES XAVIER**, técnico electricista, CPF nº 053.379.147-23 e sua mulher **LUCIA HELENA PORTO DA SILVA XAVIER**, vendedora, CPF nº 037.950.707-24, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens (na vigência da Lei nº 6.515/77), residentes e domiciliados nesta cidade, (sendo R\$69.472,83 com recursos próprios; R\$5.336,62, com recursos da conta vinculada do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço; R\$5.734,00, como desconto complemento concedido pelo FGTS e R\$104.486,55 através do financiamento concedido pela credora); isentos do pagamento do imposto de transmissão, com base na Lei nº 5.065/2009 e expedida guia nº 2.086.831. O Oficial.

  
WALTER CHAVES  
Oficial Substituto  
Mat. 94/2920

**(CONTINUA NA FICHA 02)**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MWLM-KM-C6ZMQ-7XQVL-X6X9E>



Valide aqui  
este documento



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

CNM: 093617.2.0120902-98

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

FICHA: 02

**MATRÍCULA Nº 120.902**

**DATA 09/05/2016**

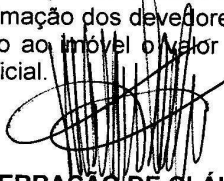
CL  
INSCRIÇÃO

CONTINUAÇÃO DA FICHA 01 DA MATRÍCULA 120.902, LIVRO 2.

**IMÓVEL** – Apartamento 506 do Bloco 05 do edifício situado na RUA PROJETADA “A” Nº 80

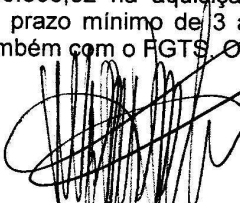
**R. 10 – 21/02/2017 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – (Prot. 416.882).**

Pelo Instrumento Particular datado de 28/12/2016, Luiz Henrique Moraes Xavier e sua mulher Lucia Helena Porto da Silva Xavier, anteriormente qualificados, na qualidade de devedores fiduciantes, pelo valor de R\$104.456,55, alienaram fiduciariamente o imóvel desta matrícula para a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF.**, com sede em Brasília - DF., CNPJ nº 00.360.305/0001-04, em garantia do pagamento da dívida desse mesmo valor, que deverá ser paga em 360 prestações mensais e sucessivas, vencendo a primeira em 01/02/2017, no valor de R\$689,56, sendo a taxa nominal de juros de 6,5000% ao ano, correspondente a taxa efetiva de 6,6973% ao ano, com os reajustes monetários e encargos constantes do contrato, constando ainda, o prazo de carência de 30 dias para efeito de intimação dos devedores fiduciantes e que para efeito de Leilão (Artº 24, VI, Lei 9514/97), foi atribuído ao imóvel o valor de R\$185.000,00, e demais cláusulas e condições, constantes do título. O Oficial.

  
WALTER CHAVES  
Oficial Substituto  
Mat. 94/2920

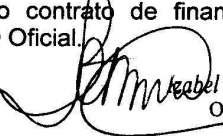
**AV. 11 – 21/2/2017 – AVERBAÇÃO DE CLÁUSULA – (Prot. 416.882).**

Certifico, nos termos do documento que serviu de base aos atos AV. 8, R. 9 e R. 10, que, em virtude da utilização do FGTS, no valor de R\$5.336,62 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 (28/12/2016), se a negociação for feita também com o FGTS. O Oficial.

  
WALTER CHAVES  
Oficial Substituto  
Mat. 94/2920

**AV. 12 – 27/05/2019 – CONSTITUIÇÃO EM MORA DO DEVEDOR(FIDUCIANTE) – (Prot. 438.791).**

Conforme requerimento de 11/01/2019, prenotado em 18/01/2019, instruído por Certidão Positiva do 4º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 25/03/2019, fica averbada com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** do fiduciante **LUIZ HENRIQUE MORAES XAVIER**, anteriormente qualificado, realizada 25/03/2019, nos termos do Art. 26 da Lei 9514/97, para pagamento no prazo de 15(quinze) dias contados da data da intimação, dos encargos vencidos e não pagos referente ao contrato de financiamento com garantia de alienação fiduciária, registrado sob o ato R-10. O Oficial.

  
Isabel 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/MVLM-KM-C6ZMQ-7XQVL-X6X9E>



Valide aqui este documento

093617.2.0120902-98

MATRÍCULA Nº 120.902

FICHA 2 VERSO

**AV - 13 - M - 120902 - INTIMAÇÃO:** Prenotação nº 495936, aos 20/12/2023. Pelos requerimentos de 19/12/2023 e 09/01/2024, formulado pela credora, e conforme documentos hoje arquivados, foi solicitado ao Registro de Imóveis e feito pelo Registro de Títulos e Documentos a intimação pessoal dos devedores **LUIZ HENRIQUE MORAES XAVIER** e sua mulher **LUCIA HELENA PORTO DA SILVA XAVIER**, já qualificados, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicados editais em 14/03/2024, 15/03/2024 e 18/03/2024, na forma do art. 26, §4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 08/05/2024, por Luan Oliveira (23146). Selo de fiscalização eletrônico nº EESK 55276 DMW.

ALEXANDRE JORGE FERREIRA  
Escrevente Substituto  
Mat. 94/22299

**AV - 14 - M - 120902 - INSCRIÇÃO E CL:** Prenotação nº 502568, aos 11/06/2024. 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 3.368.722-9, e CL (Código de Logradouro) nº 49.724-8. Averbação concluída aos 15/07/2024, por Joao Ribeiro (22419). Selo de fiscalização eletrônico nº EETJ 99518 PLG.

ALEXANDRE JORGE FERREIRA  
Escrevente Substituto  
Mat. 94/22299

**AV - 15 - M - 120902 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Prenotação nº 502568, aos 11/06/2024. Pelo requerimento de 07/06/2024, 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\$193.436,21**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$193.436,21**, guia nº 2.697.473. Averbação concluída aos 15/07/2024, por Joao Ribeiro (22419). Selo de fiscalização eletrônico nº EETJ 99519 OMG.

ALEXANDRE JORGE FERREIRA  
Escrevente Substituto  
Mat. 94/22299

**AV - 16 - M - 120902 - CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº 502568, aos 11/06/2024. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do ato R.10 desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do ato AV-15. Averbação concluída aos 15/07/2024, por Joao Ribeiro (22419). Selo de fiscalização eletrônico nº EETJ 99520 TSK.

ALEXANDRE JORGE FERREIRA  
Escrevente Substituto  
Mat. 94/22299

**CERTIFICO** que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula 120902, 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 15/07/2024.

Emolumentos: **R\$ 98,00**  
Fundgrat.....: **R\$ 1,96**  
FETJ.....: **R\$ 19,60**  
Fundperj.....: **R\$ 4,90**  
Funperj.....: **R\$ 4,90**  
Funarpen.....: **R\$ 5,88**  
ISS.....: **R\$ 5,26**  
Selo Fisc. ....: **R\$ 2,59**  
Total.....: **R\$ 143,09**

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico

EETJ 99521 XIZ



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/MVLM-KM-C6ZMQ-7XQVL-X6X9E>



Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado