



Valide aqui
este documento



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

CNM: 093617.2.0121766-28

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

FICHA: 01

MATRÍCULA Nº 121.766

DATA 04/11/2016

**C.L.
INSCRIÇÃO**

IMÓVEL - Fração ideal de 0,002004 do respectivo terreno designado por Lote 1, do PAL 48.817 onde existe o prédio nº 1441 (a ser demolido), que corresponderá ao **Apartamento 201 do Bloco "09"** do edifício em construção situado na **AVENIDA ITAOCA Nº 1465**, medindo o terreno na totalidade 33m33 de frente para a Av. Itioca; 146m05 de fundo em dois segmentos de 81m65, mais 64m40, onde confronta com o terreno s/nº e com o prédio nº. 1.789 da Av. Itioca; 344m80 à direita, em oito segmentos medindo: 57m53, mais 18m57, mais 9m56, mais 12m50, em cuja subordinada a um raio externo de 9m00, mais 86m00, mais 12m30, mais 20m90, mais 127m44, confrontando parte com o prédio nº. 1.519 da Av. Itioca e parte com o lote s/nº destinado a Equipamento Urbano; 181m20 à esquerda, confrontando com o prédio nº. 52 da Estrada do Timbó, constando do projeto 130 vagas de garagem em estacionamento descoberto de veículos, localizadas na área externa, sendo 15 vagas para PNE (PESSOAS COM NECESSIDADES ESPECIAIS), todas elas vinculadas ao 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 por compra feita a David Gomes da Silva e outro, conforme escritura do 4º Ofício de Justiça de Niterói/RJ, livro 1179, fls. 142/145, de 01/04/2016, registrada no livro 2, ficha 01, no ato R-16 da matrícula 35.384-A, em 20/04/2016. O Oficial

AV.1 - 04/11/2016 - 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 120.667, em 20/04/2016. O Oficial.

AV. 2 - 04/11/2016 - 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 Arts 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 120.667, no ato AV. 3, em 19/07/2016. O Oficial.

AV. 3 - 04/11/2016 - LICENÇA AMBIENTAL MUNICIPAL.

Certifico, conforme consta averbado no ato AV. 4, em 02/09/2016 e retificado no ato AV. 9 nesta data, que: Nos termos do requerimento datado de 04/07/2016, instruído pela Licença Ambiental Municipal - LMS - H nº. 000227/2016, concedida pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SMAC, em 19/04/2016, com base no Processo nº. 14/200.710/2015, foi concedida a TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, anteriormente qualificada, LICENÇA AMBIENTAL MUNICIPAL, com relação ao terreno do prédio em construção situado na AVENIDA ITAOCA Nº. 1.465; mediante as condições estabelecidas na referida licença; "A área foi classificada como **ÁREA REABILITADA PARA USO DECLARADO (AR)**, conforme Resolução CONAMA nº 420/2009 e ficam proibidos a captação e o uso de água subterrânea, provenientes deste lote e de seu entorno, para quaisquer fins". O Oficial

(CONTINUA NO VERSO)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XRRQ3-GF8UN-N5F5P-7UBYW>

onr

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

CNM: 093617.2.0121766-28

MATRÍCULA Nº. 121.766

FICHA - 01 - VERSO

AV. 4 - 04/11/2016 - HIPOTECA.

Certifico, que consta registrado no Livro 2, Ficha 01, Matrícula nº 120.667, no ato R. 8, em 26/10/2016, conforme Instrumento Particular de Mutuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária da Caixa Econômica Federal/CEF de 29/07/2016, **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada, deu o **BLOCO 9** composto dos **apartamentos 101/104 á 501/504; BLOCO 10** composto dos **apartamentos 101/104 á 501/504; BLOCO 23** composto dos **apartamentos 101/104 á 501/504; BLOCO 24** composto dos **apartamentos 101/104 á 501/504; constantes do memorial registrado no ato R-2**, 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\$8.386.729,67, 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 8,2999% ao ano, tendo sido atribuído o valor de R\$15.188.000,00, da garantia hipotecária. O Oficial.

Walter Chaves
Oficial Substituto
Mat. 94/2920

AV. 5 - 22/02/2017 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA - (Prot. 416.236).

Certifico, que fica cancelada a hipoteca devidamente transportada para o ato AV. 4 acima, em virtude de quitação dada pela credora, de acordo com o Instrumento Particular da Caixa Econômica Federal - CEF, datado de 02/12/2016. O Oficial.

