



Valide aqui
este documento



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

125379



LIVRO 2

REGISTRO GERAL

FICHA: 01

MATRÍCULA Nº. 125.379	DATA 25/07/2019	C.L. INSCRIÇÃO
<p>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 402 do Bloco "06", 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 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).</p> <p>PROPRIETÁRIA – TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A., com sede em São Paulo – SP, CNPJ nº 09.625.762/0001-58, NIRE 35.300.357.469.</p> <p>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 <i>Isabel Cristina Bastos Cardoso</i> Oficial Substituta Mat. 94/2894</p> <p>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 <i>Isabel Cristina Bastos Cardoso</i> Oficial Substituta Mat. 94/2894</p> <p>AV. 2 – 25/07/2019 – TERMO DE AFETAÇÃO. Certifico, que a unidade residencial objeto desta matrícula integrante da Incorporação Imobiliária acima mencionada, 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 <i>Isabel Cristina Bastos Cardoso</i> Oficial Substituta Mat. 94/2894</p> <p>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 <i>Isabel Cristina Bastos Cardoso</i> Oficial Substituta Mat. 94/2894</p>		

(CONTINUA NO VERSO)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UXRFY-5PRBK-7HVLN-XRBFC>

ri digital

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

Todos os Registros do Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UXRFY-5PRBK-7HVLN-XRBFC>

MATRÍCULA Nº 125.379

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 – 03/02/2020 – DESLIGAMENTO DE HIPOTECA – (Prot. 448.083).

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 18/10/2019. O Oficial

WALTER CHAVES
Oficial Substituto
Mat. 94/2920

R. 6 – 03/02/2020 – COMPRA E VENDA – (Prot. 448.083).

Nos termos do instrumento particular da Caixa Econômica Federal/CEF de 18/10/2019, TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R\$168.311,18, sendo R\$24.365,83 com recursos próprios, R\$6.859,35 com recursos da conta vinculada ao FGTS, R\$2.585,00 desconto complemento concedido pelo FGTS e R\$134.501,00 através do financiamento da credora, a DOUGLAS RODRIGUES GUIMARÃES, brasileiro, solteiro, auxiliar de escritório, CPF nº 058.718.077-39, residente e domiciliado nesta cidade e ELISABETE FERREIRA BATISTA, brasileira, solteira, secretária, CPF nº 109.589.137-57, 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 2.289.410. O Oficial

WALTER CHAVES
Oficial Substituto
Mat. 94/2920

R. 7 – 03/02/2020 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – (Prot. 448.083).

Pelo instrumento particular da Caixa Econômica Federal/CEF de 18/10/2019, DOUGLAS RODRIGUES GUIMARÃES e ELISABETE FERREIRA BATISTA, ambos já qualificados, na qualidade de devedores fiduciários, pelo valor de R\$134.501,00, 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 18/11/2019, no valor de R\$877,94, sendo a taxa nominal de juros de 6,5000% ao ano, correspondente a taxa efetiva de 6,6971% ao ano, constando ainda, o prazo de carência de 30 dias para efeito de intimação dos devedores fiduciários e que para efeito de lei (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 – 03/02/2020 – AVERBAÇÃO DE CLÁUSULA – (Prot. 448.083).

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\$6.859,35 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 – 03/02/2020 – CANCELAMENTO DE TERMO DE AFETAÇÃO – (Prot. 448.083).

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)

ONR

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

Imóveis Registrados no Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui este documento



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

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

FICHA: 02

MATRÍCULA Nº 125.379	DATA 25/07/2019	CL INSCRIÇÃO
----------------------	-----------------	--------------

CONTINUAÇÃO DA FICHA 01 DA MATRÍCULA 125.379, 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 402 do Bloco "06"**, 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 93186 CAF.** O Oficial

[Assinatura]
Cristina Bastos Cardoso
Oficial Substituta
Mat. 942894

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 grupamento 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 92946 E.JI.** O Oficial

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

AV - 12 - M - 125379 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº 508924, aos **26/11/2024**. Pelo requerimento de 26/11/2024, 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 dos devedores **DOUGLAS RODRIGUES GUIMARAES** e **ELISABETE FERREIRA BATISTA**, já qualificados, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicados editais em 21/02/2025, 24/02/2025 e 25/02/2025, na forma do art. 26, §4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 14/04/2025, por Luan Oliveira (23146). Selo de fiscalização eletrônico nº EEXD 56552 EWX. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 - - - - -

AV - 13 - M - 125379 - INSCRIÇÃO: Prenotação nº 514558, aos **22/05/2025**. 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 3.422.207-5. Averbação concluída aos 11/06/2025, por Joao Ribeiro (22419). Selo de fiscalização eletrônico nº EEXU 38558 QKS. Assinado digitalmente por Hermes Valverde da Cunha Vasconcellos Netto, Oficial Substituto, 94/002965 - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UXRFY-5PRBK-7HYLN-XRBFC>

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





Valide aqui este documento

SEXTO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

Comarca da Capital - RJ.

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA

LIVRO 2

MATRÍCULA Nº: 125.379	CNM: 093617.2.0125379-53	FICHA Nº: 02-V
---------------------------------	------------------------------------	--------------------------

AV - 14 - M - 125379 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº 514558, aos 22/05/2025. Pelo requerimento de 21/05/2025, 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\$176.952,57**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$176.952,57**, guia nº 2.820.233. Averbação concluída aos 11/06/2025, por Joao Ribeiro (22419). Selo de fiscalização eletrônico nºEEXU 38559 PRE. Assinado digitalmente por Hermes Valverde da Cunha Vasconcellos Netto, Oficial Substituto, 94/002965 - - - - -

AV - 15 - M - 125379 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº 514558, aos 22/05/2025. 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 11/06/2025, por Joao Ribeiro (22419). Selo de fiscalização eletrônico nºEEXU 38560 BGF. Assinado digitalmente por Hermes Valverde da Cunha Vasconcellos Netto, Oficial Substituto, 94/002965 - - - - -

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula 125379, 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 11/06/2025.

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
EEXU 38561 OCW



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/UXRFY-5PRBK-7HVLN-XRBFC>

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