



Valide aqui
este documento

6º Registro de Imóveis da Comarca da Capital - RJ

Estrada Adhemar Bebiano Nº257, Lojas H.I. - Del Castilho - RJ

tel.: (21) 2203-1002 - www.6ri-rj.com.br

Hermes Valverde da Cunha Vasconcellos Filho

Oficial Titular



SEXTO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS Comarca da Capital - RJ.

121860



LIVRO 2

REGISTRO GERAL

FICHA: 01

MATRÍCULA Nº 121.860

DATA 04/11/2016

C.L.
INSCRIÇÃO

IMÓVEL - Fração ideal de **0,002004** do respectivo terreno designado por Lote 1, do PAL 48.817 onde existe o prédio nº 1441 (a ser demolido), que corresponderá ao **Apartamento 503 do Bloco "13"** do edifício em construção situado na **AVENIDA ITAOCA Nº 1465**, medindo o terreno na totalidade 33m33 de frente para a Av. Itioca; 146m05 de fundo em dois segmentos de 81m65, mais 64m40, onde confronta com o terreno s/nº e com o prédio nº. 1.789 da Av. Itioca; 344m80 à direita, em oito segmentos medindo: 57m53, mais 18m57, mais 9m56, mais 12m50, em curva subordinada a um raio externo de 9m00, mais 86m00, mais 12m30, mais 20m90, mais 127m44, confrontando parte com o prédio nº. 1.519 da Av. Itioca e parte com o lote s/nº destinado a Equipamento Urbano; 181m20 à esquerda, confrontando com o prédio nº. 52 da Estrada do Timbó, constando do projeto **130** vagas de garagem em estacionamento descoberto de veículos, localizadas na área externa, sendo **15** vagas para **PNE (PESSOAS COM NECESSIDADES ESPECIAIS)**, todas elas vinculadas ao 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 por compra feita a David Gomes da Silva e outro, conforme escritura do 4º Ofício de Justiça de Niterói/RJ, livro 1179, fls. 142/145, de 01/04/2016, registrada no livro 2, ficha 01, no ato **R-16** da matrícula **35.384-A**, em 20/04/2016. O Oficial.

AV.1 - 04/11/2016 - 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 120.667, em 20/04/2016. O Oficial.

AV. 2 - 04/11/2016 - 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 Art's 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 120.667, no ato AV. 3, em 19/07/2016. O Oficial.

AV. 3 - 04/11/2016 - LICENÇA AMBIENTAL MUNICIPAL.

Cerifico, conforme consta averbado no ato AV. 4, em 02/09/2016 e retificado no ato AV. 9 nesta data, que: Nos termos do requerimento datado de 04/07/2016, instruído pela Licença Ambiental Municipal - LMS - H nº. 000227/2016, concedida pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SMAC, em 19/04/2016, com base no Processo nº. 14/200.710/2015, foi concedida a **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, anteriormente qualificada, **LICENÇA AMBIENTAL MUNICIPAL**, com relação ao terreno do prédio em construção situado na **AVENIDA ITAOCA Nº. 1.465**; mediante as condições estabelecidas na referida licença; "A área foi classificada como **ÁREA REABILITADA PARA USO DECLARADO (AR)**, conforme Resolução CONAMA nº 420/2009 e ficam proibidos a captação e o uso de água subterrânea, provenientes deste lote e de seu entorno, para quaisquer fins". O Oficial.

(CONTINUA NO VERSO)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LXP72-JXQEY-R4VSC-ED5N8>

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

6º Registro de Imóveis da Comarca da Capital - RJ

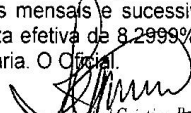
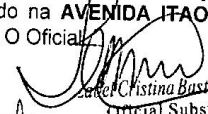
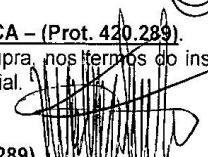
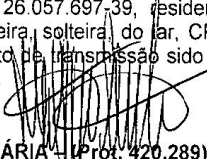
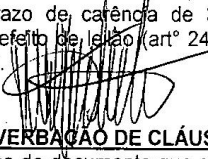
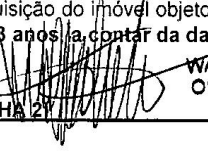
Estrada Adhemar Bebiano Nº257, Lojas H.I. - Del Castilho - RJ

tel.: (21) 2203-1002 - www.6ri-rj.com.br

Hermes Valverde da Cunha Vasconcellos Filho

Oficial Titular

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LXP72-JXQEY-R4VSC-ED5N8>

MATRÍCULA Nº. 121.860	FICHA 01 VERSO
R. 4 – 22/03/2017 – HIPOTECA – (Prot. 417.423). Certifico, conforme Instrumento Particular de Mutuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária da Caixa Econômica Federal/CEF de 30/11/2016, TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, já qualificada, deu o BLOCO 11 composto dos apartamentos 101/104 á 501/504; BLOCO 12 composto dos apartamentos 101/104 á 501/504; BLOCO 13 composto dos apartamentos 101/104 á 501/504; e BLOCO 14 composto dos apartamentos 101/104 á 501/504; constantes do memorial registrado na matrícula nº. 120.667, do qual faz parte o imóvel 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\$8.376.995,00, 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 8,2999% ao ano; tendo sido atribuído o valor de R\$15.176.000,00, da garantia hipotecária. O Oficial.  Cristiana Bastos Cardoso Oficial Substituta Mat. 94/2894	
AV. 5 – 16/05/2017 – DEMOLIÇÃO – (Prot. 418.295). Certifico, nos termos do requerimento datado de 24/03/2017, instruído por certidão nº 04/0021/2017, da Secretaria Municipal de Urbanismo, Infraestrutura e Habitação – Coordenadoria Geral de Licenciamento e Fiscalização, datada de 10/03/2017, que foi concedida a licença para DEMOLIÇÃO do prédio industrial com área de 11.104,00m², situado na AVENIDA ITAOCA Nº 1441; tendo a aceitação da demolição sido concedida em 10/03/2017. O Oficial.  Cristiana Bastos Cardoso Oficial Substituta Mat. 94/2894	
AV. 6 – 30/06/2017 – DESLIGAMENTO DE HIPOTECA – (Prot. 420.289). Fica desligada a hipoteca de que trata o ato R-4, supra, nos termos do instrumento particular da Caixa Econômica Federal/CEF de 16/05/2017. O Oficial.  WALTER CHAVES Oficial Substituto Mat. 94/2920	
R. 7 – 30/06/2017 - COMPRA E VENDA - (Prot. 420.289). Nos termos do instrumento particular da Caixa Econômica Federal/CEF de 16/05/2017, TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R\$190.000,00, sendo R\$53.711,10 com recursos próprios, R\$11.444,56 com recursos da conta vinculada ao FGTS, R\$8.010,00 com valor do desconto complemento concedido pelo FGTS e R\$116.834,34 através do financiamento da credora, a PAULO VICTOR SANTANA DE LIMA, brasileiro, solteiro, vendedor, CPF nº 126.057.697-39, residente e domiciliado nesta cidade e ALESSANDRA LANA DA SILVA, brasileira, solteira, do lar, CPF nº 132.815.897-74, residente e domiciliada nesta cidade; tendo o imposto de transmissão sido declarado isento com base da Lei 5.065/2009 e guia nº 2.112.304. O Oficial.  WALTER CHAVES Oficial Substituto Mat. 94/2920	
R. 8 – 30/06/2017 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – (Prot. 420.289). Pelo instrumento particular da Caixa Econômica Federal/CEF de 16/05/2017, PAULO VICTOR SANTANA DE LIMA e ALESSANDRA LANA DA SILVA, ambos já qualificados, na qualidade de devedores fiduciários, pelo valor de R\$116.834,34, 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 16/06/2017, no valor de R\$688,92, sendo a taxa nominal de juros de 5,5000% ao ano, correspondente a taxa efetiva de 5,6407% ao ano, constando ainda, o prazo de carência de 30 dias para efeito de intimação dos devedores fiduciários e que para efeito de lei (artº 24, VI, Lei 9514/97), foi atribuído ao imóvel o valor de R\$190.000,00. O Oficial.  WALTER CHAVES Oficial Substituto Mat. 94/2920	
AV. 9 – 30/06/2017 – AVERBAÇÃO DE CLÁUSULA – (Prot. 420.289). Certifico que, nos termos do documento que serviu de base aos atos AV-6, R-7 e R-8, em virtude da utilização do FGTS, no valor de R\$11.444,56 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	

