



Valide aqui  
este documento



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

CNM: 093617.2.0125188-44

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

FICHA: 01

**MATRÍCULA Nº. 125.188**

**DATA 25/07/2019**

**C.L.  
INSCRIÇÃO**

**IMÓVEL** – 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 503 do Bloco "01"**, 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 á direita e 138,39m á 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 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, rratificada 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

*[Assinatura]*  
Izabel Cristina Bastos Cardoso  
Oficial Substituta  
Mat. 94/2894

**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 21/01/2019. O Oficial

*[Assinatura]*  
Izabel Cristina Bastos Cardoso  
Oficial Substituta  
Mat. 94/2894

**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

*[Assinatura]*  
Izabel Cristina Bastos Cardoso  
Oficial Substituta  
Mat. 94/2894

**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

*[Assinatura]*  
Izabel Cristina Bastos Cardoso  
Oficial Substituta  
Mat. 94/2894

**AV. 4 – 25/07/2019 – HIPOTECA.**

Certifico que consta registrado no Livro 2, Ficha 1v, no ato R. 6, da Matrícula nº. 125.010, em 30/05/2019, que nos termos do Instrumento Particular de abertura de crédito e Mutuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária da Caixa Econômica Federal/CEF de 22/03/2019, **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, anteriormente qualificada, deu o **BLOCO 01** composto dos **apartamentos 101/108, 201/208, 301/308, 401/408, 501/508**; **BLOCO 02** composto dos **apartamentos 101/108, 201/208, 301/308, 401/408, 501/508** e **BLOCO 03** composto dos **apartamentos 101/108, 201/208, 301/308, 401/408, 501/508**; **constantes do memorial registrado no ato R. 2, da matrícula 125.010**, 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\$13.594.378,63, 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\$20.218.200,00, da garantia hipotecária. O Oficial

*[Assinatura]*  
Izabel Cristina Bastos Cardoso  
Oficial Substituta  
Mat. 94/2894

(CONTINUA NO VERSO)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L5QE-2MSRR-ZM2PU-RTWQ6>

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

ri digital



onr





Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L5QQE-2MSRR-ZM2PU-RTWQ6>

CNM: 093617.2.0125188-44

MATRÍCULA Nº 125.188

FICHA - 01 - VERSO

**AV. 5 – 26/08/2019 – DESLIGAMENTO DE HIPOTECA – (Prot. 444.056).**

Certifico, que fica o imóvel objeto desta matrícula desligado da hipoteca, de que trata o ato AV-4, em virtude de quitação dada pela credora, conforme Instrumento Particular da Caixa Econômica Federal – CEF, datado de 30/04/2019. O Oficial

WALTER CHAVES  
Oficial Substituto  
Mat. 94/2920

**R. 6 – 26/08/2019 – COMPRA E VENDA – (Prot. 444.056).**

Nos termos do instrumento particular da Caixa Econômica Federal/CEF de 30/04/2019, **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R\$147.441,59, sendo R\$22.431,90 com recursos próprios, R\$21.978,00 com recursos da conta vinculada ao FGTS, R\$9.736,00 com desconto complemento concedido pelo FGTS e R\$93.295,69 através do financiamento da credora, a **MARIANA MACARIO NEVES**, brasileira, solteira, cozinheira, CPF nº 118.121.027-55, 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 2.267.288. O Oficial

WALTER CHAVES  
Oficial Substituto  
Mat. 94/2920

**R. 7 – 26/08/2019 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – (Prot. 444.056).**

Pelo instrumento particular da Caixa Econômica Federal/CEF de 30/04/2019, **MARIANA MACARIO NEVES**, já qualificada, na qualidade de devedora fiduciante, pelo valor de R\$93.295,69, alienaram 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 01/06/2019, no valor de R\$523,27 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 da devedora 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

WALTER CHAVES  
Oficial Substituto  
Mat. 94/2920

**AV. 8 – 26/08/2019 – AVERBAÇÃO DE CLÁUSULA – (Prot. 444.056).**

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\$21.978,00 na aquisição do imóvel objeto desta matrícula, o mesmo **não poderá ser alienado no prazo mínimo de 3 anos, a partir da data do contrato, se a negociação for feita também com o FGTS**. O Oficial

WALTER CHAVES  
Oficial Substituto  
Mat. 94/2920

**AV. 9 – 26/08/2019 – CANCELAMENTO DE TERMO DE AFETAÇÃO – (Prot. 444.056).**

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

**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 92995 FDD**. O Oficial

Isabel Cristina Bastos Cardoso  
Oficial Substituta  
Mat. 94/2894

(CONTINUA NA FICHA 02)



Valide aqui  
este documento



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

CNM: 093617.2.0125188-44

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

FICHA: 02

**MATRÍCULA Nº 125.188**

**DATA 25/07/2019**

**CL  
INSCRIÇÃO**

**CONTINUAÇÃO DA FICHA 01 DA MATRÍCULA 125.88, LIVRO 2**

**IMÓVEL** – Fração ideal de **0,004167** do respectivo terreno designado por **Lote 01 de 2ª categoria do PAL 49211**, que corresponderá ao **Apartamento 503 do Bloco "01"**, do edifício em construção situado na **RUA SILVA VALE Nº. 579**.

**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 **10.877,56m<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 **"HABITE-SE"** sido concedido em 10/09/2020. Selo de Fiscalização Eletrônico nº **EDPG 92755 EGA**. O Oficial.

*Izabel Cristina Bastos Cardoso*  
Oficial Substituta  
Mat. 94/2894

**AV - 12 - M - 125188 - INTIMAÇÃO:** Prenotação nº **502955**, aos **20/06/2024**. Pelo Ofício nº **493405/2024**, de 20/06/2024, 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 da devedora **MARIANA MACARIO NEVES**, já qualificada, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicados editais em 25/07/2024, 26/07/2024 e 29/07/2024, na forma do art. 26, §4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 06/09/2024, por Kleber Pontes (24603). Selo de fiscalização eletrônica nº **EEUB 86794 VSM**.

*Alexandre Jorge Ferreira*  
Escritor Substituto  
Mat. 94/22299

**AV - 13 - M - 125188 - INSCRIÇÃO E CL:** Prenotação nº **508601**, aos **13/11/2024**. De acordo com o título e demais documentos acostados, instruído pelo IPTU exercício de 2024, o imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro sob o nº **3.422.016-0**, e CL (Código de Logradouro) nº **03.977-6**. Averbação concluída aos 04/12/2024, por Kleber Pontes (24603). Selo de fiscalização eletrônica nº **EEVR 16645 VCP**.

*Alexandre Jorge Ferreira*  
Escritor Substituto  
Mat. 94/22299

**AV - 14 - M - 125188 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Prenotação nº **508601**, aos **13/11/2024**. Pelo requerimento de 12/11/2024, 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\$175.761,82**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$175.761,82**, guia nº **2.753.459**. Averbação concluída aos 04/12/2024, por Kleber Pontes (24603). Selo de fiscalização eletrônica nº **EEVR 16646 RYP**.

*Alexandre Jorge Ferreira*  
(CONTINUA NO L. 03)  
Escritor Substituto  
Mat. 94/22299

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L5QQE-2MSRR-ZM2PU-RTWQ6>





Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L5QQE-2MSRR-ZM2PU-RTWQ6>

093617.2.0125188-44

| MATRÍCULA Nº 125.188                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | FICHA 2 VERSO |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <p><b>AV - 15 - M - 125188 - CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:</b> Prenotação nº 508601, aos 13/11/2024. 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 04/12/2024, por Kleber Pontes (24603). Selo de fiscalização eletrônico nº EEVR 16647 IGH.</p> <p><b>CERTIFICO</b> que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula 125188, 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 04/12/2024.</p> <p>Emolumentos: <b>R\$ 98,00</b><br/>Fundrat.....: <b>R\$ 1,96</b><br/>FETJ .....: <b>R\$ 19,60</b><br/>Fundperj.....: <b>R\$ 4,90</b><br/>Funperj.....: <b>R\$ 4,90</b><br/>Funarpen.....: <b>R\$ 5,88</b><br/>ISS.....: <b>R\$ 5,26</b><br/>Selo Fisc. ....: <b>R\$ 2,59</b><br/>Total.....: <b>R\$ 143,09</b></p> <p>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<br/>Recebemos do a importância acima descrita referente a esta certidão.</p> |               |

Alexandre Jorge Ferreira  
Escritor Substituto  
Mat. 94/27299

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico

EEVR 16648 CZY



Consulte a validade do selo em:  
<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>