WALTER CHAVES
Oficial Substituto
Mat. 94/2920

R. 6 - 22/02/2017 - COMPRA E VENDA - (Prot. 416.236).

Por Instrumento Particular de compra e venda e pacto adjeto de alienação fiduciária, da Caixa Econômica Federal - CEF., datado de 02/12/2016, que fica arquivado, a Tenda Negócios Imobiliários S/A., já qualificada, pelo valor de R\$190.000,00, vendeu o imóvel desta matrícula para **PAULO HENRIQUE DANIEL MACHADO SANTOS**, brasileiro, solteiro, agente administrativo, CPF nº 112.956.177-14, residente e domiciliado nesta cidade, (sendo R\$31.868,21 com recursos próprios; R\$12.533,79, com recursos da conta vinculada do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço; R\$1.864,00, como desconto complemento concedido pelo FGTS e R\$143.734,00 através do financiamento concedido pela credora); isentos do pagamento do imposto de transmissão, com base na Lei nº 5.065/2009 e expedida guia nº 2.080.921. O Oficial.

WALTER CHAVES
Oficial Substituto
Mat. 94/2920

R. 7 - 22/02/2017 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - (Prot. 416.236).

Pelo Instrumento Particular datado de 02/12/2016, Paulo Henrique Daniel Machado Santos, solteiro, anteriormente qualificado, na qualidade de devedor fiduciante, pelo valor de R\$143.734,00, alienou fiduciariamente o imóvel desta matrícula para a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF.**, com sede em Brasília - DF., CNPJ nº 00.360.305/0001-04, em garantia do pagamento da dívida desse mesmo valor, que deverá ser paga em 360 prestações mensais e sucessivas, vencendo a primeira em 02/01/2017, no valor de R\$934,57, sendo a taxa nominal de juros de 6,5000% ao ano, correspondente a taxa efetiva de 6,6971% ao ano, com os reajustes monetários e encargos constantes do contrato, 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\$190.000,00, e demais cláusulas e condições, constantes do título. O Oficial.

WALTER CHAVES
Oficial Substituto
Mat. 94/2920

AV. 8 - 22/02/2017 - AVERBAÇÃO DE CLÁUSULA - (Prot. 416.236).

Certifico, nos termos do documento que serviu de base aos atos AV. 5, R. 6 e R. 7, que, em virtude da utilização do FGTS, no valor de R\$12.533,79 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 (02/12/2016), se a negociação for feita também com o FGTS. O Oficial.

WALTER CHAVES
Oficial Substituto
Mat. 94/2920

(CONTINUA NO FICHA 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XRRQ3-GF8UN-N5F5P-7UBYW>

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

ridigital | Todos os Registros de Imóveis
são criados em ambiente digital



Valide aqui
este documento



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

CNM: 093617.2.0121766-28

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

FICHA: 02

MATRÍCULA Nº 121.766	DATA 04/11/2016	CL INSCRIÇÃO
----------------------	-----------------	-----------------

CONTINUAÇÃO DA FICHA 01 DA MATRÍCULA Nº 121.766, LIVRO 2.

IMÓVEL – Apartamento 201 do Bloco "09" do edifício situado na AVENIDA ITAOCA Nº 1465.

AV. 9 – 16/05/2017 – DEMOLIÇÃO – (Prot. 418.295).

Certifico, nos termos do requerimento datado de 24/03/2017, instruído por certidão nº 04/0021/2017, da Secretaria Municipal de Urbanismo, Infraestrutura e Habitação – Coordenadoria Geral de Licenciamento e Fiscalização, datada de 10/03/2017, que foi concedida a licença para DEMOLIÇÃO do prédio industrial com área de 11.104,00m², situado na AVENIDA ITAOCA Nº 1441; tendo a aceitação da demolição sido concedida em 10/03/2017. O Oficial

Isabel Cristina Bastos Cardoso
Oficial Substituto
Mat. 5.172892

AV. 10 – 16/05/2017 – CONSTRUÇÃO – (Prot. 418.389).

Certifico, nos termos do requerimento de 14/03/2017, instruído pela certidão 04/0027/2017, de 14/03/2017, da Secretaria Municipal de Urbanismo, Infraestrutura e Habitação – Coordenadoria Geral de Licenciamento e Fiscalização, datada de 14/03/2017, que foi concedida licença para construção de grupamento residencial multifamiliar com cronograma, concedida com os favores da lei comp. 97/09, com 24.208,83m² de área total construída, com 130 vagas descobertas externas para veículos; coube a designação de PRÉDIO Nº 1465 pela AVENIDA ITAOCA – Bloco 01 - Apartamentos 101/104, 201/204, 301/304, 401/404 e 501/504, Bloco 02 - Apartamentos 101/104, 201/204, 301/304, 401/404 e 501/504, Bloco 03 - Apartamentos 101/104, 201/204, 301/304, 401/404 e 501/504, Bloco 04 - Apartamentos 101/103, 201/204, 301/304, 401/404 e 501/504, Bloco 05 - Apartamentos 101/104, 201/204, 301/304, 401/404 e 501/504, Bloco 06 - Apartamentos 101/104, 201/204, 301/304, 401/404 e 501/504, Bloco 07 - Apartamentos 101/104, 201/204, 301/304, 401/404 e 501/504, Bloco 08 - Apartamentos 101/104, 201/204, 301/304, 401/404 e 501/504, Bloco 09 - Apartamentos 101/104, 201/204, 301/304, 401/404 e 501/504, Bloco 10 - Apartamentos 101/104, 201/204, 301/304, 401/404 e 501/504, Bloco 23 - Apartamentos 101/104, 201/204, 301/304, 401/404 e 501/504, Bloco 24 - Apartamentos 101/104, 201/204, 301/304, 401/404 e 501/504 e Bloco 25 - Apartamentos 101/104, 201/204, 301/304, 401/404 e 501/504; tendo o "HABITE-SE" parcial sido concedido em 10/03/2017. O Oficial.

Isabel Cristina Bastos Cardoso
Oficial Substituto
Mat. 5.172892

AV - 11 - M - 121766 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº 494345, aos 13/11/2023. Pelo ofício nº 429007/2023, de 10/11/2023, 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 do devedor **PAULO HENRIQUE DANIEL MACHADO SANTOS**, já qualificado, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicados editais em 06/02/2024, 07/02/2024 e 08/02/2024, na forma do art. 26, §4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 20/03/2024, por Joao Ribeiro (22419). Selo de fiscalização eletrônico nºEERX 91217 AZB.

Alexandre Jorge Ferreira
Secrétaire Substituto
Mat. 94/27299

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XRRQ3-GF8UN-N5F5P-7UBYYW>

CONTINUA NO VERSO

ONR

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

Todos os Registros de Imóveis
no 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: 121.766	CNM: 093617.2.0121766-28	FICHA Nº: 02-V
---------------------------------	------------------------------------	--------------------------

AV - 12 - M - 121766 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº 508642, aos 14/11/2024. Pelo requerimento de 11/12/2024, 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 do devedor **PAULO HENRIQUE DANIEL MACHADO SANTOS**, já qualificado, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicados editais em 20/03/2025, 21/03/2025 e 24/03/2025, na forma do art. 26, §4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 29/04/2025, por Joao Ribeiro (22419). Selo de fiscalização eletrônico nºEEXD 58435 MPZ.Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 - - - - -

AV - 13 - M - 121766 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº 515634, aos 17/06/2025. De acordo com o requerimento de 16/06/2025 e face a concessão do habite-se para o empreendimento do qual o imóvel desta matrícula faz parte, fica cancelada a afetação objeto do AV-2. Averbação concluída aos 02/07/2025, por Joao Ribeiro (22419). Selo de fiscalização eletrônico nºEYK 06219 EHB.Assinado digitalmente por Diego Luiz Carvalho de Oliveira, Escrevente Substituto, 22081 - - - - -

AV - 14 - M - 121766 - INSCRIÇÃO: Prenotação nº 515634, aos 17/06/2025. De acordo com o título e demais documentos acostados, inclusive a certidão municipal, o imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro sob o nº 3.371.923-8. Averbação concluída aos 02/07/2025, por Joao Ribeiro (22419). Selo de fiscalização eletrônico nºEYK 06220 OWZ.Assinado digitalmente por Diego Luiz Carvalho de Oliveira, Escrevente Substituto, 22081 - - - - -

AV - 15 - M - 121766 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº 515634, aos 17/06/2025. Pelo requerimento de 16/06/2025, 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\$200.787,01**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$200.787,01**, certificado declaratório de isenção nº 2.830.025 (Lei nº 1.364/88, art. 7º, Inc.XII e Lei nº 2.277/94, art.8º). Averbação concluída aos 02/07/2025, por Joao Ribeiro (22419). Selo de fiscalização eletrônico nºEYK 06221 CPG. Assinado digitalmente por Diego Luiz Carvalho de Oliveira, Escrevente Substituto, 22081 - - - - -

AV - 16 - M - 121766 - CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº 515634, aos 17/06/2025. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do ato R-7 desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-15. Averbação concluída aos 02/07/2025, por Joao Ribeiro (22419). Selo de fiscalização eletrônico nºEYK 06222 PBL.Assinado digitalmente por Diego Luiz Carvalho de Oliveira, Escrevente Substituto, 22081 - - - - -

CONTINUA NA PRÓXIMA FOLHA

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XRRQ3-GF8UN-N5F5P-7UBYW>

onr

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

Todos os Registros de Imóveis
no Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula 121766, 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 02/07/2025.

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
EEYK 06223 HZS



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 da importância acima descrita referente a esta certidão.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XRRQ3-GF8UN-N5F5P-7UBYW>

onr

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital