



Validate this document here



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


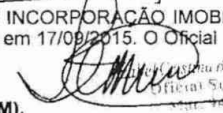
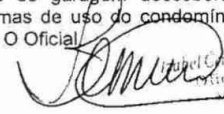
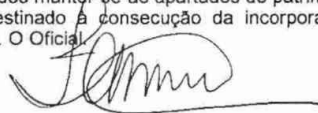
120828



LIVRO 2

REGISTRO GERAL

FICHA: 01

MATRÍCULA Nº 120.828	DATA 09/05/2016	C.L. INSCRIÇÃO
<p>IMÓVEL - Fração ideal de 0,003597 do respectivo terreno, que corresponderá ao Apartamento 104 do Bloco 04 do edifício em construção situado na RUA PROJETADA "A" Nº 80 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>PROPRIETÁRIA - TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, com sede em São Paulo - SP, CNPJ nº 09.625.762/0001-58.</p> <p>TÍTULO AQUISITIVO - Adquirido de Luiz Felipe Estrela, conforme escritura do 4º Ofício de Justiça de Niterói - RJ, Livro nº 1158, Fis. 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  <small>Regime de Bens: Usos Especiais Oficial Substituto At. 24/7/2016</small></p> <p>AV. 1 - 09/05/2016 - CONSIGNAÇÃO. 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  <small>Regime de Bens: Usos Especiais Oficial Substituto At. 24/7/2016</small></p> <p>AV. 2 - 09/05/2016 - ESCLARECIMENTO (VAGA DE GARAGEM). 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 70 (setenta) vagas de garagem descobertas, não se vinculando a nenhuma unidade autônoma, sendo as mesmas de uso do condomínio; sendo 09 (nove) para pessoas com necessidades especiais PNE. O Oficial  <small>Regime de Bens: Usos Especiais Oficial Substituto At. 24/7/2016</small></p> <p>AV. 3 - 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 mantêm-se à parte do patrimônio da proprietária, constituindo patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação e à entrega das unidades imobiliárias aos adquirentes. O Oficial </p>		

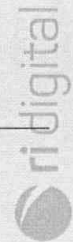
(CONTINUA NO VERSO)

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/E8XEN-Z8U9B-XC65R-5HZLN>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Validate this document here

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/E8XEN-Z8U9B-XC65R-5HZLN>

MATRÍCULA Nº 120.828

FICHA - 01 - VERSO

R. 4 – 05/10/2016 – HIPOTECA – (Prot. 412.960).

Por Instrumento Particular de Mutuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária da Caixa Econômica Federal/CEF de 30/06/2016, **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada, deu o imóvel 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\$8.400.299,09, 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 8,3001% ao ano; tendo sido atribuído o valor de R\$14.800.000,00, da garantia hipotecária. O Oficial,

Isabel Cristina Bastos Cardoso

Oficial Substituta
Mat. 94/2894

AV. 5 – 16/12/2016 – DESLIGAMENTO DE HIPOTECA – (Prot. 415.241)

Fica desligada a hipoteca de que trata o ato R-4, supra, nos termos do Instrumento particular da Caixa Econômica Federal/CEF de 28/10/2016. O Oficial.

Walter Chaves
WALTER CHAVES
Oficial Substituto
Mat. 94/2920

R. 6 – 16/12/2016 - COMPRA E VENDA - (Prot. 415.241)

Nos termos do Instrumento particular da Caixa Econômica Federal/CEF de 28/10/2016, **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R\$145.000,00, sendo R\$6.162,17 com recursos próprios, R\$10.836,28 com recursos da conta vinculada ao FGTS, R\$12.536,00 com valor do desconto complemento concedido pelo FGTS e R\$115.465,55 através do financiamento da credora, a **TAIS SANTOS ARCHANJO ROZA**, brasileira, solteira, agente administrativo, CPF nº 124.536.007-88, residente e domiciliada nesta cidade; tendo o imposto de transmissão sido declarado isento com base da Lei 5.065/2009 e guia nº 2.074.372. O Oficial.

Walter Chaves
WALTER CHAVES
Oficial Substituto
Mat. 94/2920

R. 7 – 16/12/2016 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – (Prot. 415.241)

Pelo Instrumento particular da Caixa Econômica Federal/CEF de 28/10/2016, **TAIS SANTOS ARCHANJO ROZA**, já qualificada, na qualidade de devedora fiduciante, pelo valor de R\$115.465,55, 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 05/12/2016, no valor de R\$643,12, sendo a taxa nominal de juros de 5,0000% ao ano, correspondente a taxa efetiva de 5,1163% 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.

Walter Chaves
WALTER CHAVES
Oficial Substituto
Mat. 94/2920

AV. 8 – 16/12/2016 – AVERBAÇÃO DE CLÁUSULA – (Prot. 415.241)

Certifico que, nos termos do documento que serviu de base aos atos AV-5, R-6 e R-7, supra, em virtude da **utilização do FGTS**, no valor de R\$10.836,28 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
WALTER CHAVES
Oficial Substituto
Mat. 94/2920

AV. 9 - 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 inclui 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.

(CONTINUA NA FICHA 2)

Isabel Cristina Bastos Cardoso
Isabel Cristina Bastos Cardoso
Oficial Substituta
Mat. 94/2894

ri digital

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



Validate this document here



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

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

FICHA: 02

MATRÍCULA Nº 120.828	DATA 09/05/2016	CL INSCRIÇÃO
CONTINUAÇÃO DA FICHA 01 DA MATRÍCULA 120.828, LIVRO 2.		
<p>IMÓVEL – Apartamento 104 do Bloco 4 do edifício situado na RUA PROJETADA “A” Nº 80 do PAA 11.894.</p>		
<p>AV. 10 – 12/01/2017 – CANCELAMENTO DE TERMO DE AFETAÇÃO – (Prót. 415.689). Certifico que, em virtude do “habite-se” concedido em 12/12/2016, na certidão nº. 23/0310/2016, averbado nesta data, fica cancelado o TERMO DE AFETAÇÃO. O Oficial.</p>		
<p>AV. 11 – 12/01/2017 – RETIFICAÇÃO – (Art. 213, § 1º, da Lei 6015/73). Certifico que, fica retificado o ato AV-9, para tornar certo que o empreendimento é composto por 7 blocos, numerados de 1 à 7, e não como constou. O Oficial.</p>		
<p>AV - 12 - M - 120828 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº 504899, aos 12/08/2024. Pelos requerimentos de 12/08/2024 e 02/09/2024, formulados 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 TAIS SANTOS ARCHANJO ROZA, já qualificada, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicados editais em 11/11/2024, 12/11/2024 e 13/11/2024, na forma do art. 26, §4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 18/12/2024, por Fabio Silva (6481). Selo de fiscalização eletrônico nºEEVR 19413 RPJ.</p>		
<p style="text-align: right;">Alexandre Jorge Ferreira Escrivão Substituto Mat. 9422299</p>		
<p>AV - 13 - M - 120828 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº 513646, aos 25/04/2025. Pelo requerimento de 08/05/2025, 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 TAIS SANTOS ARCHANJO ROZA, já qualificada, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicados editais em 11/08/2025, 12/08/2025 e 13/08/2025, na forma do art. 26, §4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 23/09/2025, por Joao Ribeiro (22419). Selo de fiscalização eletrônico nºEEZR 19112 HUO. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 - - - - -</p>		
<p>AV - 14 - M - 120828 - CASAMENTO: Prenotação nº 520025, aos 13/10/2025. Conforme certidão de casamento, do 10º RCPN desta cidade, matrícula nº 088534 01 55 2019 2 00269 038 0045739 48, de 19/12/2025, TAIS SANTOS ARCHANJO ROZA casou com VICTOR HUGO MOTTA MACHADO, pelo regime da COMUNHÃO PARCIAL DE BENS, em 05/12/2019, passando ela a adotar o nome de TAIS ARCHANJO ROZA MACHADO. Averbação concluída aos 26/01/2026, por Luan Oliveira (23146). Selo de fiscalização eletrônico nº EFAX 14144 VAS. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 - - - - -</p>		
<p>AV - 15 - M - 120828 - CANCELAMENTO DA AFETAÇÃO : Prenotação nº</p>		

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/E8XEN-Z8U9B-XC65R-5HZLN>

CONTINUA NO VERSO

ONR

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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Validate this document here

SEXTO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

Comarca da Capital - RJ.

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA

LIVRO 2

MATRÍCULA Nº: 120.828	CNM: 093617.2.0120828-29	FICHA Nº: 02-V
---------------------------------	------------------------------------	--------------------------

520025, aos 13/10/2025. De acordo com o requerimento de 10/10/2025 e face a concessão do habite-se para o empreendimento do qual o imóvel desta matrícula faz parte, fica cancelada a afetação objeto do AV-3. Averbação concluída aos 26/01/2026, por Luan Oliveira (23146). Selo de fiscalização eletrônico nº EFAX 14145 LQY. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 - - - - -

AV - 16 - M - 120828 - ÁREA CONSTRUÍDA E INSCRIÇÃO: Prenotação nº 520025, aos 13/10/2025. Com base no talão do IPTU do exercício de 2025, fica averbada a área construída de 44m² 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 3.368.668-4. Averbação concluída aos 26/01/2026, por Luan Oliveira (23146). Selo de fiscalização eletrônico nº EFAX 14146 TVX. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 - - - - -

AV - 17 - M - 120828 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº 520025, aos 13/10/2025. Pelo requerimento de 10/10/2025, 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\$ 194.950,60**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$ 194.950,60**, guia nº 2.782.276. Averbação concluída aos 26/01/2026, por Luan Oliveira (23146). Selo de fiscalização eletrônico nº EFAX 14147 WMQ. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 - - - - -

AV - 18 - M - 120828 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº 520025, aos 13/10/2025. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do R-7 desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-17. Averbação concluída aos 26/01/2026, por Luan Oliveira (23146). Selo de fiscalização eletrônico nº EFAX 14148 WYG. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 - - - - -

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula 120828, 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 26/01/2026.

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
EFAX 14149 YYI



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.

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/E8XEN-Z8U9B-XC65R-5HZLN>

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