



Validate this document here



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

124479



LIVRO 2

REGISTRO GERAL

FICHA: 01

**MATRÍCULA Nº 124.479**

**DATA 12/06/2018**

**C.L.  
INSCRIÇÃO**

**IMÓVEL** – Fração ideal de 0,004874 do respectivo terreno, que corresponderá ao **Apartamento 306 do Bloco "06"**, do edifício em construção situado na **RUA ENALDO DOS SANTOS ARAÚJO (Médico) Nº 1119**, 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 Araújo (Médico), numa extensão de 40m50 e daí até os fundos com os prédios nºs 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 nº 440 da Rua Barbosa Rodrigues; de frente pela Rua Enaldo dos Santos Araújo (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.

**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 de Santa Edwignes Maquinas Ltda., conforme escritura do 13º Tabelião de Notas de São Paulo - SP, Livro nº 4958, Fis. 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,

*Lucas Cardoso*  
Oficial Substituto  
Mat. 94/2894

**AV. 1 – 12/06/2018 – CONSIGNAÇÃO.**

Certifico, que esta matrícula foi aberta, face ao **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA**, registrado no Livro 2, Ficha 01vº, no ato R. 8, da Matrícula nº 65.350-A, em 13/12/2017. O Oficial,

*Lucas Cardoso*  
Oficial Substituto  
Mat. 94/2894

**AV. 2 – 12/06/2018 – TERMO DE AFETAÇÃO.**

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,

*Lucas Cardoso*  
Oficial Substituto  
Mat. 94/2894

**R. 3 – 20/07/2018 – HIPOTECA – (Prot. 431.509).**

Nos termos do Instrumento Particular de Mutuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária da Caixa Econômica Federal - CEF de 19/04/2018, **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, anteriormente qualificada, deu o **BLOCO 04** composto dos apartamentos 101/104, 201/204, 301/304, 401/404, 501/504; **BLOCO 05** composto dos apartamentos 101/108, 201/208, 301/308, 401/408, 501/508 e o **BLOCO 06** composto dos apartamentos 101/108, 201/208, 301/308, 401/408, 501/508; do edifício em construção situado na **RUA ENALDO DOS SANTOS ARAÚJO (Médico) Nº 1119**, do qual faz parte a unidade 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\$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,

*Lucas Cardoso*  
Oficial Substituto  
Mat. 94/2894

(CONTINUA NO VERSO)

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HPVZZ-QKZG9-R7L65-WN85L>

onr

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

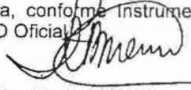
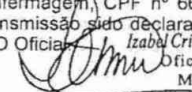
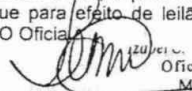
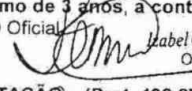
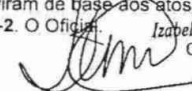
Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital



Validate this  
document here

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HPVZZ-QKZG9-R7L65-WN85L>

| MATRÍCULA Nº 124.479                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | FICHA - 01 - VERSO |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <p><b>AV. 4 – 07/03/2019 – DESLIGAMENTO DE HIPOTECA – (Prot. 438.270).</b><br/>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 12/11/2018. O Oficial  <b>Izabel Cristina Bastos Cardoso</b><br/>Oficial Substituta<br/>Mat. 94/2894</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                    |
| <p><b>R. 5 – 07/03/2019 – COMPRA E VENDA – (Prot. 438.270).</b><br/>Nos termos do instrumento particular da Caixa Econômica Federal/CEF de 12/11/2018, <b>TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A</b>, já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R\$156.086,15, sendo R\$19.862,51 com recursos próprios, R\$11.354,72 com recursos da conta vinculada ao FGTS e R\$124.868,92 através do financiamento da credora, a <b>SELMA DE JESUS DO ESPIRITO SANTO</b>, brasileira, divorciada, auxiliar de enfermagem, CPF nº 661.488.637-15, residente e domiciliada nesta cidade; tendo o imposto de transmissão sido declarado isento com base legal pela Lei 5.065/2009 e expedida guia nº 2.223.407. O Oficial  <b>Izabel Cristina Bastos Cardoso</b><br/>Oficial Substituta<br/>Mat. 94/2894</p>                                                                                                                                                                                    |                    |
| <p><b>R. 6 – 07/03/2019 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – (Prot. 438.270).</b><br/>Pelo instrumento particular da Caixa Econômica Federal/CEF de 12/11/2018, <b>SELMA DE JESUS DO ESPIRITO SANTO</b>, já qualificada, na qualidade de devedora fiduciante, pelo valor de R\$124.868,92, alienou fiduciariamente o imóvel desta matrícula para a <b>CAIXA ECONÔMICA FEDERAL/CEF</b>, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, em garantia do empréstimo desse mesmo valor, que deverá ser pago em 237 prestações mensais e sucessivas, vencendo a 1ª em 13/12/2018, no valor de R\$1.217,48, sendo a taxa nominal de juros de 7,6600% ao ano, correspondente a taxa efetiva de 7,9347% 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  <b>Izabel Cristina Bastos Cardoso</b><br/>Oficial Substituta<br/>Mat. 94/2894</p> |                    |
| <p><b>AV. 7 – 07/03/2019 – AVERBAÇÃO DE CLÁUSULA – (Prot. 438.270).</b><br/>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\$11.354,72 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  <b>Izabel Cristina Bastos Cardoso</b><br/>Oficial Substituta<br/>Mat. 94/2894</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                    |
| <p><b>AV. 8 – 07/03/2019 – CANCELAMENTO DE TERMO DE AFETAÇÃO – (Prot. 438.270).</b><br/>Certifico que, instruído pelo instrumento particular que serviram 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  <b>Izabel Cristina Bastos Cardoso</b><br/>Oficial Substituta<br/>Mat. 94/2894</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                    |
| <p><b>AV. 9 - 31/10/2019 - CONSTRUÇÃO – (Prot. 446.377).</b><br/>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; coube a designação de <b>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</b>, pela <b>RUA ENALDO DOS SANTOS ARAUJO</b>, tendo o grupamento 21 vagas externas para veículos (vagas descobertas); tendo o "habite-se" sido concedido em 20/09/2019. O Oficial  <b>WALTER CHAVES</b><br/>Oficial Substituto<br/>Mat. 94/2920</p>                                                                                                                                                                                                       |                    |
| <p><b>AV - 10 - M - 124479 - INTIMAÇÃO:</b> Prenotação nº 519344, aos 23/09/2025. De acordo com a notificação promovida pela credora <b>CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF</b>, já qualificada, entregue em 09/10/2025, pelo 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos desta cidade, resultando</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                    |

CONTINUA NA FOLHA 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



Validate this  
document here

## SEXTO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

Comarca da Capital - RJ.

LIVRO 2

REGISTRO GERAL  
MATRÍCULA ELETRÔNICA

|                                 |                                    |                        |
|---------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| <b>MATRÍCULA Nº:</b><br>124.479 | <b>CNM:</b><br>093617.2.0124479-37 | <b>FICHA Nº:</b><br>02 |
|---------------------------------|------------------------------------|------------------------|

"positiva" foi intimada a devedora **SELMA DE JESUS DO ESPIRITO SANTO** já qualificada, 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 22/12/2025, por Joao Ribeiro (22419). Selo de fiscalização eletrônico nºEFAX 09086 ZDZ.Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 - - - - -

**AV - 11 - M - 124479 - ÁREA CONSTRUÍDA E INSCRIÇÃO:** Prenotação nº 523081, aos 19/01/2026. Nos termos do requerimento, de 16/01/2026, com base no talão do IPTU do exercício de 2026, fica averbada a área construída de 39m² do imóvel descrito nesta matrícula, para fins de atendimento no disposto no Art. 440-AQ, II do Provimento 149/2023 do CNJ e esta inscrito no Município do Rio de Janeiro sob o nº 3.406.164-8. Averbação concluída aos 05/02/2026, por Thiago Barbosa (15794). Selo de fiscalização eletrônico nºEFBR 48616 YUH.Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 - - - - -

**AV - 12 - M - 124479 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Prenotação nº 523081, aos 19/01/2026. Pelo requerimento de 16/01/2026, 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**, 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\$ 177.042,80**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$ 177.042,80**, guia nº 2.907.907. Averbação concluída aos 05/02/2026, por Thiago Barbosa (15794). Selo de fiscalização eletrônico nºEFBR 48617 VWF.Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 -

**AV - 13 - M - 124479 - CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº 523081, aos 19/01/2026. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do ato R-6 desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-12. Averbação concluída aos 05/02/2026, por Thiago Barbosa (15794). Selo de fiscalização eletrônico nºEFBR 48618 JGG.Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 - - - - -

**CERTIFICO** que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula 124479, 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 05/02/2026.

Emolumentos: **R\$ 124,08**  
Fundgrat.....: **R\$ 2,48**  
FETJ.....: **R\$ 24,81**  
Fundperj.....: **R\$ 6,20**  
Funperj.....: **R\$ 6,20**  
Funarpen.....: **R\$ 7,44**  
ISS.....: **R\$ 6,66**  
Selo Fisc.....: **R\$ 3,27**  
Total.....: **R\$ 181,14**

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EFBR 48619 YOX**



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.

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HPVZZ-QKZG9-R7L65-WN85L>

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