



Valide aqui
este documento



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

125240



LIVRO 2

REGISTRO GERAL

FICHA: 01

MATRÍCULA Nº. 125.240	DATA 25/07/2019	C.L. INSCRIÇÃO
<p>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 107 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 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>Izabel Cristina Bastos Cardoso</i> Oficial Substituta</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>Izabel 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 menciona, foi submetida ao regime de afetação, observando a regra constante dos Art's 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>Izabel 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>Izabel Cristina Bastos Cardoso</i> Oficial Substituta Mat. 94/2894</p> <p>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; constantemente do memorial registrado no ato R. 2, da matrícula 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 <i>Izabel Cristina Bastos Cardoso</i> Oficial Substituta Mat. 94/2894</p> <p>(CONTINUA NO VERSO)</p>		

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WCSXR-KS2N3-RF7C4-5RTB7>

ONR

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

MATRÍCULA Nº 125.240

FICHA - 01 - VERSO

AV. 5 – 06/09/2019 – DESLIGAMENTO DE HIPOTECA – (Prot. 444.132).

Certifico, que fica o imóvel objeto desta matrícula desligado da hipoteca, de que trata o ato AV-4, em virtude de quitação dada pela credora, conforme Instrumento Particular da Caixa Econômica Federal – CEF, datado de 22/04/2019. O Oficial

[Handwritten Signature]
WALTER CHAVES
Oficial Substituto
Mat. 94/2920

R. 6 – 06/09/2019 – COMPRA E VENDA – (Prot. 444.132).

Nos termos do instrumento particular da Caixa Econômica Federal/CEF de 22/04/2019, TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R\$151.437,62, sendo R\$7.687,00 com recursos próprios, R\$11.208,15 com recursos da conta vinculada ao FGTS, R\$19.088,00 com desconto complemento concedido pelo FGTS e R\$113.454,47 através do financiamento da credora, a RAFAEL AZEREDO DE FRANCA, auxiliar de laboratório, CPF nº 139.559.867-30 e sua mulher ANDREZA LORRANA MOURA DE FRANCA, agente administrativo, CPF nº 172.451.587-03, brasileiros, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados em Duque de Caxias/RJ; tendo o imposto de transmissão sido declarado isento com base legal pela Lei 5.065/2009 e expedida guia nº 2.267.295. O Oficial.

[Handwritten Signature]
WALTER CHAVES
Oficial Substituto
Mat. 94/2920

R. 7 – 06/09/2019 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – (Prot. 444.132).

Pelo instrumento particular da Caixa Econômica Federal/CEF de 22/04/2019, RAFAEL AZEREDO DE FRANCA e sua mulher ANDREZA LORRANA MOURA DE FRANCA, já qualificados, na qualidade de devedores fiduciários, pelo valor de R\$113.454,47, 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 360 prestações mensais e sucessivas, vencendo a 1ª em 23/05/2019, no valor de R\$630,97 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 dos devedores fiduciários e que para efeito de selo (artº 24, VI, Lei 9514/97), foi atribuído ao imóvel o valor de R\$169.000,00. O Oficial.

[Handwritten Signature]
WALTER CHAVES
Oficial Substituto
Mat. 94/2920

AV. 8 – 06/09/2019 – AVERBAÇÃO DE CLÁUSULA – (Prot. 444.132).

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\$11.208,15 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.

[Handwritten Signature]
WALTER CHAVES
Oficial Substituto
Mat. 94/2920

AV. 9 – 06/09/2019 – CANCELAMENTO DE TERMO DE AFETAÇÃO – (Prot. 444.132).

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.

[Handwritten Signature]
WALTER CHAVES
Oficial Substituto
Mat. 94/2920

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 93047 DCA. O Oficial.

[Handwritten Signature]
Luziana Bastos Cardoso
Oficial Substituta
Mat. 94/2894

(CONTINUA NA FICHA 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WCSXR-KS2N3-RF7C4-5RTB7>



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.

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

FICHA: 02

MATRÍCULA Nº 125.240	DATA 25/07/2019	CL INSCRIÇÃO
----------------------	-----------------	-----------------

CONTINUAÇÃO DA FICHA 01 DA MATRÍCULA 125.240, 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 108 do Bloco "03"**, do edifício em construção situado na **RUA SILVA VALE Nº. 579**.

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 92807 EJA. O Oficial

Izabel Cristina Bastos Cardoso
Oficial Substituta
Mat. 94/2894

AV - 12 - M - 125240 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº 512934, aos 31/03/2025. Pelo requerimento de 31/03/2025, 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 dos devedores **RAFAEL AZEREDO DE FRANCA** e sua mulher **ANDREZA LORRANA MOURA DE FRANCA**, já qualificados, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicados editais em 20/05/2025, 21/05/2025 e 22/05/2025, na forma do art. 26, § 4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 12/08/2025, por Fabio Silva (6481). Selo de fiscalização eletrônico nº EEYX 24827 OSE. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 - - - - -

AV - 13 - M - 125240 - RETIFICAÇÃO: Com fulcro no artigo 213, inciso I da Lei 6.015/73, fica retificado o caput da ficha 02, que a unidade correta é: **apartamento 107** e não como constou. Averbação concluída aos 15/10/2025, por Caroline Borges (15433). Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 - - - - -

AV - 14 - M - 125240 - INSCRIÇÃO: Prenotação nº 519102, aos 16/09/2025. 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 3.422.068-1. Averbação concluída aos 15/10/2025, por Caroline Borges (15433). Selo de fiscalização eletrônico nº EEZR 23829 RTM. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 - - - - -

AV - 15 - M - 125240 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº 519102, aos 16/09/2025. Pelo requerimento de 15/09/2025, 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**

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WCSXR-KS2N3-RF7C4-5RTB7>



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.

**REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA**

LIVRO 2

MATRÍCULA Nº: 125.240	CNM: 093617.2.0125240-82	FICHA Nº: 02-V
---------------------------------	------------------------------------	--------------------------

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\$ 178.053,68**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$ 178.053,68**, guia nº 2.864.539. Averbação concluída aos 15/10/2025, por Caroline Borges (15433). Selo de fiscalização eletrônico nº EEZR 23830 MRV. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299

AV - 16 - M - 125240 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº 519102, aos 16/09/2025. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do ato R-7 desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-15. Averbação concluída aos 15/10/2025, por Caroline Borges (15433). Selo de fiscalização eletrônico nº EEZR 23831 LWA. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula 125240, 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 15/10/2025.

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
EEZR 23832 DYD



Consulte a validade do selo em:
<http://www3.tj.rj.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.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WCSXR-KS2N3-RF7C4-5RTB7>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

