



Valide aqui este documento



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

093617.2.0124468-70



LIVRO 2

REGISTRO GERAL

FICHA: 01

**MATRÍCULA Nº 124.468**

**DATA 12/06/2018**

**C.L.  
INSCRIÇÃO**

**IMÓVEL** – Fração ideal de **0,004874** do respectivo terreno, que corresponderá ao **Apartamento 203 do Bloco "06"**, do edifício em construção situado na **RUA ENALDO DOS SANTOS ARAÚJO (Médico) Nº 1119**, medindo o terreno na totalidade designado por lote 1 do PA 42.177, 60m00 de frente e fundos por 110m50 de ambos os lados; confrontando pelo lado direito com o prédio 1079; pelo lado esquerdo com o prédio 1163 ambos da Rua Enaldo dos Santos Araujo (Médico), numa extensão de 40m50 e daí até os fundos com os prédios nºs 23, 27, 31, 35, 39 e 43 todos com frente para a Rua Antonio Saraiva, com segmentos de 10m00 em 10m00, numa extensão de 60m00 e mais 10m00 que se referem ao nº 440 da Rua Barbosa Rodrigues; de frente pela Rua Enaldo dos Santos Araujo (Médico) e nos fundos com o prédio 440 da Rua Barbosa Rodrigues; o empreendimento possui 21 vagas de estacionamento, sendo 02 (duas) para PNE, todas localizadas no pavimento terreo e de uso comum do condomínio.

**PROPRIETÁRIA** – **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, com sede em São Paulo/SP, inscrita no CNPJ sob o nº. 09.625.762/0001-58.

**TÍTULO AQUISITIVO** – Adquirido de Santa Edwirges Maquinas Ltda., conforme escritura do 13º Tabelião de Notas de São Paulo - SP, Livro nº 4958, Fls. 261/265, de 24/11/2017, registrada no Livro 2, Ficha 01vº, Matrícula nº 65.350-A, no ato R. 7, em 13/12/2017. O Oficial

**AV.1 – 12/06/2018 – CONSIGNAÇÃO.**

Certifico, que esta matrícula foi aberta, face ao **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA**, registrado no Livro 2, Ficha 01vº, no ato R. 8, da Matrícula nº 65.350-A, em 13/12/2017. O Oficial.

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

**AV. 2 – 12/06/2018 – TERMO DE AFETAÇÃO.**

Certifico, que consta averbado no Livro 2, Ficha 02vº, ato AV. 9 da matrícula 65.350-A, em 13/12/2017, nos termos do requerimento de 27/11/2017, instruído por 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 nº. 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]*  
Isabel Cristina Bastos Cardoso  
Oficial Substituta  
Mat. 94/2894

**R. 3 – 20/07/2018 – HIPOTECA – (Prot. 431.509).**

Nos termos do Instrumento Particular de Mutuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária da Caixa Econômica Federal - CEF de 19/04/2018, **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, anteriormente qualificada, deu o **BLOCO 04** composto dos apartamentos 101/104, 201/204, 301/304, 401/404, 501/504; **BLOCO 05** composto dos apartamentos 101/108, 201/208, 301/308, 401/408, 501/508 e o **BLOCO 06** composto dos apartamentos 101/108, 201/208, 301/308, 401/408, 501/508; do edifício em construção situado na **RUA ENALDO DOS SANTOS ARAÚJO (Médico) Nº 1119**, do qual faz parte a unidade objeto desta matrícula, 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\$7.393.865,09, 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\$17.172.000,00, da garantia hipotecária. O Oficial

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

(CONTINUA NO VERSO)

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BEHVJ-E7MYU-EMQ3E-BRZA4>



Valide aqui este documento

093617.2.0124468-70

MATRÍCULA Nº 124.468

FICHA - 01 - VERSO

**AV. 4 – 13/05/2019 – DESLIGAMENTO DE HIPOTECA – (Prot. 440.878).**

Certifico, que fica o imóvel objeto desta matrícula desligado da hipoteca, de que trata o ato R-3, em virtude de quitação dada pela credora, conforme Instrumento Particular da Caixa Econômica Federal – CEF, datado de 19/02/2019. O Oficial

**WALTER CHAVES**  
Oficial Substituto  
Mat. 94/2920

**R. 5 – 13/05/2019 – COMPRA E VENDA – (Prot. 440.878).**

Nos termos do instrumento particular da Caixa Econômica Federal/CEF de 19/02/2019, **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R\$176.000,00, sendo R\$25.492,15 com recursos próprios, R\$5.531,85 com recursos da conta vinculada ao FGTS, R\$4.176,00 com desconto complemento concedido pelo FGTS e R\$140.800,00 através do financiamento da credora, a 1- **MAXWELL DIAS RODRIGUES**, brasileiro, solteiro, gerente, CPF nº 172.464.607-99, residente e domiciliado nesta cidade e 2- **KAMILA DE SOUZA ALVES**, brasileira, solteira, atendente, CPF nº 163.532.487-06, 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 2.240.941. O Oficial

**WALTER CHAVES**  
Oficial Substituto  
Mat. 94/2920

**R. 6 – 13/05/2019 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – (Prot. 440.878).**

Pelo instrumento particular da Caixa Econômica Federal/CEF de 19/02/2019, 1- **MAXWELL DIAS RODRIGUES** e 2- **KAMILA DE SOUZA ALVES**, ambos já qualificados, na qualidade de devedores fiduciários, pelo valor de R\$140.800,00, 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 20/03/2019, no valor de R\$914,43, 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 leilão (artº 24, VI, lei 9514/97), foi atribuído ao imóvel o valor de R\$176.000,00. O Oficial

**WALTER CHAVES**  
Oficial Substituto  
Mat. 94/2920

**AV. 7 – 13/05/2019 – AVERBAÇÃO DE CLÁUSULA – (Prot. 440.878).**

Certifico que, nos termos do documento que serviu de base aos atos AV-4, R-5 e R-6, supra, e, em virtude da **utilização do FGTS**, no valor de R\$5.531,85 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. 8 – 13/05/2019 – CANCELAMENTO DE TERMO DE AFETAÇÃO – (Prot. 440.878).**

Certifico que, instruído pelo instrumento particular que serviram de base aos atos, AV-4, R-5, R-6 e AV-7, fica cancelado o termo de afetação objeto do ato **AV-2.** O Oficial.

**WALTER CHAVES**  
Oficial Substituto  
Mat. 94/2920

**AV. 9 - 31/10/2019 - CONSTRUÇÃO – (Prot. 446.377).**

Certifico que, nos termos do requerimento de 26/09/2019, instruído para Partida 80/0035/2019, de 20/09/2019, da SMU, da Prefeitura desta cidade, fica averbado que foi concedida licença para construção de grupamento residencial sem cronograma, concedida com os favores da Lei 97/09, com 9.270,82m2 de área total; coube a designação de **PREDIO nº. 1.119, BLOCOS 1 e 4 – APARTAMENTOS 101/104 á 501/504 e BLOCOS 2, 3, 5 e 6 – APARTAMENTOS 101/108 á 501/508**, pela **RUA ENALDO DOS SANTOS ARAUJO**, tendo o grupamento 21 vagas externas para veículos (vagas descobertas); tendo o **“habite-se”** sido concedido em 20/09/2019. O Oficial.

**WALTER CHAVES**  
Oficial Substituto  
Mat. 94/2920

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BEHVJ-E7MYU-EMQ3E-BRZA4>



Valide aqui  
este documento



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

093617.2.0124468-70



LIVRO 2

REGISTRO GERAL

FICHA: 02

MATRÍCULA Nº 124.468	DATA 12/06/2018	C.L. INSCRIÇÃO
----------------------	-----------------	-------------------

**CONTINUAÇÃO DA FICHA 01 DA MATRÍCULA Nº 124.468, LIVRO 2**

**IMÓVEL** – Apartamento 203 do Bloco “06”, do edifício situado na RUA ENALDO DOS SANTOS ARAÚJO (Médico) Nº 1119.

**AV. 10 – 17/07/2023 – CONSTITUIÇÃO EM MORA DO DEVEDOR (FIDUCIANTE) – (Prot. 473.383).**

Certifico, nos termos do Ofício nº 246581/2022 – Caixa Econômica Federal – CESAV/BU, de 11/03/2022 e 21/12/2022, prenotado em 16/03/2022, instruído por Certidões Positivas do 5º e 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedidas em 16/04/2022 e 18/01/2023, que fica averbada com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** dos fiduciantes **MAXWELL DIAS RODRIGUES** e **KAMILA DE SOUZA ALVES**, anteriormente qualificados, realizadas em 16/04/2022 e 09/01/2023, nos termos do Art. 26 da Lei 9514/97, para pagamento no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da intimação, dos encargos vencidos e não pagos referente ao contrato de financiamento com garantia de alienação fiduciária, registrado sob o ato R.6. **Selo de fiscalização eletrônico nº EEMT 74914 FEF.** O Oficial.

Alexandre Jorge Ferreira  
Responsável pelo Expediente  
Mat. 94/22299

**AV - 11 - M - 124468 - INTIMAÇÃO:** Prenotação nº 492440, aos 26/09/2023. De acordo com a notificação promovida pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, entregue em 15/12/2023, pelo Registro de Títulos e Documentos desta cidade, resultando "positiva" foram intimados os devedores **MAXWELL DIAS RODRIGUES** e **KAMILA DE SOUZA ALVES**, já qualificados, para quitar as obrigações relativas à alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, na forma dos artigos 26 e 26-A, da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 13/05/2024, por Darlaine Santino (22814). Selo de fiscalização eletrônico nº EESK 56484 FCP.

ALEXANDRE JORGE FERREIRA  
Escrivente Substituto  
Mat. 94/22299

**AV - 12 - M - 124468 - INTIMAÇÃO:** Prenotação nº 503035, aos 24/06/2024. Pelo Ofício nº 494488/2024 de 24/06/2024, 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 dos devedores **MAXWELL DIAS RODRIGUES** e **KAMILA DE SOUZA ALVES**, já qualificados, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicados editais em 13/08/2024, 14/08/2024 e 15/08/2024, na forma do art. 26, §4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 24/09/2024, por Kataryna Braga (23473). Selo de fiscalização eletrônico nº EEUP 84864 QHU.

Alexandre Jorge Ferreira  
Escrivente Substituto  
Mat. 94/22299

(CONTINUA NO VERSO)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BEHVJ-E7MYU-EMQ3E-BRZA4>

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

093617.2.0124468-70

**MATRÍCULA Nº 124.468**

**FICHA 2 VERSO**

**AV - 13 - M - 124468 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Prenotação nº 506362, aos 16/09/2024. Pelo requerimento de 13/09/2024, 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\$180.109,25**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$180.109,25**, guia nº 2.587.516. Averbação concluída aos 15/10/2024, por Kleber Pontes (24603). Selo de fiscalização eletrônico nº EEUP 89111 QEE.

Alexandre Jorge Ferreira  
Escrivente Substituto  
Mat. 94/22299

**AV - 14 - M - 124468 - CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº 506362, aos 16/09/2024. 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 15/10/2024, por Kleber Pontes (24603). Selo de fiscalização eletrônico nº EEUP 89112 XPD.

Alexandre Jorge Ferreira  
Escrivente Substituto  
Mat. 94/22299

**CERTIFICO** que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula 124468, 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 15/10/2024.

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EEUP 89113 HBT**



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

Emolumentos: **R\$ 98,00**  
Fundgrat.....: **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**

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/BEHVJ-E7MYU-EMQ3E-BRZA4>