



Valide aqui
este documento



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

093617.2.0121822-54



LIVRO 2

REGISTRO GERAL

FICHA: 01

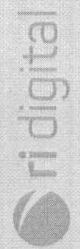
MATRÍCULA Nº 121.822	DATA 04/11/2016	C.L. INSCRIÇÃO
<p>IMÓVEL - Fração ideal de 0,002004 do respectivo terreno designado por Lote 1, do PAL 48.817 onde existe o prédio nº 1441 (a ser demolido), que corresponderá ao Apartamento 101 do Bloco "12" do edifício em construção situado na AVENIDA ITAOCA Nº 1465, medindo o terreno na totalidade 33m33 de frente para a Av. Itaoca; 146m05 de fundo em dois segmentos de 81m65, mais 64m40, onde confronta com o terreno s/nº e com o prédio nº. 1.789 da Av. Itaoca; 344m80 á direita, em oito segmentos medindo: 57m53, mais 18m57, mais 9m56, mais 12m50 em curva subordinada a um raio externo de 9m00, mais 86m00, mais 12m30, mais 20m90, mais 127m44, confrontando parte com o prédio nº. 1.519 da Av. Itaoca e parte com o lote s/nº destinado á Equipamento Urbano; 181m20 á esquerda, confrontando com o prédio nº. 52 da Estrada do Timbó, constando do projeto 130 vagas de garagem em estacionamento descoberto de veículos, localizadas na área externa, sendo 15 vagas para PNE (PESSOAS COM NECESSIDADES ESPECIAIS), todas elas vinculadas ao condomínio.</p> <p>PROPRIETÁRIA - TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, com sede em São Paulo/SP, inscrita no CNPJ sob o nº. 09.625.762/0001-58.</p> <p>TÍTULO AQUISITIVO – Adquirido por compra feita a David Gomes da Silva e outro, conforme escritura do 4º Ofício de Justiça de Niterói/RJ, livro 1179, fls. 142/145, de 01/04/2016, registrada no livro 2, ficha 01, no ato R-16 da matrícula 35.384-A, em 20/04/2016. O Oficial</p> <p>AV.1 – 04/11/2016 – 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 120.667, em 20/04/2016. O Oficial.</p> <p>AV. 2 – 04/11/2016 – 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 120.667, no ato AV. 3, em 19/07/2016. O Oficial.</p> <p>AV. 3 – 04/11/2016 – LICENÇA AMBIENTAL MUNICIPAL. Certifico, conforme consta averbado no ato AV. 4, em 02/09/2016 e retificado no ato AV. 9 nesta data, que: Nos termos do requerimento datado de 04/07/2016, instruído pela Licença Ambiental Municipal – LMS - H nº. 000227/2016, concedida pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SMAC, em 19/04/2016, com base no Processo nº. 14/200.710/2015, foi concedida a TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, anteriormente qualificada, LICENÇA AMBIENTAL MUNICIPAL, com relação ao terreno do prédio em construção situado na AVENIDA ITAOCA Nº. 1.465; mediante as condições estabelecidas na referida licença; "A área foi classificada como ÁREA REABILITADA PARA USO DECLARADO (AR), conforme Resolução CONAMA nº 420/2009 e ficam proibidos a captação e o uso de água subterrânea, provenientes deste lote e de seu entorno, para quaisquer fins". O Oficial.</p> <p style="text-align: center;">CONTINUA NO VERSO</p>		

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CAPEF-Y6X3K-XZSWR-LHS3U>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

093617.2.0121822-54

MATRÍCULA Nº. 121.822

FICHA 01 VERSO

R. 4 – 22/03/2017 – HIPOTECA – (Prot. 417.423).

Certifico, conforme Instrumento Particular de Mutuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária da Caixa Econômica Federal/CEF de 30/11/2016, **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada, deu o **BLOCO 11** composto dos apartamentos 101/104 á 501/504; **BLOCO 12** composto dos apartamentos 101/104 á 501/504; **BLOCO 13** composto dos apartamentos 101/104 á 501/504; e **BLOCO 14** composto dos apartamentos 101/104 á 501/504; constantes do memorial registrado na matrícula nº. 120.667, do qual faz parte o imóvel 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\$8.376.995,00, 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 8,2999% ao ano; tendo sido atribuído o valor de R\$15.176.000,00, da garantia hipotecária. O Oficial,

Izabel Cristina Bastos Cardoso
Oficial Substituta
Mat. 94/2894

AV. 5 – 16/05/2017 – DEMOLIÇÃO – (Prot. 418.295).