(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

ri digital



onr



Valide aqui
este documento

6º Registro de Imóveis da Comarca da Capital - RJ

Estrada Adhemar Bebiano Nº257, Lojas H.I. - Del Castilho - RJ

tel.: (21) 2203-1002 - www.6ri-rj.com.br

Hermes Valverde da Cunha Vasconcellos Filho

Oficial Titular



SEXTO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

Comarca da Capital - RJ.

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

FICHA: 02

MATRÍCULA Nº 121.860

DATA 04/11/2016

CL
INSCRIÇÃO

CONTINUAÇÃO DA FICHA 01 DA MATRÍCULA Nº 121.860, LIVRO 2.

IMÓVEL - Apartamento 503 do Bloco "13" do edifício situado na AVENIDA ITAOCA Nº 1465.

AV. 10 - 30/06/2017 - CANCELAMENTO DE TERMO DE AFETAÇÃO - (Prot. 420.289).

Certifico que, instruído pelo instrumento particular que serviu de base aos atos, AV-6, R-7, R-8 e AV-9, fica cancelado o termo de afetação objeto do ato AV-2. O Oficial:

WALTER CHAVES
Oficial Substituto
Mat. 94/2920

AV. 11 - 28/02/2018 - HABITE-SE - (Prot. 427.757).

Certifico que, nos termos do requerimento de 22/01/2018, instruído pela certidão 04/0392/2017, de 15/12/2017, da Secretaria Municipal de Urbanismo, Infraestrutura e Habitação, Subsecretaria de Urbanismo - Coordenadoria Geral de Licenciamento e Fiscalização - Gerência de Licenciamento e Fiscalização, datada de 15/12/2017, fica averbado que foi concedida licença de construção de grupamento com cronograma, concedida com os favor da Lei Complementar nº 97/09 e Licença de construção de grupamento com cronograma, denominado "RESIDENCIAL AVENIDA", situado na AVENIDA ITAOCA Nº. 1.465; Blocos 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22, cada bloco com a seguinte composição: Bloco 11 aptos 101/104, 201/204, 301/304, 401/404 e 501/504, Bloco 12 aptos 101/104, 201/204, 301/304, 401/404 e 501/504, Bloco 13 aptos 101/104, 201/204, 301/304, 401/404 e 501/504, Bloco 14 aptos 101/104, 201/204, 301/304, 401/404 e 501/504, Bloco 15 aptos 101/104, 201/204, 301/304, 401/404 e 501/504, Bloco 16 aptos 101/104, 201/204, 301/304, 401/404 e 501/504, Bloco 17 aptos 101/104, 201/204, 301/304, 401/404 e 501/504, Bloco 18 aptos 101/104, 201/204, 301/304, 401/404 e 501/504, Bloco 19 aptos 101/104, 201/204, 301/304, 401/404 e 501/504, Bloco 20 aptos 101/104, 201/204, 301/304, 401/404 e 501/504, Bloco 21 aptos 101/104, 201/204, 301/304, 401/404 e 501/504 e Bloco 22 aptos 101/104, 201/204, 301/304, 401/404 e 501/504; tendo o "HABITE-SE" para as unidades acima descritas, sido concedido em 15/12/2017. O Oficial:

AV - 12 - M - 121860 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº 516853, aos 17/07/2025. De acordo com as notificações promovidas pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, entregues em 04/08/2025 e 07/08/2025, pelo 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos desta cidade, resultando "positivas" foram intimados os devedores PAULO VICTOR SANTANA DE LIMA e ALESSANDRA LANA DA SILVA, já qualificados, 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 25/11/2025, por Caroline Borges (15433). Selo de fiscalização eletrônico nº EFAJ 85391 ITV. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 - - - - -

AV - 13 - M - 121860 - ÁREA CONSTRUÍDA E INSCRIÇÃO: Prenotação nº 520614, aos 29/10/2025. De acordo com o título e demais documentos acostados, com base no talão do IPTU do exercício de 2025, fica averbada a área construída de 44m² do imóvel descrito nesta

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LXP72-JXQEY-R4VSC-ED5N8>

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

onr



Valide aqui
este documento

SEXTO SERVIÇO
REGISTRAL DE IMÓVEIS
Comarca da Capital - RJ.

LIVRO 2

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA

MATRÍCULA Nº: 121.860	CNM: 093617.2.0121860-37	FICHA Nº: 02-V
matrícula, para fins de atendimento no disposto no Art. 440-AQ, II do Provimento 149/2023 do CNJ e está inscrito no Município do Rio de Janeiro sob o nº 3.372.016-0. Averbação concluída aos 22/01/2026, por Darlaine Santino (22814). Selo de fiscalização eletrônico nº EFAX 13802 UCT.Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 - - - - - AV - 14 - M - 121860 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº 520614, 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\$ 201.211,29. Base de cálculo do imposto de transmissão: R\$ 201.211,29, certificado declaratório de isenção nº 2.878.982 (Lei nº 2.277/94, art. 8, par. único I, com redação dada pela Lei nº 3.335/2001). Averbação concluída aos 22/01/2026, por Darlaine Santino (22814). Selo de fiscalização eletrônico nº EFAX 13803 EQT.Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 - - - - - AV - 15 - M - 121860 - CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº 520614, aos 29/10/2025. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do ato R.8 desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV.14. Averbação concluída aos 22/01/2026, por Darlaine Santino (22814). Selo de fiscalização eletrônico nº EFAX 13804 CJB.Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 - - - - -		

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LXP72-JXQEY-R4VSC-ED5N8>



Valide aqui
este documento

6º Registro de Imóveis da Comarca da Capital - RJ

Estrada Adhemar Bebiano Nº257, Lojas H.I. - Del Castilho - RJ

tel.: (21) 2203-1002 - www.6ri-rj.com.br

Hermes Valverde da Cunha Vasconcellos Filho

Oficial Titular

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula 121860, extraída nos termos do art. 19 da Lei 6015/73, tendo como o último ato praticado AV-15 no dia 22/01/2026, dela constando todos os eventuais ônus reais, convencionais, citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias que recaem sobre o imóvel. Busca realizada às 14:15 do dia 10/02/2026. Expedida em 10/02/2026.

6º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ Oficial Registrador: Hermes Valverde da Cunha Vasconcellos Filho Emolumentos: R\$ 124,08 Fundrat..... R\$ 2,48 Lei 3217..... R\$ 24,81 Fundperj..... R\$ 6,20 Funperj..... R\$ 6,20 Funarpen..... R\$ 7,44 Selo R\$ 3,27 ISS..... R\$ 6,66 Total..... R\$ 181,14	Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral de Justiça Selo de Fiscalização Eletrônico EFBR/49361 BEN  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 CEF - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL a importância acima descrita referente a certidão nº 003033.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LXP72-JXQEY-R4VSC-ED5N8>