



Valide aqui este documento



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

CNM: 093617.2.0124488-10

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

FICHA: 04

<b>MATRÍCULA Nº 124.488</b>	<b>DATA 12/06/2018</b>	<b>C.L. INSCRIÇÃO</b>
<p><b>IMÓVEL</b> – Fração ideal de <b>0,004874</b> do respectivo terreno, que corresponderá ao <b>Apartamento 407 do Bloco "06"</b>, do edifício em construção situado na <b>RUA ENALDO DOS SANTOS ARAÚJO (Médico) Nº 1119</b>, medindo o terreno na totalidade designado por lote 1 do PA 42.177, 60m00 de frente e fundos por 110m50 de ambos os lados; confrontando pelo lado direito com o prédio 1079; pelo lado esquerdo com o prédio 1163 ambos da Rua Enaldo dos Santos Araujo (Médico), numa extensão de 40m50 e daí até os fundos com os prédios n.ºs 23, 27, 31, 35, 39 e 43 todos com frente para a Rua Antonio Saraiva, com segmentos de 10m00 em 10m00, numa extensão de 60m00 e mais 10m00 que se referem ao n.º 440 da Rua Barbosa Rodrigues; de frente pela Rua Enaldo dos Santos Araujo (Médico) e nos fundos com o prédio 440 da Rua Barbosa Rodrigues; o empreendimento possui 21 vagas de estacionamento, sendo 02 (duas) para PNE, todas localizadas no pavimento terreo e de uso comum do condomínio.</p> <p><b>PROPRIETÁRIA</b> – <b>TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A</b>, com sede em São Paulo/SP, inscrita no CNPJ sob o n.º. 09.625.762/0001-58.</p> <p><b>TÍTULO AQUISITIVO</b> – Adquirido de Santa Edwirges Maquinas Ltda., conforme escritura do 13º Tabelião de Notas de São Paulo - SP, Livro nº 4958, Fls. 261/265, de 24/11/2017, registrada no Livro 2, Ficha 01vº, Matrícula nº 65.350-A, no ato R. 7, em 13/12/2017. O Oficial <i>Isabel Cristina Bastos Cardoso</i> Oficial Substituta Mat. 94/2894</p> <p><b>AV.1 – 12/06/2018 – CONSIGNAÇÃO.</b> Certifico, que esta matrícula foi aberta, face ao <b>MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA</b>, registrado no Livro 2, Ficha 01vº, no ato R. 8, da Matrícula nº 65.350-A, em 13/12/2017. O Oficial <i>Isabel Cristina Bastos Cardoso</i> Oficial Substituta Mat. 94/2894</p> <p><b>AV. 2 – 12/06/2018 – TERMO DE AFETAÇÃO.</b> Certifico, que consta averbado no Livro 2, Ficha 02vº, ato AV. 9 da matrícula 65.350-A, em 13/12/2017, nos termos do requerimento de 27/11/2017, instruído por 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 nº. 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 <i>Isabel Cristina Bastos Cardoso</i> Oficial Substituta Mat. 94/2894</p> <p><b>R. 3 – 20/07/2018 – HIPOTECA – (Prot. 431.509).</b> Nos termos do Instrumento Particular de Mutuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária da Caixa Econômica Federal - CEF de 19/04/2018, <b>TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A</b>, anteriormente qualificada, deu o <b>BLOCO 04</b> composto dos apartamentos 101/104, 201/204, 301/304, 401/404, 501/504; <b>BLOCO 05</b> composto dos apartamentos 101/108, 201/208, 301/308, 401/408, 501/508 e o <b>BLOCO 06</b> composto dos apartamentos 101/108, 201/208, 301/308, 401/408, 501/508; do edifício em construção situado na <b>RUA ENALDO DOS SANTOS ARAÚJO (Médico) Nº 1119</b>, do qual faz parte a unidade objeto desta matrícula, em primeira e única hipoteca, a <b>CAIXA ECONÔMICA FEDERAL/CEF</b>, com sede em Brasília/DF, CNPJ 00.360.305/0001-04, para garantia do pagamento da dívida de R\$7.393.865,09, 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 8,3000% ao ano; tendo sido atribuído o valor de R\$17.172.000,00, da garantia hipotecária. O Oficial <i>Isabel Cristina Bastos Cardoso</i> Oficial Substituta Mat. 94/2894</p> <p style="text-align: center;"><b>(CONTINUA NO VERSO)</b></p>		

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FKDB7-ZZGCZ-VBXK7-C3GDD8>



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://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/FKDB7-ZZGCZ-VBXX7-C3GDB8>

CNM: 093617.2.0124488-10

MATRÍCULA Nº 124.488

FICHA - 01 - VERSO

**AV. 4 – 27/08/2018 – DESLIGAMENTO DE HIPOTECA – (Prot. 433.546).**

Certifico, que fica o imóvel objeto desta matrícula desligado da hipoteca, de que trata o ato R-3, em virtude de quitação dada pela credora, conforme Instrumento Particular da Caixa Econômica Federal – CEF, datado de 13/07/2018. O Oficial

*Isabel Cristina Bastos Cardoso*  
Oficial Substituta  
Mat. 94/2894

**R. 5 – 27/08/2018 – COMPRA E VENDA – (Prot. 433.546).**

Nos termos do instrumento particular da Caixa Econômica Federal/CEF de 13/07/2018, TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R\$167.000,00, sendo R\$16.704,39 com recursos próprios, R\$6.064,61 com recursos da conta vinculada ao FGTS, R\$10.631,00 com desconto complemento concedido pelo FGTS e R\$133.600,00 através do financiamento da credora, a **CRISTIANO MARQUES DE SOUZA**, brasileiro, solteiro, motorista, CPF nº 038.051.207-61, residente e domiciliado nesta cidade; tendo o imposto de transmissão sido declarado isento com base legal pela Lei 5.065/2009 e expedida guia nº 2.198.177. O Oficial

