



Valide aqui
este documento



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

125270



LIVRO 2

REGISTRO GERAL

FICHA: 01

MATRÍCULA Nº. 125.270

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 505 do Bloco "03"**, 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

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

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. 2, em 31/01/2019. O Oficial

AV. 3 – 25/07/2019 – TERMO DE COMPROMISSO.

Certifico que consta averbado no livro 2, ficha 1v, na matricula 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

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 matricula 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

(CONTINUA NO VERSO)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/79XMY-MTB6G-RGMHB-QFJ5K>

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

MATRÍCULA Nº 125.270

FICHA - 01 - VERSO

AV. 5 – 08/01/2020 – CANCELAMENTO DE HIPOTECA – (Prot. 445.611)

Fica cancelada a hipoteca de que trata o ato AV-4, retro, nos termos do instrumento particular da Caixa Econômica Federal/CEF de 17/07/2019. O Oficial,

WALTER CHAVES
Oficial Substituto
Mat. 94/2920

R. 6 – 08/01/2020 - COMPRA E VENDA - (Prot. 445.611)

Nos termos do instrumento particular da Caixa Econômica Federal/CEF de 17/07/2019, **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R\$144.281,04, sendo R\$28.115,54 com recursos próprios, R\$10.454,03 com recursos da conta vinculada ao FGTS, R\$5.657,00 desconto complemento concedido pelo FGTS e R\$100.054,47 pelo financiamento da credora, a **RAIMUNDO PINHEIRO DA SILVA**, brasileiro, divorciado, estivador, CPF nº 644.070.807-44, residente e domiciliado nesta cidade e **MARIA JOSÉ DE FREITAS**, brasileira, solteira, funcionária pública aposentada, CPF nº 531.950.434-91, 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 2.268.985. O Oficial,

WALTER CHAVES
Oficial Substituto
Mat. 94/2920

R. 7 – 08/01/2020 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – (Prot. 445.611)

Pelo instrumento particular da Caixa Econômica Federal/CEF de 17/07/2019, **RAIMUNDO PINHEIRO DA SILVA** e **MARIA JOSÉ DE FREITAS**, ambos já qualificados, na qualidade de devedores fiduciários, pelo valor de R\$100.054,47, 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 207 prestações mensais e sucessivas, vencendo a 1ª em 18/08/2019, no valor de R\$830,68, sendo a taxa nominal de juros de 5,5000% ao ano, correspondente a taxa efetiva de 5,6407% ao ano, constando ainda, o prazo de carência de 30 dias para efeito de intimação dos devedores fiduciários e que para efeito de leilão (artº 24, VII, Lei 9514/97), foi atribuído para efeito de garantia ao imóvel o valor de R\$169.000,00. O Oficial,

WALTER CHAVES
Oficial Substituto
Mat. 94/2920

AV. 8 – 08/01/2020 – AVERBAÇÃO DE CLÁUSULA – (Prot. 445.611)

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\$10.454,03 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 – 08/01/2020 – CANCELAMENTO DE TERMO DE AFETAÇÃO – (Prot. 445.611)

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 – 08/01/2020 – UNIÃO ESTÁVEL – (Prot. 447.093)

Certifico para ficar constando, a **união estável** celebrada entre **RAIMUNDO PINHEIRO DA SILVA** e **MARIA JOSÉ DE FREITAS**, averbado **nesta serventia**, no **Registro Auxiliar Livro 3-B**, sob o nº. **5106**, ficha **1**, **nesta data**, conforme escritura do 4º Ofício de Justiça de São Joao de Meriti/RJ, livro 077-E, fls. 061, de 07/10/2003. 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/79XMY-MTB6G-RGMHB-QFJ5K>



Valide aqui
este documento



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

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

FICHA: 02

MATRÍCULA Nº 125.270	DATA 25/07/2019	CL INSCRIÇÃO
----------------------	-----------------	-----------------

CONTINUAÇÃO DA FICHA 01 DA MATRÍCULA 125.270, 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 505 do Bloco "03"**, do edifício em construção situado na **RUA SILVA VALE Nº. 579**.

AV. 11 – 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 93077 CFE.** O Oficial.

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

AV. 12 – 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 92837 HAG.** O Oficial.

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

AV - 13 - M - 125270 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **525391**, aos **06/04/2026**. Pelo requerimento de 31/03/2026, 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 **RAIMUNDO PINHEIRO DA SILVA**, inscrito no CPF/MF sob o nº **644.070.807-44**, **MARIA JOSE DE FREITAS**, inscrita no CPF/MF sob o nº **531.950.434-91**, já qualificados, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicados editais em 03/06/2026, 05/06/2026 e 08/06/2026, na forma do art. 26, §4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 21/07/2026, por Caroline Borges (15433). Selo de fiscalização eletrônica nº EFDX 20661 KRO. Assinado digitalmente por Hermes Valverde da Cunha Vasconcellos Netto, Oficial Substituto, 94/002965 - - - - -

AV - 14 - M - 125270 - CADASTRO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO, INSCRIÇÃO E ÁREA CONSTRUIDA: Prenotação nº **530205**, aos **17/08/2026**. De acordo com o disposto no Art. 440-AQ, II, IV, a, 1 e 2 do Provimento 149/2023 CNJ de 03/09/2023 c/c Art. 5º da Instrução Normativa RFB nº 2.275/2025, e com base na certidão do Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais, emitida em 18/08/2026, fica averbado que o imóvel desta matrícula está inscrito no Cadastro Imobiliário Brasileiro sob o nº **GJTTE54-W**, e com base no talão do IPTU do ano de 2026 do Município do

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/79XMY-MTB6G-RGMHB-QFJ5K>



Valide aqui
este documento

SEXTO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

Comarca da Capital - RJ.

REGISTRO GERAL MATRÍCULA ELETRÔNICA

LIVRO 2

MATRÍCULA Nº: 125.270	CNM: 093617.2.0125270-89	FICHA Nº: 02-V
--	---	---------------------------------

Rio de Janeiro, fica averbado que o imóvel encontra-se inscrito sob o nº **3.422.098-8** e possui **40 m²** de área construída. Averbação concluída aos 11/09/2026, por Fabio Silva (6481). Selo de fiscalização eletrônica nºEFEK 53623 CMX.Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 - - - - -

AV - 15 - M - 125270 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº **530205**, aos **17/08/2026**. Pelo requerimento de 11/08/2026, 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**, com sede em BRASÍLIA - DF, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, 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\$ 181.215,75**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$ 181.215,75**, guia nº 2.995.269. Averbação concluída aos 11/09/2026, por Fabio Silva (6481). Selo de fiscalização eletrônica nºEFEK 53624 CZV.Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 - - - - -

AV - 16 - M - 125270 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **530205**, aos **17/08/2026**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do R-7 desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-15. Averbação concluída aos 11/09/2026, por Fabio Silva (6481). Selo de fiscalização eletrônica nºEFEK 53625 NQS.Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 - - - - -

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula 125270, 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 11/09/2026.

Emolumentos: **R\$ 124,08**
Fundrat.....: **R\$ 2,48**
FETJ: **R\$ 24,81**
Fundperj.....: **R\$ 10,54**
Funperj.....: **R\$ 10,54**
Funarpen.....: **R\$ 7,44**
FUNPGALERJ: R\$ 1,24
FUNPGT: R\$ 1,24
FUNDAC: R\$ 1,24
ISS.....: **R\$ 6,66**
Selo Fisc.: **R\$ 3,27**
Total.....: **R\$ 193,54**

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFEK 53626 WPX



Consulte a validade do selo em:
<http://www3.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/79XMY-MTB6G-RGMHB-QFJ5K>