



SEXTO SERVIÇO
REGISTRAL DE IMÓVEIS

Comarca da Capital - RJ.

093617.2.0125247-61



Valide aqui
este documento

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

FICHA: 01

MATRÍCULA Nº. 125.247

DATA 25/07/2019

C.L.
INSCRIÇÃO

IMÓVEL – Fração ideal de 0,004167 do respectivo terreno designado por Lote 01 de 2ª categoria do PAL 49211 (onde existe parte do prédio nº. 577, a ser demolido), que corresponderá ao Apartamento 206 do Bloco “03”, do edifício em construção situado na RUA SILVA VALE Nº. 579, medindo o terreno na totalidade: 84,00m de frente para a rua Silva Vale; 92,00m de fundos; 120,00m à direita e 138,39m à esquerda em 03 (três) segmentos de 35,50m + 18,57m + 84,32m. O grupamento possuirá 45 (quarenta e cinco) vagas de estacionamento descobertas, todas vinculadas ao condomínio, localizadas no pavimento térreo, destinadas a veículos de passeio, cuja utilização pelos condôminos, será regulamentada em Assembleia Geral, (sendo 08 (oito) para portadores de necessidades especiais – PNE).

PROPRIETÁRIA – TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A., com sede em São Paulo – SP, CNPJ nº 09.625.762/0001-58, NIRE 35.300.357.469.

TÍTULO AQUISITIVO – Adquirido de Tiago Mendonça da Silva Pinto, conforme escritura do 12º Ofício de Notas desta cidade, Livro nº 3516, Fls. 105/109, de 07/12/2018, rratificada por outra das mesmas notas Livro nº 3532, Fls. 28/29, de 16/01/2019, registradas no Livro nº 2, Ficha 01, Matrícula nº 67.776-A, nos atos R. 7 e AV. 8, em 29/01/2019. O Oficial.

AV. 1 – 25/07/2019 – 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. 125.010, em 31/01/2019. O Oficial.

AV. 2 – 25/07/2019 – 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 Artºs 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. 125.010, no ato AV. 3, em 31/01/2019. O Oficial.

AV. 3 – 25/07/2019 – TERMO DE COMPROMISSO.

Certifico que consta averbado no livro 2, ficha 1v, na matrícula nº. 125.010, no ato AV.4, em 31/01/2019, uma declaração da Tenda Negócios Imobiliários S.A., datada de 25/01/2019; onde na qualidade de proprietária e incorporadora, se compromete a averbar a “DEMOLIÇÃO” do Galpão situado na RUA SILVA VALE Nº. 577, antes da averbação do “HABITE-SE”. O Oficial.

AV. 4 – 25/07/2019 – HIPOTECA.

Certifico que consta registrado no Livro 2, Ficha 1v, no ato R. 6, da Matrícula nº. 125.010, em 30/05/2019, que nos termos do Instrumento Particular de abertura de crédito e Mutuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária da Caixa Econômica Federal/CEF de 22/03/2019, TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, anteriormente qualificada, deu o BLOCO 01 composto dos apartamentos 101/108, 201/208, 301/308, 401/408, 501/508; BLOCO 02 composto dos apartamentos 101/108, 201/208, 301/308, 401/408, 501/508 e BLOCO 03 composto dos apartamentos 101/108, 201/208, 301/308, 401/408, 501/508; constantes do memorial registrado no ato R. 2, da matrícula 125.010, 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\$13.594.378,63, 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\$20.218.200,00, da garantia hipotecária. O Oficial.

(CONTINUA NO VERSO)

..onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

DIGITALIZADA



MATRÍCULA Nº 125.247

FICHA - 01 - VERSO

Valide aqui este documento: **5 - 29/08/2019 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA - (Prot. 444.079).**

Certifico, que fica o imóvel objeto desta matrícula desligado da hipoteca, de que trata o ato AV-4, em virtude de quitação dada pela credora, conforme Instrumento Particular da Caixa Econômica Federal - CEF, datado de 28/06/2019. O Oficial

WALTER CHAVES
Oficial Substituto
Mat. 94/2920

R. 6 - 29/08/2019 - COMPRA E VENDA - (Prot. 444.079).

Nos termos do instrumento particular da Caixa Econômica Federal/CEF de 28/06/2019, **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R\$168.225,77 sendo R\$21.090,06 com recursos próprios, R\$14.624,34 com recursos da conta vinculada ao FGTS e R\$132.511,37 através do financiamento da credora, a **ROBERTO PINHEIRO DE QUEIROZ**, brasileiro, divorciado, auxiliar de escritório, CPF nº 934.010.517-68, 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 2.267.301. O Oficial

WALTER CHAVES
Oficial Substituto
Mat. 94/2920

R. 7 - 29/08/2019 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - (Prot. 444.079).

Pelo instrumento particular da Caixa Econômica Federal/CEF de 28/06/2019, **ROBERTO PINHEIRO DE QUEIROZ** já qualificado, na qualidade de devedor fiduciante, pelo valor de R\$132.511,37 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 339 prestações mensais e sucessivas, vencendo a 1ª em 01/08/2019, no valor de R\$1.042,86 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 leião (artº 24, VI, lei 9514/97), foi atribuído ao imóvel o valor de R\$169.000,00. O Oficial

WALTER CHAVES
Oficial Substituto
Mat. 94/2920

AV. 8 - 29/08/2019 - AVERBAÇÃO DE CLÁUSULA - (Prot. 444.079).

Certifico que, nos termos do documento que serviu de base aos atos AV-5, R-6 e R-7, supra, e, em virtude da **utilização do FGTS**, no valor de R\$14.624,34 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

AV. 9 - 29/08/2019 - CANCELAMENTO DE TERMO DE AFETAÇÃO - (Prot. 444.079).

Certifico que, nos termos do instrumento particular que serviu de base aos atos AV-5, R-6, R-7 e AV-8, fica cancelado o termo de afetação objeto do ato AV-2. O Oficial

WALTER CHAVES
Oficial Substituto
Mat. 94/2920

AV. 10 - 09/02/2021 - DEMOLIÇÃO - (Prot. 456.747).

Certifico, nos termos do requerimento datado de 19/11/2020, instruído por certidão nº 04/0096/2020, da Secretaria Municipal de Urbanismo, datada de 27/08/2020, que foi concedida a licença para **DEMOLIÇÃO** do prédio não residencial (galpão) com área de 4.150,00m², situado na **RUA SILVA VALE Nº 577**, existente no terreno total onde será construído o prédio do qual faz parte a unidade objeto desta matrícula; tendo a aceitação da demolição sido concedida em **26/08/2020. Selo de Fiscalização Eletrônico nº EDPG 93054 FAH.** O Oficial

Juliel Cristina Bustos Cardoso
Oficial Substituta
Mat. 94/2894

(CONTINUA NA FICHA 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2PL32-SUHQP-4K4SX-GDCPL>Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.brSAEC
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



093617.2.0125247-61

SEXTO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

Comarca da Capital - RJ.



Valide aqui
este documento

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

FICHA: 02

MATRÍCULA Nº 125.247

DATA 25/07/2019

CL
INSCRIÇÃO

CONTINUAÇÃO DA FICHA 01 DA MATRÍCULA 125.247, LIVRO 2

IMÓVEL – Fração ideal de 0,004167 do respectivo terreno designado por Lote 01 de 2ª categoria do PAL 49211, que corresponderá ao Apartamento 206 do Bloco “03”, do edifício em construção situado na RUA SILVA VALE Nº. 579.

AV. 11 – 09/02/2021 - CONSTRUÇÃO – (Prot. 454.602).

Certifico, nos termos do requerimento de 14/09/2020, instruído pela certidão 80/0014/2020, da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Habitação, datada de 10/09/2020, que foi concedida licença para construção de grupamento residencial multifamiliar sem cronograma, concedida com os favores da lei comp. 97/09 com 10.877,56m² de área total construída, com 45 vagas para veículos; coube a designação de PRÉDIO 579 pela RUA SILVA VALE – Blocos 01, 02, 03, 04, 05 e 06 – Apartamentos 101/108, 201/208, 301/308, 401/408 e 501/508, por bloco; tendo o “HABITE-SE” sido concedido em 10/09/2020, Selo de Fiscalização Eletrônico nº EDPG 92814 HGF. O Oficial.

Luiz Cristina Bastos Cardoso
Oficial Substituta
Mat. 94/2894

AV. 12 – 07/08/2023 – CONSTITUIÇÃO EM MORA DO DEVEDOR (FIDUCIANTE) – (Prot. 485.091).

Certifico, nos termos do Ofício nº 344823/2023 – Caixa Econômica Federal – CESAV/BU, de 14/02/2023 e 13/04/2023, prenotado em 01/03/2023, que foi solicitado ao 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos desta cidade, a intimação pessoal do devedor **ROBERTO PINHEIRO DE QUEIROZ**, já qualificado, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel objeto desta matrícula, restando infrutífera. Tendo sido publicado o edital para esta finalidade no Diário do Registro de Imóveis Eletrônico (Provimento CGJ RJ 56/2018), em 04/07/2023, 05/07/2023 e 06/07/2023, considera-se constituída a mora na data da última publicação, na forma do Art. 26, §4, e 26-A, da lei 9.514/97. Selo de fiscalização eletrônico nº EEMT 77901 GEE. O Oficial.

Alexandre Jorge Ferreira
Responsável pelo Expediente
Mat. 34/22299

AV. 13 – 11/12/2023 – CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL – (Prot. 493.091).

Certifico, nos termos do requerimento da Caixa Econômica Federal - CEF., datado de 10/10/2023, que em virtude de inadimplência do fiduciante **ROBERTO PINHEIRO DE QUEIROZ**, intimado em 04/07/2023, 05/07/2023 e 06/07/2023, através do Diário do Registro de Imóveis Eletrônico (Provimento CGJ RJ 56, 2018), sem o pagamento da dívida e das despesas decorrentes, fica consolidada à fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF.**, já qualificada, pelo valor de R\$174.316,71, a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, na forma do Art. 26 e seu § 7º da Lei 9.514/97; tendo o imposto de transmissão sido recolhido através da guia nº 2.621.837, em 06/10/2023. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$174.316,71. Selo de Fiscalização Eletrônico nº ECAH 73450 FDA. O Oficial.

Alexandre Jorge Ferreira
Escrevente Substituto
Mat. 34/22299

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2PL32-SUHQP-4K4SX-GDCPL>

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

DIGITALIZADA



MATRICULA Nº 125.247

FICHA 02 VERSO

Valide este documento

AV. 14 - 11/12/2023 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - (Prot. 493.091).
Certifico, nos termos do requerimento datado de 10/10/2023, da Caixa Econômica Federal - que fica cancelada a alienação de que trata o ato R.7, que constituiu a propriedade fiduciária do imóvel objeto desta matrícula, em virtude da consolidação de que trata o ato AV.13.
Selo de Fiscalização Eletrônico nº ECAH 73451 AFF. O Oficial

Alexandre Jorge Peres
Escritor Substituto
Mat. 94/22299

AV. 15 - 11/12/2023 - INSCRIÇÃO E CL - (Prot. 495.114)

Certifico que, nos termos do requerimento de 10/11/2023, instruído pela certidão de situação fiscal e enfiteuticária da Prefeitura da cidade do Rio de Janeiro, emitida em 10/11/2023, que nesta data, ficam lançados o CL nº 03.977-6 e a INSCRIÇÃO nº 3.422.075-6, do imóvel objeto desta matrícula. **Selo de fiscalização eletrônico nº ECAH 73452 FCA. O Oficial**

Alexandre Jorge Peres
Escritor Substituto
Mat. 94/22299

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
ECLV09837-BCB



6º Ofício de Registro de Imóveis - CERTIDÃO - 888175

Certifico e dou fé, que a presente cópia é reprodução autêntica da Ficha-Matrícula a que se refere, extraída nos termos do Art. 19 § 1º da Lei 6.015 de 31/12/1973, dela constando todos os eventuais ônus reais, convencionais, citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias que recaem sobre o imóvel.

O referido é verdade.

Rio de Janeiro, 14 de Dezembro de 2023.

Emolumentos: R\$ 93,59
FETJ: R\$ 18,71
FUNDPERJ: R\$ 4,67
FUNPERJ: R\$ 4,67
FUNARPEN: R\$ 3,74
RESSAG: R\$ 1,87
ISSQN: R\$ 5,02
Selo: R\$ 2,48
Total: R\$ 134,75

Consulte a Validade do Selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Provimentos CNJ nº 47/2015, CGJ nº 89/2016 e CGJ nº 45/2017, regulamentam a emissão de certidões eletrônicas pelos serviços de Registro de Imóveis do Estado do Rio de Janeiro

Recebemos de CAIXA ECONOMICA FEDERAL CNPJ: 00360305/0001-04 a importância acima descrita referente ao nº de certidão 888175, tudo na forma da lei de Registros Públicos, Regimento de Custas e Código Tributário do Estado do Rio de Janeiro.###

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2PL32-SUHQP-4K4SX-GDCPL>

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

SAC
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado