



Valide aqui
este documento



SEXTO SERVIÇO
REGISTRAL DE IMÓVEIS
Comarca da Capital - RJ.

121875



LIVRO 2

REGISTRO GERAL

FICHA: 01

MATRÍCULA Nº 121.875	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 402 do Bloco "14"** 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 12m44, 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

Izabel Cristina Bastos Cardoso
Oficial Substituta
Mat. 94/2854

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.

Izabel Cristina Bastos Cardoso
Oficial Substituta
Mat. 94/2854

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 Arts 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.

Izabel Cristina Bastos Cardoso
Oficial Substituta
Mat. 94/2854

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

Izabel Cristina Bastos Cardoso
Oficial Substituta
Mat. 94/2854

(CONTINUA NO VERSO)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SELCX-4SCSR-ZWPJP-DXMMW3>

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

MATRÍCULA Nº. 121.875

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.

Izabel Cristina 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.

Izabel Cristina Bastos Cardoso

Oficial Substituta

Mat. 94/2894

AV. 6 – 29/09/2017 – DESLIGAMENTO DE HIPOTECA – (Prot. 423.411).

Certifico, que o imóvel objeto desta matrícula fica desligado da hipoteca, de que trata o ato R. 4 acima, de acordo com o Instrumento Particular da Caixa Econômica Federal – CEF, datado de 09/08/2017. O Oficial.

WALTER CHAVES

Oficial Substituto

Mat. 94/2920

R. 7 – 29/09/2017 – COMPRA E VENDA – (Prot. 423.411).

Por Instrumento Particular de compra e venda e pacto adjeto de alienação fiduciária, da Caixa Econômica Federal – CEF., datado de 09/08/2017, que fica arquivado, a Tenda Negócios Imobiliários S/A., já qualificada, pelo valor de R\$172.587,00, vendeu o imóvel desta matrícula para **ADRIANO FERREIRA BARBOSA**, brasileiro, solteiro, servidor público estadual, CPF nº 102.428.417-40, residente e domiciliado nesta cidade, (sendo R\$33.637,00 com recursos próprios; R\$2.585,00, como desconto complemento concedido pelo FGTS e R\$136.365,00 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 2.129.641. O Oficial.

WALTER CHAVES

Oficial Substituto

Mat. 94/2920

R. 8 – 29/09/2017 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – (Prot. 423.411).

Pelo Instrumento Particular datado de 09/08/2017, Adriano Ferreira Barbosa, solteiro, acima qualificado, na qualidade de devedor fiduciante, pelo valor de R\$136.365,00, 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 09/09/2017, no valor de R\$938,84, sendo a taxa nominal de juros de 7,0000% ao ano, correspondente a taxa efetiva de 7,2290% ao ano, com os reajustes monetários e encargos constantes do contrato, constando ainda, o prazo de carência de 30 dias para efeito de intimação do devedor fiduciante e que para efeito de Leilão (Artº 24, VI, Lei 9514/97), foi atribuído ao imóvel o valor de R\$190.000,00, e demais cláusulas e condições, constantes do título. O Oficial.

WALTER CHAVES

Oficial Substituto

Mat. 94/2920

AV. 9 – 29/09/2017 – CANCELAMENTO DE TERMO DE AFETAÇÃO – (Prot. 423.411).

Certifico que, instruído pelo instrumento particular que serviu de base aos atos AV.6, R.7 e R.8, fica cancelado o termo de afetação objeto do ato **AV.2**. 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/docs/SELCX-4SCSR-ZWPJP-DXMMW3>



Valide aqui
este documento



SEXTO SERVIÇO
REGISTRAL DE IMÓVEIS
Comarca da Capital - RJ.

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

FICHA: 02

MATRÍCULA Nº 121.875

DATA 04/11/2016

CL
INSCRIÇÃO

CONTINUAÇÃO DA FICHA 01 DA MATRÍCULA Nº 12875 LIVRO 2.

IMÓVEL – Fração ideal de **0,002004** do respectivo terreno, que corresponderá ao **Apartamento 402 do Bloco "14"** do edifício em construção situado na **AVENIDA ITAOCA Nº 1465**.

AV. 10 – 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

Izabel Cristina Bastos Cardoso
Oficial Substituta
Mat. 94/2894

AV. 11 – 31/03/2022 – CONSTITUIÇÃO EM MORA DO DEVEDOR(FIDUCIANTE) – (Prot. 472.556).

