



Valide aqui
este documento



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

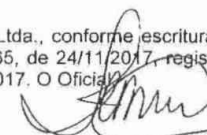
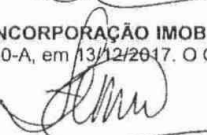
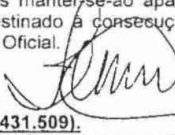
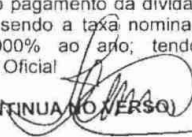
124449



LIVRO 2

REGISTRO GERAL

FICHA: 01

MATRÍCULA Nº 124.449	DATA 12/06/2018	C.L. INSCRIÇÃO
<p>IMÓVEL – Fração ideal de 0,005121 do respectivo terreno, que corresponderá ao Apartamento 408 do Bloco "05", 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.</p> <p>PROPRIETÁRIA – TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, com sede em São Paulo/SP, inscrita no CNPJ sob o nº. 09.625.762/0001-58.</p> <p>TÍTULO AQUISITIVO – 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 </p> <p>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 </p> <p>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 mantêm-se em apartados do patrimônio da proprietária, constituindo patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação e à entrega das unidades imobiliárias aos adquirentes. O Oficial </p> <p>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 </p> <p>(CONTINUA NO VERSO)</p>		

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HVSYF-YT57S-UKRLS-VAHBC>

ONR

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

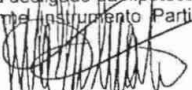





Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HVSYF-YT57S-UKRLS-VAHBC>

MATRÍCULA Nº 124.449	FICHA - 01 - VERSO
<p>AV. 4 – 17/04/2019 – DESLIGAMENTO DE HIPOTECA – (Prot. 440.063). 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 15/02/2019. O Oficial  WALTER CHAVES Oficial Substituto Mat. 94/2920</p>	
<p>R. 5 – 17/04/2019 – COMPRA E VENDA – (Prot. 440.063). Nos termos do instrumento particular da Caixa Econômica Federal/CEF de 15/02/2019, TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R\$144.238,26, sendo R\$6.987,50 com recursos próprios, R\$3.972,00 com recursos da conta vinculada ao FGTS, R\$19.942,00 desconto complemento concedido pelo FGTS e R\$113.336,76 através do financiamento da credora, a DORIAN VERAS RODRIGUES, brasileiro, solteiro, cozinheiro, CPF nº 026.422.163-06, residente e domiciliado nesta cidade; tendo o imposto de transmissão sido declarado, tendo com base legal pela Lei 5.065/2009 e expedida guia nº 2.239.154. O Oficial  WALTER CHAVES Oficial Substituto Mat. 94/2920</p>	
<p>R. 6 – 17/04/2019 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – (Prot. 440.063). Pelo instrumento particular da Caixa Econômica Federal/CEF de 15/02/2019, DORIAN VERAS RODRIGUES, já qualificado, na qualidade de devedor fiduciante, pelo valor de R\$113.336,76, 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 18/03/2019, no valor de R\$633,35, 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 selão (artº 24, VI, lei 9514/97), foi atribuído ao imóvel o valor de R\$173.000,00. O Oficial  WALTER CHAVES Oficial Substituto Mat. 94/2920</p>	
<p>AV. 7 – 17/04/2019 – AVERBAÇÃO DE CLÁUSULA – (Prot. 440.063). 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\$3.972,00 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</p>	
<p>AV. 8 – 17/04/2019 – CANCELAMENTO DE TERMO DE AFETAÇÃO – (Prot. 440.063). 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  WALTER CHAVES Oficial Substituto Mat. 94/2920</p>	
<p>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; coube 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 20/09/2019. O Oficial  WALTER CHAVES Oficial Substituto Mat. 94/2920</p>	

CONTINUA NA FOLHA 2



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

SEXTO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

Comarca da Capital - RJ.

**REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA**

LIVRO 2

MATRÍCULA Nº: 124.449	CNM: 093617.2.0124449-30	FICHA Nº: 02
---------------------------------	------------------------------------	------------------------

AV - 10 - M - 124449 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº 513891, aos 05/05/2025. De acordo com a notificação promovida pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, entregue em 19/05/2025, por 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos desta cidade, resultando "positiva" foi intimado o devedor **DORIAN VERAS RODRIGUES**, 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 18/08/2025, por Joao Ribeiro (22419). Selo de fiscalização eletrônico nº EYX 25990 SIM. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 -

AV - 11 - M - 124449 - ÁREA CONSTRUÍDA E INSCRIÇÃO: Prenotação nº 520623, aos 30/10/2025. Com base no talão do IPTU do exercício de 2025, fica averbada a área construída de 41 M² do imóvel descrito nesta matrícula, para fins de atendimento no disposto no Art. 440-AQ, II do Provimento 149/2023 do CNJ, e a inscrição no Município do Rio de Janeiro sob o nº 3.406.135-8. Averbação concluída aos 02/12/2025, por Caroline Borges (15433). Selo de fiscalização eletrônico nº EFAX 06185 CAG. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 -

AV - 12 - M - 124449 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº 520623, aos 30/10/2025. Pelo requerimento de 29/10/2025, 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\$ 182.748,23**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$ 182.748,23**, guia nº 2.872.984. Averbação concluída aos 02/12/2025, por Caroline Borges (15433). Selo de fiscalização eletrônico nº EFAX 06186 WHS. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 -

AV - 13 - M - 124449 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº 520623, aos 30/10/2025. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do ato R-6 desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do ato AV-12. Averbação concluída aos 02/12/2025, por Caroline Borges (15433). Selo de fiscalização eletrônico nº EFAX 06187 TUJ. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 -

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula 124449, 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 02/12/2025.

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
EFAX 06188 GEW



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/HVSYF-YT57S-UKRLS-VAHBC>



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

