



Valide aqui
este documento



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

120801



LIVRO 2

REGISTRO GERAL

FICHA: 01

MATRÍCULA Nº 120.801	DATA 09/05/2016	C.L. INSCRIÇÃO
-----------------------------	------------------------	---------------------------

IMÓVEL - Fração ideal de **0,003597** do respectivo terreno, que corresponderá ao **Apartamento 301 do Bloco 03** do edifício em construção situado na **RUA PROJETADA "A" Nº 80** do PAA 11.894, medindo o terreno na totalidade 62m20 de frente, mais 9m32 em curva subordinada a um raio interno de 6m00 concordando com o alinhamento projetado da Rua Projetada A do PAA 11.894 por onde mede 143m10 em quatro (04) segmentos de: 95m60, mais 9m48, mais 10m95 em curva subordinada a um raio interno de 50m00, mais 27m07; 62m20 de fundos e 148m50 à esquerda; confrontando à direita com Estrada Paulo de Medeiros; a esquerda com o nº 663 da rua da Pátria e com os nº 435 e 451 da Rua Torres de Oliveira e nos fundos com o nº 62 da Travessa Soares Pereira.

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

TÍTULO AQUISITIVO - Adquirido de Luiz Felipe Estrella, conforme escritura do 4º Ofício de Justiça de Niterói - RJ, Livro nº 1158, Fls. 105/108, de 24/07/2015, registrada no Livro 2, Matrícula nº 119994, Ficha 01, no ato R. 5, em 17/09/2015. O Oficial *Izabel Cristina Bastos Cardoso* Oficial Substituto Mat. 94/2894

AV.1 - 09/05/2016 - CONSIGNAÇÃO.
Certifico, que esta matrícula foi aberta, face ao MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA, registrado no Livro 2, Matrícula nº 119.994, Ficha 01, no ato R. 8, em 17/09/2015. O Oficial *Izabel Cristina Bastos Cardoso* Oficial Substituto Mat. 94/2894

AV. 2 - 09/05/2016 - HIPOTECA.
Certifico, conforme Instrumento Particular de Mutuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária da Caixa Econômica Federal/CEF de 30/09/2015, que a **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada, deu os BLOCOS 1, 2 e 3 compostos dos apartamentos 101 a 508 cada bloco (incluindo a unidade objeto desta matrícula), constantes do memorial registrado no ato R. 8 da Matrícula nº 119994, 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\$12.991.449,49, 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 8,3001% ao ano; tendo sido atribuído o valor de R\$22.200.000,00 da garantia hipotecária, registrado no ato R. 9 da Matrícula nº 119.994, em 04/12/2015. O Oficial *Izabel Cristina Bastos Cardoso* Oficial Substituto Mat. 94/2894

AV. 3 - 09/05/2016 - ESCLARECIMENTO (VAGA DE GARAGEM).
Certifico, a título de esclarecimento, que de acordo com o MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA, registrado no Livro 2, Matrícula nº 119.994, Ficha 01, no ato R. 8, em 17/09/2015, o empreendimento possui **70** (setenta) vagas de garagem descobertas, não se vinculando a nenhuma unidade autônoma, sendo as mesmas de uso do condomínio; sendo **09** (nove) para **pessoas com necessidades especiais PNE**. O Oficial *Izabel Cristina Bastos Cardoso* Oficial Substituto Mat. 94/2894

AV. 4 - 03/06/2016 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA - (Prot. 409/608).
Fica cancelada a hipoteca de que trata o ato AV-2, supra, nos termos do Instrumento Particular da Caixa Econômica Federal/CEF de 29/03/2016. O Oficial *WALTER CHAVES* Oficial Substituto Mat. 94/2920

(CONTINUA NO VERSO)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q8SJH-D5TYH-7EGQC-J8AAQ>

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

onr



Valide aqui
este documento

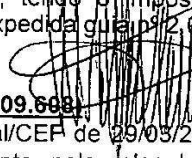
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q8SJH-D5TYH-7EGQC-J8AAQ>

MATRÍCULA Nº 120.801

FICHA - 01 - VERSO

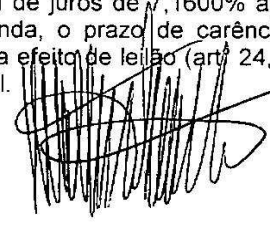
R. 5 – 03/06/2016 - COMPRA E VENDA - (Prot. 409.608)

Nos termos do instrumento particular da Caixa Econômica Federal/CEF de 29/03/2016, **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R\$185.000,00, sendo R\$37.818,99 com recursos próprios e R\$147.181,01 pelo financiamento da credora, a **GEIZA FAUSTINO JOSÉ**, brasileira, solteira, servidora pública estatual, CPF nº 101.316.887-90, residente e domiciliada nesta cidade; tendo o imposto de transmissão sido declarado isento com base legal pela Lei 5.065/2009 e expedida guia nº 2.032.815. O Oficial.


WALTER CHAVES
Oficial Substituto
Mat. 94/2920

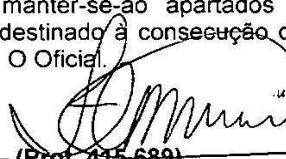
R. 6 – 03/06/2016 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – (Prot. 409.608)

Pelo instrumento particular da Caixa Econômica Federal/CEF de 29/03/2016, **GEIZA FAUSTINO JOSÉ**, já qualificada, na qualidade de devedora fiduciante, pelo valor de R\$147.181,01, 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 01/05/2016, no valor de R\$1.050,50, sendo a taxa nominal de juros de 7,1600% ao ano, correspondente a taxa efetiva de 7,3997% ao ano, constando ainda, o prazo de carência de 30 dias para efeito de intimação da devedora fiduciante e que para efeito de leilão (art. 24, VI, Lei 9514/97), foi atribuído ao imóvel o valor de R\$185.000,00. O Oficial.


WALTER CHAVES
Oficial Substituto
Mat. 94/2920

AV. 7 – 13/06/2016 – TERMO DE AFETAÇÃO – (Prot. 408.951)

Certifico que, nos termos do requerimento de 11/02/2016, e 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 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.

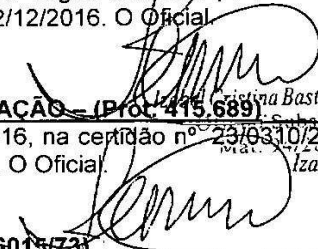

Oficial Substituto

AV. 8 - 12/01/2017 - CONSTRUÇÃO – (Prot. 415.689)

Certifico que, nos termos do requerimento de 12/12/2016, instruído pela certidão 23/0310/2016, de 12/12/2016, da SMU, da Prefeitura desta cidade, fica averbado que foi concedida licença para construção de grupamento sem cronograma, com 14.054,99m² de área total construída; coube a designação de **PREDIO nº. 80, BLOCOS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8**, cada bloco composto de **08** apartamentos por andar do 1º ao 5º andar, assim discriminados: **APARTAMENTOS 101/108, 201/208, 301/308, 401/408 e 501/508**, pela **RUA PROJETADA "A" do PAA 11.894**, no qual se inclui o imóvel objeto desta matrícula, tendo o grupamento 70 vagas externas para veículos (vagas descobertas); tendo o **"habite-se"** sido concedido em 12/12/2016. O Oficial.

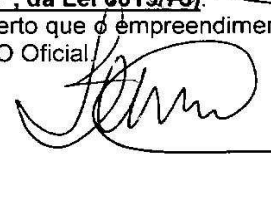
AV. 9 – 12/01/2017 – CANCELAMENTO DE TERMO DE AFETAÇÃO – (Prot. 415.689)

Certifico que, em virtude do "habite-se" concedido em 12/12/2016, na certidão nº 23/0310/2016, averbado nesta data, fica cancelado o **TERMO DE AFETAÇÃO**. O Oficial.


Izabel Cristina Bastos Cardoso
Oficial Substituta
Mat. 94/7894

AV. 10 – 12/01/2017 – RETIFICAÇÃO – (Art. 213, § 1º, da Lei 6015/73)

Certifico que, fica retificado o ato AV-8, para tornar certo que o empreendimento é composto por **7 blocos**, numerados de 1 à 7, e não como constou. O Oficial.


Izabel Cristina Bastos Cardoso
Oficial Substituta
Mat. 94/2894

CONTINUA NA FOLHA 2



Valide aqui
este documento

SEXTO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

Comarca da Capital - RJ.

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA

LIVRO 2

MATRÍCULA Nº: 120.801	CNM: 093617.2.0120801-13	FICHA Nº: 02
---------------------------------	------------------------------------	------------------------

AV - 11 - M - 120801 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº 520778, aos 04/11/2025. De acordo com a notificação promovida pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, entregue em 26/11/2025, pelo 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos desta cidade, resultando "positiva" foi intimada a devedora **GEIZA FAUSTINO JOSE**, já qualificada, 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 16/01/2026, por Joao Ribeiro (22419). Selo de fiscalização eletrônico nºEFAX 12987 HOP.Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 - - - - -

AV - 12 - M - 120801 - ÁREA CONSTRUÍDA E INSCRIÇÃO: Prenotação nº 523937, aos 13/02/2026. Nos termos do requerimento, de 13/02/2026, com base no talão do IPTU do exercício de 2026, fica averbada a área construída de 44m² 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 3.368.615-5. Averbação concluída aos 11/03/2026, por Thiago Barbosa (15794). Selo de fiscalização eletrônico nºEFCE 54231 EZL.Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 - - - - -

AV - 13 - M - 120801 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº 523937, aos 13/02/2026. Pelo requerimento de 13/02/2026, 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\$ 200.761,10**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$ 200.761,10**, guia nº 2.921.002. Averbação concluída aos 11/03/2026, por Thiago Barbosa (15794). Selo de fiscalização eletrônica nºEFCE 54232 VXE.Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 -

AV - 14 - M - 120801 - CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº 523937, aos 13/02/2026. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do ato R-6, desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-13. Averbação concluída aos 11/03/2026, por Thiago Barbosa (15794). Selo de fiscalização eletrônico nºEFCE 54233 UZQ.Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 - - - - -

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula 120801, 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 11/03/2026.

Emolumentos: **R\$ 124,08**
Fundgrat.....: **R\$ 2,48**
FETJ: **R\$ 24,81**
Fundperj.....: **R\$ 6,20**
Funperj.....: **R\$ 6,20**
Funarpen.....: **R\$ 7,44**
FUNPGALERJ: **R\$ 0,00**
FUNPGT: **R\$ 0,00**
FUNDAC: **R\$ 0,00**
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 54234 EEK



Consulte a validade do selo em:
<http://www.3.trj.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/Q8SJH-D5TYH-7EGQC-J8AAQ>