Conforme ofício nº 235371/2022 da Caixa Econômica Federal de 16/02/2022, prenotado em 17/02/2022, instruído por Certidão Positiva do 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 22/03/2022, fica averbada com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** do fiduciante **ADRIANO FERREIRA BARBOSA**, anteriormente qualificado, realizada 16/03/2022, 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-8. **Selo de Fiscalização Eletrônica nº EEAY 66578 DAF**. O Oficial.

Alexandre Jorge Ferreira
Responsável pelo Expediente
Mat. 94/22299

AV - 12 - M - 121875 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº 513198, aos 08/04/2025. De acordo com a notificação promovida pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, entregue em 17/04/2025, pelo 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos desta cidade, resultando "positiva" foi intimado o devedor **ADRIANO FERREIRA BARBOSA**, já qualificado, 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 18/07/2025, por

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SELCX-4SCSR-ZWPJP-DXMMW3>



Valide aqui
este documento

SEXTO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

Comarca da Capital - RJ.

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA

LIVRO 2

MATRÍCULA Nº: 121.875	CNM: 093617.2.0121875-89	FICHA Nº: 02-V
---------------------------------	------------------------------------	--------------------------

Fabio Silva (6481). Selo de fiscalização eletrônico nº EEYK 08115 GPM.Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 - - - - -

AV - 13 - M - 121875 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº 523547, aos 03/02/2026. Pelo requerimento de 02/02/2026, 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 do devedor **ADRIANO FERREIRA BARBOSA**, já qualificado, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicados editais em 09/04/2026, 10/04/2026 e 13/04/2026, na forma do art. 26, §4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 20/05/2026, por Caroline Borges (15433). Selo de fiscalização eletrônico nº EFCT 10155 BVH.Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299

AV - 14 - M - 121875 - CADASTRO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO, INSCRIÇÃO E ÁREA CONSTRUÍDA: Prenotação nº 527571, aos 03/06/2026. De acordo com o disposto no Art. 440-AQ, II, IV, a ,1 e 2 do Provimento 149/2023 CNJ de 03/09/2023 c/c Art. 5º da Instrução Normativa RFB nº 2.275/2025, e com base na certidão do Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais, emitida em 03/07/2026, fica averbado que o imóvel desta matrícula está inscrito no Cadastro Imobiliário Brasileiro sob o nº **83E9XNQ-0**, e com base no talão do IPTU do ano de 2026 do Município do Rio de Janeiro, fica averbado que o imóvel encontra-se inscrito sob o nº **3.372.030-1** e possui **44m²** de área construída. Averbação concluída aos 13/07/2026, por Fabio Silva (6481). Selo de fiscalização eletrônica nºEFDX 19681 ALM.Assinado digitalmente por Diego Luiz Carvalho de Oliveira, Escrevente Substituto, 22081 - - - - -

AV - 15 - M - 121875 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº 527571, aos 03/06/2026. Pelo requerimento de 03/06/2026, 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**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, 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\$ 202.927,55**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$ 202.927,55**, guia nº 2.961.309. Averbação concluída aos 13/07/2026, por Fabio Silva (6481). Selo de fiscalização eletrônica nºEFDX 19682 WDH.Assinado digitalmente por Diego Luiz Carvalho de Oliveira, Escrevente Substituto, 22081 - - - - -

AV - 16 - M - 121875 - CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº 527571, aos 03/06/2026. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do ato R-8 desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-15. Averbação concluída aos 13/07/2026, por Fabio Silva (6481). Selo de fiscalização eletrônica nºEFDX 19683 YZR.Assinado digitalmente por Diego Luiz Carvalho de Oliveira, Escrevente Substituto, 22081 - - - - -

CONTINUA NA PRÓXIMA FOLHA

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SELCX-4SCSR-ZWPJP-DXMMW3>



Valide aqui
este documento

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula 121875, 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 13/07/2026.

Emolumentos: **R\$ 124,08**
Fundrat.....: **R\$ 2,48**
FETJ: **R\$ 24,81**
Fundperj.....: **R\$ 10,54**
Funperj.....: **R\$ 10,54**
Funarpen.....: **R\$ 7,44**
FUNPGALERJ: R\$ 1,24
FUNPGT: R\$ 1,24
FUNDAC: R\$ 1,24
ISS.....: **R\$ 6,66**
Selo Fisc.: **R\$ 3,27**
Total.....: **R\$ 193,54**

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

EFDX 19684 EDJ



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/SELCX-4SCSR-ZWPJP-DXMMW3>