



Valide aqui
este documento



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

124463



LIVRO 2

REGISTRO GERAL

FICHA: 01

MATRÍCULA Nº 124.463	DATA 12/06/2018	C.L. INSCRIÇÃO
<p>IMÓVEL – Fração ideal de 0,004874 do respectivo terreno, que corresponderá ao Apartamento 106 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 Araujo (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 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>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. <i>Cristina Bastos Cardoso</i> Oficial Substituta Mat. 94/2894</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. <i>Cristina Bastos Cardoso</i> Oficial Substituta Mat. 94/2894</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 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>Cristina Bastos Cardoso</i> Oficial Substituta Mat. 94/2894</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. <i>Cristina Bastos Cardoso</i> Oficial Substituta Mat. 94/2894</p>		

(CONTINUA NO VERSO)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MWPCY-9JQ9U-SCCKN-N3HTE>

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/MWPCY-9JQ9U-SCCKN-N3HTE>

MATRÍCULA Nº. 124.463

FICHA 01 VERSO

AV. 4 - 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

AV. 5 - 07/04/2020 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA - (Prot. 450.589)

Fica cancelada a hipoteca de que trata o ato R-3, retro, nos termos da autorização da Caixa Econômica Federal/CEF de 13/02/2020. O Oficial

Izabel Cristina Bastos Cardoso
Oficial Substituta
Mat. 94/2894

R. 6 - 17/11/2020 - DAÇÃO EM PAGAMENTO - (Prot. 455.624)

Nos termos da escritura do 12º Ofício de Notas desta cidade, Livro nº 3585, Fls. 183/186, de 14/10/2020, a proprietária Tenda Negócios Imobiliários S/A., anteriormente qualificada, deu em pagamento de dívida, o imóvel objeto desta matrícula, à **SANTA EDWIRGES MAQUINAS LTDA**, com sede em Araxá - MG, CNPJ nº 26.891.798/0001-00, pelo valor de R\$175.000,00, tendo o imposto de transmissão sido recolhido através da guia nº 2.324.393, em 19/08/2020. **Selo de Fiscalização Eletrônico nº EDNR 46624 FJD**. O Oficial

Izabel Cristina Bastos Cardoso
Oficial Substituta
Mat. 94/2894

AV. 7 - 17/11/2020 - CANCELAMENTO DE TERMO DE AFETAÇÃO - (Prot. 455.624)

Certifico que, em virtude do "habite-se" concedido em 20/09/2019, na certidão nº. 80/0035/2019, averbado no ato AV. 4 e a transferência efetuada no ato R. 6 acima, fica cancelado o **TERMO DE AFETAÇÃO**, objeto do ato **AV.2. Selo de Fiscalização Eletrônico nº EDNR 46625 EIC**. O Oficial.

Izabel Cristina Bastos Cardoso
Oficial Substituta
Mat. 94/2894

AV. 8 - 17/11/2020 - INSCRIÇÃO E CL - (Prot. 455.624)

Certifico, conforme escritura que serviu de base aos atos R. 6 e AV. 7 acima, que o imóvel objeto desta matrícula tem a **Inscrição Imobiliária nº 3.406.162-2** e o **CL nº 03.075-9. Selo de Fiscalização Eletrônico nº EDNR 46626 ICB**. O Oficial.

Izabel Cristina Bastos Cardoso
Oficial Substituta
Mat. 94/2894

AV. 9 - 06/05/2022 - ALTERAÇÃO CONTRATUAL - (Prot. 472.593)

Certifico, nos termos do requerimento datado de 07/02/2022, instruído pela 1ª Alteração e Consolidação Contratual da Sociedade Empresária Limitada, de 14/08/2017, devidamente registrada na JUCEMG sob o nº 6346089, em 06/11/2017, que fica averbada a Alteração do Quadro Societário e Aumento de Capital Social. **Selo de Fiscalização Eletrônico nº EECO 31771 GEF**. O Oficial

Alcides Jorge Ferreira
Responsável pelo Expediente
Mat. 94/22299

AV. 10 - 06/05/2022 - ALTERAÇÃO DA RAZÃO SOCIAL - (Prot. 472.593)

Certifico, nos termos do requerimento datado de 07/02/2022, instruído pela 2ª Alteração e Consolidação Contratual da Sociedade Empresária Limitada, de 13/05/2020, devidamente registrada na JUCEMG sob o nº 7960160, em 12/08/2020, que a Santa Edwirges Máquinas Ltda., passou a denominar-se **SANTA EDWIRGES MAQUINAS E EMPREENDIMENTOS LTDA. Selo de Fiscalização Eletrônico nº EECO 31772 BHE**. O Oficial

Alcides Jorge Ferreira
Responsável pelo Expediente
Mat. 94/22299

(CONTINUA NA FICHA 02)

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



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

LIVRO

REGISTRO GERAL

FICHA: 02

MATRÍCULA Nº 124.463	DATA 12/06/2018	CL 03.075-9 INSCRIÇÃO 3.406.162-2
-----------------------------	------------------------	--

CONTINUAÇÃO DA FICHA 01 DA MATRÍCULA 124.463, LIVRO 2

IMÓVEL – Apartamento 106 do Bloco “06”, do edifício situado na RUA ENALDO DOS SANTOS ARAÚJO (Médico) Nº 1119.

AV. 11 – 06/05/2022 – ALTERAÇÃO CONTRATUAL – (Prot. 472.593).
Certifico, nos termos do requerimento datado de 07/02/2022, instruído pela 3ª Alteração e Consolidação Contratual da Sociedade Empresária Limitada, de 06/05/2021, devidamente registrada na JUCEMG sob o nº 8569216, em 02/06/2021, que fica averbada a Alteração do Quadro Societário. **Selo de Fiscalização Eletrônico nº EECO 31773 ABB.** O Oficial.

Alexandre Jorge Ferreira
Responsável pelo Expediente
Mat. 94122299

AV. 12 – 06/05/2022 – ALTERAÇÃO CONTRATUAL – (Prot. 472.593).
Certifico, nos termos do requerimento datado de 07/02/2022, instruído pela 4ª Alteração e Consolidação Contratual da Sociedade Empresária Limitada, de 01/12/2021, devidamente registrada na JUCEMG sob o nº 8939755, em 19/12/2021, que fica averbada a Alteração da Administração Social. **Selo de Fiscalização Eletrônico nº EECO 31774 DEA.** O Oficial.

Alexandre Jorge Ferreira
Responsável pelo Expediente
Mat. 94122299

AV. 13 – 06/05/2022 – ALTERAÇÃO CONTRATUAL – (Prot. 472.593).
Certifico que, nos termos do requerimento datado de 07/02/2022, instruído pela 5ª Alteração e Consolidação Contratual da Sociedade Empresária Limitada, de 10/02/2022, devidamente registrada na JUCEMG sob o nº 9173578, em 10/02/2022, fica averbada a rerratificação da 4ª Alteração Contratual. **Selo de Fiscalização Eletrônico nº EECO 31775 BID.** O Oficial.

Alexandre Jorge Ferreira
Responsável pelo Expediente
Mat. 94122299

R. 14 – 24/08/2022 – COMPRA E VENDA - (Prot. 478.231).
Nos termos do instrumento particular da Caixa Econômica Federal/CEF, Contrato nº 8.7877.1420944-2, de 04/07/2022, **SANTA EDWIRGES MAQUINAS E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, anteriormente qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula a **LARISSA OLIVEIRA DE LIMA**, brasileira, solteira, proprietária de empresa, CPF nº 196.243.517-24, residente e domiciliada nesta cidade, pelo preço de R\$169.000,00, pago conforme condições constantes do título; tendo o imposto de transmissão sido declarado isento, com base na Lei nº 5.065/2009, conforme guia nº 2.492.599, emitida em 14/07/2022. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$169.000,00. **Selo de fiscalização eletrônico nº EEFQ 97171 FCF.** O Oficial.

Alexandre Jorge Ferreira
Responsável pelo Expediente
Mat. 94122299

R. 15 – 24/08/2022 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – (Prot. 478.231).
Pelo instrumento particular que serviu de base ao ato R.14, **LARISSA OLIVEIRA DE LIMA**, acima qualificada, alienou fiduciariamente o imóvel desta matrícula em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, para garantia do pagamento da dívida no valor de R\$135.200,00, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Incorrendo a devedora em mora após o prazo de carência de 30 dias para intimação e consolidação da propriedade em favor do credor; fica atribuído o valor de R\$169.000,00, para fins de leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos R\$135.200,00. **Selo de fiscalização eletrônico nº EEFQ 97172 CBD.** O Oficial.

Alexandre Jorge Ferreira
Responsável pelo Expediente
Mat. 94122299

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MWPCY-9JQ9U-SCCKN-N3HTE>

CONTINUA NO VERSO

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

SEXTO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

Comarca da Capital - RJ.

**REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA**

LIVRO 2

MATRÍCULA Nº: 124.463	CNM: 093617.2.0124463-85	FICHA Nº: 02-V
---------------------------------	------------------------------------	--------------------------

AV - 16 - M - 124463 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº 515881, aos 23/06/2025. Pelo requerimento datado de 20/06/2025, 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 da devedora **LARISSA OLIVEIRA DE LIMA**, já qualificada, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicados editais em 16/09/2025, 17/09/2025 e 18/09/2025, na forma do art. 26, §4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 30/10/2025, por Kleber Pontes (24603). Selo de fiscalização eletrônico nºEFAJ 79831 RRZ. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299

AV - 17 - M - 124463 - ÁREA CONSTRUÍDA: Prenotação nº 521439, aos 25/11/2025. Com base no talão do IPTU do exercício de 2025, 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. Averbação concluída aos 23/12/2025, por Joao Ribeiro (22419). Selo de fiscalização eletrônico nºEFAJ 09811 ETB. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299

AV - 18 - M - 124463 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº 521439, aos 25/11/2025. Pelo requerimento de 25/11/2025, 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\$ 177.231,59**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$ 177.231,60**, guia nº 2.891.271. Averbação concluída aos 23/12/2025, por Joao Ribeiro (22419). Selo de fiscalização eletrônico nºEFAJ 09812 JLT. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 - - - - -

AV - 19 - M - 124463 - CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº 521439, aos 25/11/2025. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do ato R.15 desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-18. Averbação concluída aos 23/12/2025, por Joao Ribeiro (22419). Selo de fiscalização eletrônico nºEFAJ 09813 AXL. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 - - - - -

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula 124463, 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 23/12/2025.

Emolumentos: **R\$ 108,60**
Fundrat.....: **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
EFAJ 09814 WOC



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/MWPCY-9JQ9U-SCCKN-N3HTE>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

