



Valide aqui
este documento



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

093617.2.0125357-22



LIVRO 2

REGISTRO GERAL

FICHA: 01

MATRÍCULA Nº. 125.357

DATA 25/07/2019

**C.L.
INSCRIÇÃO**

IMÓVEL – Fração ideal de **0,004166** 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 104 do Bloco "06" (destinado para portadores de necessidades especiais - PNE)**, 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 grndamento possuiará 15 (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 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, 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 *Cristina Bastos Cardoso*

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 *Cristina Bastos Cardoso*

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 *Cristina Bastos Cardoso*

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 *Cristina Bastos Cardoso*

(CONTINUA NO VERSO)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BGXWG-PPNKD-45PUX-Z6XKL>

onr

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

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento

093617.2.0125357-22

MATRÍCULA Nº 125.357

FICHA 01 VERSO

R. 4 – 29/08/2019 – HIPOTECA – (Prot. 444.045).

Nos termos do Instrumento Particular datado de 08/07/2019 a **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, deu o imóvel objeto desta matrícula, em hipoteca de 1º grau, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF.**, 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 **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, 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

WALTER CHAVES

Oficial Substituto

Mat. 94/2920

AV. 5 – 27/09/2019 – DESLIGAMENTO DE HIPOTECA – (Prot. 445.030).

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 16/07/2019. O Oficial

WALTER CHAVES

Oficial Substituto

Mat. 94/2920

R. 6 – 27/09/2019 – COMPRA E VENDA – (Prot. 445.030).

Nos termos do instrumento particular da Caixa Econômica Federal/CEF de 16/07/2019, **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R\$119.963,75, sendo R\$17.344,10 com recursos próprios, R\$5.458,07 com recursos da conta vinculada ao FGTS, R\$12.975,00 desconto complemento concedido pelo FGTS e R\$84.186,58 através do financiamento da credora, a **FRANCISCO NAZARENO BATISTA FREITAS**, brasileiro, solteiro, vendedor, CPF nº 042.653.843-90, residente e domiciliado nesta cidade; tendo o imposto de transmissão sido declarado e pago com base legal pela Lei 5.065/2009 e expedida guia nº 2.268.980. O Oficial

WALTER CHAVES

Oficial Substituto

Mat. 94/2920

R. 7 – 27/09/2019 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – (Prot. 445.030).

Pelo instrumento particular da Caixa Econômica Federal/CEF de 16/07/2019, **FRANCISCO NAZARENO BATISTA FREITAS**, já qualificado, na qualidade de devedor fiduciante, pelo valor de R\$84.186,58, 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 17/08/2019, no valor de R\$468,24 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 lei (artº 24, VI, lei 9514/97), foi atribuído ao imóvel o valor de R\$158.700,00. O Oficial

WALTER CHAVES

Oficial Substituto

Mat. 94/2920

AV. 8 – 27/09/2019 – AVERBAÇÃO DE CLÁUSULA – (Prot. 445.030).

Certifico que, nos termos do documento que serviu de base aos atos AV-6, R-6 e R-7, supra, e, em virtude da **utilização do FGTS**, no valor de R\$5.458,07 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 – 27/09/2019 – CANCELAMENTO DE TERMO DE AFETAÇÃO – (Prot. 445.030).

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

(CONTINUA NA FICHA 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BGXWG-PPNKD-45PUX-Z6XKL>

onr

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

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento



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

093617.2.0125357-22



LIVRO 2

REGISTRO GERAL

FICHA: 02

MATRÍCULA Nº 125.357	DATA 25/07/2019	CL INSCRIÇÃO
----------------------	-----------------	-----------------

CONTINUAÇÃO DA FICHA 01 DA MATRÍCULA 125.357, LIVRO 2

IMÓVEL – Fração ideal de **0,004166** 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 104 do Bloco "06"** (destinado para portadores de necessidades especiais - PNE), do edifício em construção situado na **RUA SILVA VALE Nº. 579**.

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 93164 EFG.** O Oficial

Izabel Cristina Bastos Cardoso
Oficial Substituta
Mat. 94/2894

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 agrupamento 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 92924 FEE.** O Oficial.

Izabel Cristina Bastos Cardoso
Oficial Substituta
Mat. 94/2894

AV. 12 – 28/07/2023 – CONSTITUIÇÃO EM MORA DO DEVEDOR (FIDUCIANTE) – (Prot. 475.121).

Certifico, conforme Ofício nº 258296/2022, datado de 18/04/2022, 31/01/2023, 01/03/2023 e 27/03/2023, prenotado em 05/05/2022, formulado pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, que foi solicitada ao 2º e 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos desta cidade a intimação pessoal do devedor **FRANCISCO NAZARENO BATISTA FREITAS**, 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 nº 56/2018), em 29/05/2023, 30/05/2023 e 31/05/2023, considera-se constituída a mora na data da última publicação, na forma do Art. 26, §4, e 26-A, da Lei nº 9.514/97. **Selo de Fiscalização Eletrônica nº EEMT 76860 CDD.** O Oficial.

Alexandre Jorge Ferreira
Responsável pelo Expediente
Mat. 94/22299

(CONTINUA NO VERSO)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BGXWG-PPNKD-45PUX-Z6XKL>

onr

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

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento

093617.2.0125357-22

MATRÍCULA Nº 125.357

FICHA 2 VERSO

AV - 13 - M - 125357 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº 496980, aos 23/01/2024. Pelo Ofício nº 452040/2024, de 22/01/2024, 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 **FRANCISCO NAZARENO BATISTA FREITAS**, já qualificado, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicados editais em 03/04/2024, 04/04/2024 e 05/04/2024, na forma do art. 26, §4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 22/05/2024, por Joao Ribeiro (22419). Selo de fiscalização eletrônico nºEESK 59632 PMU

ALEXANDRE JORGE FERREIRA

Escriturante Substituto
Mat. 94/22299

AV - 14 - M - 125357 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº 503856, aos 16/07/2024. 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 3.422.185-3, e CL (Código de Logradouro) nº 03.977-6. Averbação concluída aos 23/08/2024, por Kleber Pontes (24603). Selo de fiscalização eletrônico nºEEUB 83640 AJA.

Alexandre Jorge Ferreira
Escriturante Substituto
Mat. 94/22299

AV - 15 - M - 125357 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº 503856, aos 16/07/2024. Pelo requerimento de 16/07/2024, 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\$164.695,94**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$164.695,94**, guia nº 2.711.019. Averbação concluída aos 23/08/2024, por Kleber Pontes (24603). Selo de fiscalização eletrônico nº EEUB 83641 TLN.

Alexandre Jorge Ferreira
Escriturante Substituto
Mat. 94/22299

AV - 16 - M - 125357 - CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº 503856, aos 16/07/2024. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do ato R-7, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-15. Averbação concluída aos 23/08/2024, por Kleber Pontes (24603). Selo de fiscalização eletrônico nº EEUB 83642 MWV.

Alexandre Jorge Ferreira
Escriturante Substituto
Mat. 94/22299

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula 125357, 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 23/08/2024.

Emolumentos: **R\$ 98,00**
Fundrat.....: **R\$ 1,96**
FETJ: **R\$ 19,60**
Fundperj.....: **R\$ 4,90**
Funperj.....: **R\$ 4,90**
Funarpen.....: **R\$ 5,88**
ISS.....: **R\$ 5,26**
Selo Fisc.: **R\$ 2,59**
Total.....: **R\$ 143,09**

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEUB 83643 CQW



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/BGXWG-PPNKD-45PUX-Z6XKL>

onr

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

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado