



Valide aqui  
este documento



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

125.309



LIVRO 2

REGISTRO GERAL

FICHA: 01

MATRÍCULA Nº. 125.309	DATA 25/07/2019	C.L. INSCRIÇÃO
<p><b>IMÓVEL</b> – 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 504 do Bloco “04”, 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 Assembléia Geral, sendo 04 (quatro) para portadores de necessidades especiais – PNE).</p>		
<p><b>PROPRIETÁRIA</b> – TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A., com sede em São Paulo – SP, CNPJ nº 09.625.762/0001-58, NIRE 35.300.357.469.</p>		
<p><b>TÍTULO AQUISITIVO</b> – 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, rerratificada 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:</p>		
<p><b>AV. 1 – 25/07/2019 – CONSIGNAÇÃO.</b> 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:</p>		
<p><b>AV. 2 – 25/07/2019 – TERMO DE AFETAÇÃO.</b> 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:</p>		
<p><b>AV. 3 – 25/07/2019 – TERMO DE COMPROMISSO.</b> 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:</p>		

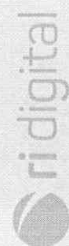
(CONTINUA NO VERSO)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UZLYL-DRRRM-YGXAX-A3PH5>



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



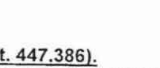
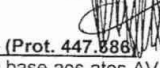
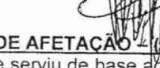

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





Valide aqui  
este documento

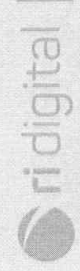
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UZLYL-DRRRM-YGXAX-A3PH5>

MATRÍCULA Nº 125.309	FICHA 01 VERSO
<p><b>R. 4 – 29/08/2019 – HIPOTECA – (Prot. 444.045).</b> Nos termos do Instrumento Particular datado de 08/07/2019 a <b>TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.</b>, acima qualificada, deu o imóvel objeto desta matrícula, em hipoteca de 1º grau, a <b>CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF.</b>, com sede em Brasília - DF., CNPJ nº 00.360.305/0001-04, em garantia da abertura de crédito no valor de R\$10.919.306,13, (incluindo outras unidades), entre a credora e a devedora <b>TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.</b>, com sede em São Paulo – SP, CNPJ nº 09.625.762/0001-58, NIRE 35.300.357.469, figurando como fiadora Construtora Tenda S.A., com sede em São Paulo/SP, CNPJ nº 71.476.527/0001-35, NIRE 35.300.348.206, com prazo total de 24 meses, a contar do dia 1º (primeiro) do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no Cronograma Físico-financeiro e de Desembolso do empreendimento, pagáveis na forma do título, e demais cláusulas e condições constantes do mesmo, sendo o valor da totalidade das unidades autônomas a serem construídas no terreno do empreendimento, objeto da garantia, de R\$20.259.400,00 (vinte milhões, duzentos e cinquenta e nove mil e quatrocentos reais); e demais cláusulas e condições constantes do título. O Oficial</p>	
<p> <b>WALTER CHAVES</b> Oficial Substituto Mat. 94/2920</p>	
<p><b>AV. 5 – 16/12/2019 – DESLIGAMENTO DE HIPOTECA – (Prot. 447.386).</b> Certifico, que fica o imóvel objeto desta matrícula desligado da hipoteca, de que trata o ato R-4, em virtude de quitação dada pela credora, conforme Instrumento Particular da Caixa Econômica Federal – CEF, datado de 30/09/2019. O Oficial</p>	
<p> <b>WALTER CHAVES</b> Oficial Substituto Mat. 94/2920</p>	
<p><b>R. 6 – 16/12/2019 – COMPRA E VENDA – (Prot. 447.386).</b> Nos termos do instrumento particular da Caixa Econômica Federal/CEF de 30/09/2019, <b>TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A</b>, já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R\$154.827,52, sendo R\$30.362,24 com recursos próprios, R\$10.625,00 com desconto complemento concedido pelo FGTS, R\$4.746,54 com recursos da conta vinculada ao FGTS e R\$109.093,74 através do financiamento da credora, a <b>JOSÉ GALVÃO DOS SANTOS</b>, brasileiro, solteiro, porteiro, CPF nº 083.944.364-12, 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 2.285.757. O Oficial</p>	
<p> <b>WALTER CHAVES</b> Oficial Substituto Mat. 94/2920</p>	
<p><b>R. 7 – 16/12/2019 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – (Prot. 447.386).</b> Pelo instrumento particular da Caixa Econômica Federal/CEF de 30/09/2019, <b>JOSÉ GALVÃO DOS SANTOS</b>, já qualificado, na qualidade de devedor fiduciante, pelo valor de R\$109.093,74, 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 360 prestações mensais e sucessivas, vencendo a 1ª em 25/10/2019, no valor de R\$610,52, 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\$169.000,00. O Oficial</p>	
<p> <b>WALTER CHAVES</b> Oficial Substituto Mat. 94/2920</p>	
<p><b>AV. 8 – 16/12/2019 – AVERBAÇÃO DE CLÁUSULA – (Prot. 447.386).</b> 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\$4.746,54 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</p>	
<p> <b>WALTER CHAVES</b> Oficial Substituto Mat. 94/2920</p>	
<p><b>AV. 9 – 16/12/2019 – CANCELAMENTO DE TERMO DE AFETAÇÃO – (Prot. 447.386).</b> 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</p>	
<p> <b>WALTER CHAVES</b> Oficial Substituto Mat. 94/2920</p>	
<p>(CONTINUA NA FICHA 02)</p>	



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



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

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

FICHA: 02

MATRÍCULA Nº 125.309	DATA 25/07/2019	CL INSCRIÇÃO
<p style="text-align: center;"><b>CONTINUAÇÃO DA FICHA 01 DA MATRÍCULA 125.309, LIVRO 2</b></p> <p><b>IMÓVEL</b> – 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 504 do Bloco “04”, do edifício em construção situado na RUA SILVA VALE Nº. 579.</p> <p><b>AV. 10 – 09/02/2021 – DEMOLIÇÃO – (Prot. 456.747).</b> 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 4.150,00m<sup>2</sup>, 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 93116 GBB. O Oficial <i>Isabel Cristina Bastos Cardos</i> Oficial Substituto Mat. 94/2894</p> <p><b>AV. 11 – 09/02/2021 - CONSTRUÇÃO – (Prot. 454.602).</b> 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 10.877,56m<sup>2</sup> 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 “HABITESE” sido concedido em 10/09/2020. Selo de Fiscalização Eletrônico nº EDPG 92876 HHC. O Oficial <i>Isabel Cristina Bastos Cardos</i> Oficial Substituto Mat. 94/2894</p> <p><b>AV - 12 - M - 125309 - INTIMAÇÃO:</b> Prenotação nº 519618, aos 30/09/2025. Pelo requerimento de 29/09/2025, formulado pela credora, e conforme documentos hoje arquivados, foi solicitada ao Registro de Imóveis e feita pelo Ofício de Registro de Títulos e Documentos a intimação pessoal do devedor JOSE GALVÃO DOS SANTOS, já qualificado, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicados editais em 30/10/2025, 31/10/2025 e 03/11/2025, na forma do art. 26, §4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 22/12/2025, por Caroline Borges (15433). Selo de fiscalização eletrônica nº EFAX 09091 SXV. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 - - - - -</p> <p><b>AV - 13 - M - 125309 - ÁREA CONSTRUÍDA E INSCRIÇÃO:</b> Prenotação nº 523616, aos 05/02/2026. Nos termos do requerimento, de 04/02/2026, com base no talão do IPTU do exercício de 2026, fica averbada a área construída de 40m<sup>2</sup> 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 3.422.137-4. Averbação concluída aos 03/03/2026, por Thiago Barbosa (15794). Selo de fiscalização eletrônica nº EFCE 53704 JZE. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 - - - - -</p> <p><b>AV - 14 - M - 125309 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE :</b> Prenotação nº 523616 , aos 05/02/2026 . Pelo requerimento de 04/02/2026, hoje</p>		

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UZLYL-DRRRM-YGXAX-A3PH5>

CONTINUA NO VERSO



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

## SEXTO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

Comarca da Capital - RJ.

REGISTRO GERAL  
MATRÍCULA ELETRÔNICA

LIVRO 2

<b>MATRÍCULA Nº:</b> 125.309	<b>CNM:</b> 093617.2.0125309-69	<b>FICHA Nº:</b> 02-V
---------------------------------	------------------------------------	--------------------------

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\$ 179.163,00**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$ 179.163,00**, guia nº 2.911.870. Averbação concluída aos 03/03/2026, por Thiago Barbosa (15794). Selo de fiscalização eletrônica nºEFCE 53705 KCI. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 - - - - -

**AV - 15 - M - 125309 - CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº **523616**, aos **05/02/2026**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do ato R-7, desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-14. Averbação concluída aos 03/03/2026, por Thiago Barbosa (15794). Selo de fiscalização eletrônica nºEFCE 53706 DLI. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 - - - - -

**CERTIFICO** que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula 125309, 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 03/03/2026.

Emolumentos: **R\$ 124,08**  
Fundrat.....: **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  
**EFCE 53707 QNL**



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/UZLYL-DRRRM-YGXAX-A3PH5>



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