Certifico, nos termos do requerimento datado de 24/03/2017, instruído por certidão nº 04/0021/2017, da Secretaria Municipal de Urbanismo, Infraestrutura e Habitação – Coordenadoria Geral de Licenciamento e Fiscalização, datada de 10/03/2017, que foi concedida a licença para **DEMOLIÇÃO** do prédio industrial com área de 11.104,00m², situado na **AVENIDA ITAOCA Nº 1441**; tendo a aceitação da demolição sido concedida em 10/03/2017. O Oficial,

Izabel Cristina Bastos Cardoso
Oficial Substituta
Mat. 94/2894

AV. 6 – 30/06/2017 – DESLIGAMENTO DE HIPOTECA – (Prot. 420.295).

Fica desligada a hipoteca de que trata o ato R-4, supra, nos termos do instrumento particular da Caixa Econômica Federal/CEF de 05/05/2017. O Oficial,

Izabel Cristina Bastos Cardoso
Oficial Substituta
Mat. 94/2894

R. 7 – 30/06/2017 - COMPRA E VENDA - (Prot. 420.295).

Nos termos do instrumento particular da Caixa Econômica Federal/CEF de 05/05/2017, **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R\$167.519,85, sendo R\$13.146,47 com recursos próprios, R\$20.162,55 com recursos da conta vinculada ao FGTS, R\$15.761,00 com valor do desconto complemento concedido pelo FGTS e R\$118.449,83 através do financiamento da credora, a **DORILDO MOREIRA MENDONÇA**, brasileiro, solteiro, pintor, CPF nº. 026.377.087-78, residente e domiciliado nesta cidade; tendo o imposto de transmissão sido declarado isento com base da Lei 5.065/2009 e guia nº 2.109.137. O Oficial,

Izabel Cristina Bastos Cardoso
Oficial Substituta
Mat. 94/2894

R. 8 – 30/06/2017 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – (Prot. 420.295).

Pelo instrumento particular da Caixa Econômica Federal/CEF de 05/05/2017, **DORILDO MOREIRA MENDONÇA**, já qualificado, na qualidade de devedor fiduciante, pelo valor de R\$118.449,83, 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 05/06/2017, no valor de R\$693,56, sendo a taxa nominal de juros de 5,00% ao ano, correspondente a taxa efetiva de 5,1161% ao ano, constando ainda, o prazo de carência de 30 dias para efeito de intimação do devedor fiduciante e que para efeito de leilão (artº 24, VI, lei 9514/97), foi atribuído ao imóvel o valor de R\$190.000,00. O Oficial,

Izabel Cristina Bastos Cardoso
Oficial Substituta
Mat. 94/2894

AV. 9 – 30/06/2017 – AVERBAÇÃO DE CLÁUSULA – (Prot. 420.295).

Certifico que, nos termos do documento que serviu de base aos atos AV-6, R-7 e R-8, em virtude da utilização do FGTS, no valor de R\$20.162,55 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,

Izabel Cristina Bastos Cardoso
Oficial Substituta
Mat. 94/2894

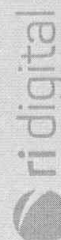
(CONTINUA NA FICHA 2)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CAPEF-Y6X3K-X2ZWR-LHS3U>



Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via 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.

093617.2.0121822-54



LIVRO 2

REGISTRO GERAL

FICHA: 02

MATRÍCULA Nº 121.822

DATA 04/11/2016

CL
INSCRIÇÃO

CONTINUAÇÃO DA FICHA 01 DA MATRÍCULA Nº 121.822, LIVRO 2.

IMÓVEL - Apartamento 101 do Bloco "12" do edifício situado na AVENIDA ITAOCA Nº 1465.

AV. 10 – 30/06/2017 – CANCELAMENTO DE TERMO DE AFETAÇÃO – (Prot. 420.295).

Certifico que, instruído pelo instrumento particular que serviu de base aos atos AV-6, R-7, R-8 e AV-9, fica cancelado o termo de afetação objeto do ato AV-2. O Oficial

[Handwritten Signature]
Ezabela Cristina Bastos Cardoso
Oficial Substituta
Mat. 9472287

AV. 11 – 28/02/2018 - HABITE-SE – (Prot. 427.757).

Certifico que, nos termos do requerimento de 22/01/2018, instruído pela certidão 04/0392/2017, de 15/12/2017, da Secretaria Municipal de Urbanismo, Infraestrutura e Habitação, Subsecretaria de Urbanismo – Coordenadoria Geral de Licenciamento e Fiscalização – Gerência de Licenciamento e Fiscalização, datada de 15/12/2017, fica averbado que foi concedida licença de construção de grupamento com cronograma, concedida com os favor da Lei Complementar nº 97/09 e Licença de construção de grupamento com cronograma, denominado "RESIDENCIAL AVENIDA", situado na AVENIDA ITAOCA Nº. 1.465; **Blocos 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22**, cada bloco com a seguinte composição: **Bloco 11** aptos 101/104, 201/204, 301/304, 401/404 e 501/504, **Bloco 12** aptos 101/104, 201/204, 301/304, 401/404 e 501/504, **Bloco 13** aptos 101/104, 201/204, 301/304, 401/404 e 501/504, **Bloco 14** aptos 101/104, 201/204, 301/304, 401/404 e 501/504, **Bloco 15** aptos 101/104, 201/204, 301/304, 401/404 e 501/504, **Bloco 16** aptos 101/104, 201/204, 301/304, 401/404 e 501/504, **Bloco 17** aptos 101/104, 201/204, 301/304, 401/404 e 501/504, **Bloco 18** aptos 101/104, 201/204, 301/304, 401/404 e 501/504, **Bloco 19** aptos 101/104, 201/204, 301/304, 401/404 e 501/504, **Bloco 20** aptos 101/104, 201/204, 301/304, 401/404 e 501/504, **Bloco 21** aptos 101/104, 201/204, 301/304, 401/404 e 501/504 e **Bloco 22** aptos 101/104, 201/204, 301/304, 401/404 e 501/504; tendo o "HABITE-SE" para as unidades acima descritas, sido concedido em 15/12/2017. O Oficial.

[Handwritten Signature]
Ezabela Cristina Bastos Cardoso
Oficial Substituta
Mat. 9472894

AV. 12 – 13/11/2023 – CONSTITUIÇÃO EM MORA DO DEVEDOR (FIDUCIANTE) – (Prot. 489.427).

Certifico, nos termos do Ofício nº 385818/2023 – Caixa Econômica Federal – CESAV/BU, de 15/06/2023, prenotado em 29/06/2023, que foi solicitado ao 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos desta cidade, a intimação pessoal do devedor **DORILDO MOREIRA MENDONÇA**, já qualificado, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel objeto desta matrícula, restando infrutífera. Tendo sido publicado o edital para esta finalidade no Diário do Registro de Imóveis Eletrônico (Provimento CGJ RJ 56/2018), em 29/09/2023, 02/10/2023 e 03/10/2023, considera-se constituída a mora na data da última publicação, na forma do Art. 26, §4, e 26-A, da Lei 9.514/97. **Selo de fiscalização eletrônico nº EAWA81599 DBE.** O Oficial

[Handwritten Signature]
Ezabela Cristina Bastos Cardoso
Oficial Substituta
Mat. 9472299

AV 13 - M - 121822 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº 516739, aos 15/07/2025. Pelo requerimento de 15/07/2025, 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 do devedor **DORILDO MOREIRA MENDONÇA**, já qualificado, para

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CAPEF-Y6X3K-XZZWR-LHS3U>

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

ridigital



Valide aqui este documento

SEXTO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

Comarca da Capital - RJ.

**REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA**

LIVRO 2

MATRÍCULA Nº: 121.822	CNM: 093617.2.0121822-54	FICHA Nº: 02-V
---------------------------------	------------------------------------	--------------------------

quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicados editais em 20/08/2025, 21/08/2025 e 22/08/2025, na forma do art. 26, § 4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 08/10/2025, por Kleber Pontes (24603). Selo de fiscalização eletrônico nº EEZR 22213 JMC. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299

AV - 14 - M - 121822 - AREA CONSTRUIDA E INSCRIÇÃO: Prenotação nº 520026, 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 3.371.982-4. Averbação concluída aos 30/10/2025, por Joao Ribeiro (22419). Selo de fiscalização eletrônico nºEFAJ 79986 JAX. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299

AV - 15 - M - 121822 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº 520026, aos 13/10/2025. Pelo requerimento de 08/10/2025, 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\$ 200.865,40**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$ 200.865,40**, certificado declaratório de isenção nº 2.876.029 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 30/10/2025, por Joao Ribeiro (22419). Selo de fiscalização eletrônico nºEFAJ 79987 DMW. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299

AV - 16 - M - 121822 - CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº 520026, aos 13/10/2025. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do ato R.8 desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-15. Averbação concluída aos 30/10/2025, por Joao Ribeiro (22419). Selo de fiscalização eletrônico nºEFAJ 79988 RSA. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula 121822, 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 30/10/2025.

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 79989 FLA



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/CAPEF-Y6X3K-X2ZWR-LHS3U>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