*Isabel Cristina Bastos Cardoso*  
Oficial Substituta  
Mat. 94/2894

**R. 6 – 27/08/2018 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – (Prot. 433.546).**

Pelo instrumento particular da Caixa Econômica Federal/CEF de 13/07/2018, **CRISTIANO MARQUES DE SOUZA**, já qualificado, na qualidade de devedor fiduciante, pelo valor de R\$133.600,00, 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 360 prestações mensais e sucessivas, vencendo a 1ª em 15/08/2018, no valor de R\$762,20, sendo a taxa nominal de juros de 5,00% ao ano, correspondente a taxa efetiva de 5,1161% ao ano, 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\$167.000,00. O Oficial

*Isabel Cristina Bastos Cardoso*  
Oficial Substituta  
Mat. 94/2894

**AV. 7 – 27/08/2018 – AVERBAÇÃO DE CLÁUSULA – (Prot. 433.546).**

Certifico que, nos termos do documento que serviu de base aos atos AV-4, R-5 e R-6, supra, e, em virtude da utilização do FGTS, no valor de R\$6.064,61 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

*Isabel Cristina Bastos Cardoso*  
Oficial Substituta  
Mat. 94/2894

**AV. 8 – 27/08/2018 – CANCELAMENTO DE TERMO DE AFETAÇÃO – (Prot. 433.546).**

Certifico que, nos termos do instrumento particular que serviu de base aos atos AV-4, R-5, R-6 e AV-7, fica cancelado o termo de afetação objeto do ato AV-2. O Oficial

*Isabel Cristina Bastos Cardoso*  
Oficial Substituta  
Mat. 94/2894

**AV. 9 - 31/10/2019 - CONSTRUÇÃO – (Prot. 446.377).**

Certifico que, nos termos do requerimento de 26/09/2019, instruído pela certidão 80/0035/2019, de 20/09/2019, da SMU, da Prefeitura desta cidade, fica averbado que foi concedida licença para construção de grupamento residencial sem cronograma, concedida com os favores da Lei 97/09, com 9.270,82m2 de área total; cobe a designação de **PREDIO nº. 1.119, BLOCOS 1 e 4 – APARTAMENTOS 101/104 à 501/504 e BLOCOS 2, 3, 5 e 6 – APARTAMENTOS 101/108 à 501/508**, pela **RUA ENALDO DOS SANTOS ARAUJO**, tendo o grupamento 21 vagas externas para veículos (vagas descobertas); tendo o **“habite-se”** sido concedido em **WALTER CHAVES** em 20/09/2019. O Oficial

*WALTER CHAVES*  
Oficial Substituto  
Mat. 94/2920

(CONTINUA NA FICHA 2)

ONR

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui este documento

093617.2.0124488-10

MATRÍCULA Nº 124.488

FICHA 2

**AV - 10 - M - 124488 - INTIMAÇÃO:** Prenotação nº 504091, aos 23/07/2024. Pelo requerimento de 22/07/2024, 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 **CRISTIANO MARQUES DE SOUZA**, já qualificado, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicados editais em 24/09/2024, 25/09/2024 e 26/09/2024, na forma do art. 26, §4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 29/10/2024, por Kataryna Braga (23473). Selo de fiscalização eletrônico nº EEVD 15201 BUH

Alexandre Jorge Ferreira  
Escrivente Substituto  
Mat. 94/22299

**AV - 11 - M - 124488 - INTIMAÇÃO:** Prenotação nº 514613, aos 23/05/2025. De acordo com a notificação promovida pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, entregue em 16/06/2025, pelo 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos desta cidade, resultando "positiva" foi intimado o devedor **CRISTIANO MARQUES DE SOUZA**, 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 05/09/2025, por Fabio Silva (6481). Selo de fiscalização eletrônico nº EEYX 29523 EXE. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrivente Substituto, 22299 - - - - -

**AV - 12 - M - 124488 - AREA CONSTRUÍDA E INSCRIÇÃO:** Prenotação nº 518923, aos 11/09/2025. Com base no talão do IPTU do exercício de 2025, fica averbada a área construída de 39 M² do imóvel descrito nesta 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 3.406.170-5. Averbação concluída aos 07/10/2025, por Caroline Borges (15433). Selo de fiscalização eletrônico nº EEZR 22092 QGP. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrivente Substituto, 22299 - - - - -

**AV - 13- M - 124488 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Prenotação nº 518923, aos 11/09/2025. Pelo requerimento de 11/09/2025, hoje arquivado, e verificado o cumprimento do art. 26, §7º, da Lei 9514/97, **CONSOLIDA-SE A PROPRIEDADE** do imóvel desta matrícula em 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\$ 176.251,26**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$ 176.251,21**, guia nº 2.864.690. Averbação concluída aos 07/10/2025, por Caroline Borges (15433). Selo de fiscalização eletrônico nº EEZR 22093 AOY. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrivente Substituto, 22299 - - - - -

**AV - 14- M - 124488 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº 518923, aos 11/09/2025. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do ato R-6 desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-13. Averbação concluída aos 07/10/2025, por Caroline Borges (15433). Selo de fiscalização eletrônico nº EEZR 22094 ITP. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrivente Substituto, 22299 - - - - -

(CONTINUA NO VERSO)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FKDB7-ZZGCZ-VBXX7-C3GD8>



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





Valide aqui  
este documento

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula 124488, 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 07/10/2025.

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

EEZR 22095 YTV



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/FKDB7-ZZGCZ-VBXX7-C3GDB8>

ONR

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital