



Valide aqui  
este documento



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


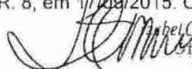
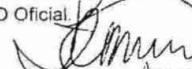
120802



LIVRO 2

REGISTRO GERAL

FICHA: 01

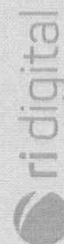
MATRÍCULA Nº 120.802	DATA 09/05/2016	C.L. INSCRIÇÃO
<p><b>IMÓVEL</b> - Fração ideal de <b>0,003546</b> do respectivo terreno, que corresponderá ao <b>Apartamento 302 do Bloco 03</b> do edifício em construção situado na <b>RUA PROJETADA "A" Nº 80</b> do PAA 11.894, medindo o terreno na totalidade 62m20 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.</p> <p><b>PROPRIETÁRIA</b> - <b>TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A</b>, com sede em São Paulo - SP, CNPJ nº 09.625.762/0001-58.</p> <p><b>TÍTULO AQUISITIVO</b> – 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</p> <p><b>AV.1 – 09/05/2016 - CONSIGNAÇÃO.</b> 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</p> <p><b>AV. 2 – 09/05/2016 – HIPOTECA.</b> 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 <b>TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A</b>, 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 <b>CAIXA ECONÔMICA FEDERAL/CEF</b>, 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</p> <p><b>AV. 3 – 09/05/2016 – ESCLARECIMENTO (VAGA DE GARAGEM).</b> 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 <b>70</b> (setenta) vagas de garagem descobertas, não se vinculando a nenhuma unidade autônoma, sendo as mesmas de uso do condomínio; sendo <b>09</b> (nove) para <b>pessoas com necessidades especiais PNE</b>. O Oficial</p> <p><b>AV. 4 – 02/06/2016 – CANCELAMENTO DE HIPOTECA – (Prot. 409.633).</b> Fica cancelada a hipoteca de que trata o ato AV-2, supra, nos termos do instrumento particular da Caixa Econômica Federal/CEF de 01/03/2016. O Oficial</p> <p style="text-align: right;">         Izabel Cristina Bastos Cardoso        Oficial Substituto        Mat. 94/2894     </p> <p style="text-align: right;">         Izabel Cristina Bastos Cardoso        Oficial Substituto        Mat. 94/2894     </p> <p style="text-align: right;">         WALTER CHAVES        Oficial Substituto        Mat. 94/2920     </p>		
<p><b>(CONTINUA NO VERSO)</b></p>		

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X39J8-RY8CJ-3GRKY-XWBNS>



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





Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X39J8-RY8CJ-3GRKY-XWBNS>

MATRÍCULA Nº 120.802

FICHA - 01 - VERSO

**R. 5 – 02/06/2016 - COMPRA E VENDA - (Prot. 409.633)**

Nos termos do instrumento particular da Caixa Econômica Federal/CEF de 01/03/2016, **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R\$185.000,00, sendo R\$61.111,56 com recursos próprios, R\$15.781,00 com valor do desconto complemento concedido pelo FGTS e R\$108.107,44 pelo financiamento da credora, a **JENIFFER SOUSA DO NASCIMENTO**, brasileira, solteira, chefe intermediário, CPF nº 056.915.707-22, residente e domiciliada em Duque de Caxias/RJ; tendo o imposto de transmissão sido declarado isento com base legal pela Lei 5.065/2009 e expedida guia nº 2.034.112. O Oficial

*[Assinatura]*  
WALTER CHAVES  
Oficial Substituto  
Mat. 94/2920

**R. 6 – 02/06/2016 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – (Prot. 409.633)**

Pelo instrumento particular da Caixa Econômica Federal/CEF de 01/03/2016, **JENIFFER SOUSA DO NASCIMENTO**, já qualificada, na qualidade de devedora fiduciante, pelo valor de R\$108.107,44, 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 01/04/2016, no valor de R\$573,70, sendo a taxa nominal de juros de 4,5000% ao ano, correspondente a taxa efetiva de 4,5941% 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\$185.000,00. O Oficial

*[Assinatura]*  
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

*[Assinatura]*  
WALTER CHAVES  
Oficial Substituto  
Mat. 94/2920

**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 incluí 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

*[Assinatura]*  
WALTER CHAVES  
Oficial Substituto  
Mat. 94/2920

**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 h.º 23/0310/2016, averbado nesta data, fica cancelado o TERMO DE AFETAÇÃO. O Oficial

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

**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

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

CONTINUA NA FOLHA 2



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





Valide aqui  
este documento

## SEXTO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

Comarca da Capital - RJ.

REGISTRO GERAL  
MATRÍCULA ELETRÔNICA

LIVRO 2

<b>MATRÍCULA Nº:</b> 120.802	<b>CNM:</b> 093617.2.0120802-10	<b>FICHA Nº:</b> 02
---------------------------------	------------------------------------	------------------------

**AV - 11 - M - 120802 - INTIMAÇÃO:** Prenotação nº 510713, aos 24/01/2025. Pelo requerimento de 24/01/2025, 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 **JENIFFER SOUSA DO NASCIMENTO**, já qualificada, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicados editais em 25/03/2025, 26/03/2025 e 27/03/2025, na forma do art. 26, §4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 06/05/2025, por Luan Oliveira (23146). Selo de fiscalização eletrônico nº EEXU 31299 IDW. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299

**AV - 12 - M - 120802 - ÁREA CONSTRUÍDA E INSCRIÇÃO:** Prenotação nº 516182, aos 27/06/2025. Com base no talão do IPTU do exercício de 2025, fica averbada a área construída de 43m² do imóvel descrito nesta matrícula, para fins de atendimento no disposto no Art. 440-AQ, II do Provimento 149/2023 do CNJ e está inscrito no Município do Rio de Janeiro sob o nº 3.368.620-5. Averbação concluída aos 28/11/2025, por Joao Ribeiro (22419). Selo de fiscalização eletrônico nºEFAJ 85722 NIL. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299

**AV - 13 - M - 120802 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Prenotação nº 516182, aos 27/06/2025. Pelo requerimento de 27/06/2025, 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\$ 198.499,96**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$ 198.499,96**, guia nº 2.880.970. Averbação concluída aos 28/11/2025, por Joao Ribeiro (22419). Selo de fiscalização eletrônico nºEFAJ 85723 HUB. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299

**AV - 14 - M - 120802 - CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº 516182, aos 27/06/2025. 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 28/11/2025, por Joao Ribeiro (22419). Selo de fiscalização eletrônico nºEFAJ 85724 WJJ. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299

**CERTIFICO** que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula 120802, 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 28/11/2025.

Emolumentos: **R\$ 108,60**  
Fundgrat.....: **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 85725 IRU**



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/X39J8-RY8CJ-3GRKY-XWBNS>

ONR

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

ridigital