



Valida aqui
este documento



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

CNM: 093617.2.0121779-86

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

FICHA: 01

MATRÍCULA N° 121.779

DATA 04/11/2016

**C.L.
INSCRIÇÃO**

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 502 do Bloco "09**" do edifício em construção situado na **AVENIDA ITAOCAS N° 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 à direita, em oito segmentos medindo: 57m53, mais 18m57, mais 9m56, mais 13m50, mais 12m30, mais 20m90, mais 17m44, confrontando parte com o prédio nº. 1.519 da Av. Itaoca e parte com o lote s/nº destinado a Equipamento Urbano; 181m20 à 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.

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 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

Cristina Bastos Cardoso
Oficial Substituta
Mat. 94/2894

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

Cristina Bastos Cardoso
Oficial Substituta
Mat. 94/2894

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 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 120.667, no ato AV. 3, em 19/07/2016. O Oficial

Cristina Bastos Cardoso
Oficial Substituta
Mat. 94/2894

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 ITAOCAS N° 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

Cristina Bastos Cardoso
Oficial Substituta
Mat. 94/2894

(CONTINUA NO VERSO)

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R5IM9S-VGB2L-WPGDC-Q9V8E>



Valida aqui
este documento

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.ontr.org.br/docs/R5M9S-VGB2L-WPGDC-Q9V8E>

CNM: 093617.2.0121779-86

MATRÍCULA Nº 121.779

FICHA – 01 - VERSO

AV. 4 – 04/11/2016 – HIPOTECA.

Certifico, que consta registrado no Livro 2, Ficha 01, Matrícula nº 120.667, no ato R. 8, em 26/10/2016, conforme Instrumento Particular de Mutuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária da Caixa Econômica Federal/CEF de 29/07/2016, **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada, deu o **BLOCO 9** composto dos apartamentos **101/104 à 501/504**; **BLOCO 10** composto dos apartamentos **101/104 à 501/504**; **BLOCO 23** composto dos apartamentos **101/104 à 501/504**; **BLOCO 24** composto dos apartamentos **101/104 à 501/504**; constantes do memorial registrado no ato R-2, 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\$8.386.729,67, 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\$15.188.000,00, da garantia hipotecária. O Oficial

Walter Chaves
Walter Chaves
Oficial Substituto
Mat. 94/2920

AV. 5 – 03/04/2017 – CANCELAMENTO DE HIPOTECA – (Prot. 417.415).

Certifico que, fica cancelada a hipoteca, devidamente transportada para o ato AV. 4, em virtude de quitação dada pela credora, conforme Instrumento Particular da Caixa Econômica Federal – CEF., datado de 24/01/2017. O Oficial

Walter Chaves
WALTER CHAVES
Oficial Substituto
Mat. 94/2920

R. 6 – 03/04/2017 – COMPRA E VENDA – (Prot. 417.415).

Por Instrumento Particular de compra e venda e pacto adiuto de alienação fiduciária, da Caixa Econômica Federal – CEF., datado de 24/01/2017, **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, retro qualificado, pelo valor de R\$190.000,00, vendeu o imóvel desta matrícula para **ADILSON BRUNO PEREIRA**, brasileiro, solteiro, vendedor, CPF 011.998.906-93, residente e domiciliado nesta cidade, (sendo R\$50.067,76 com recursos próprios, R\$11.182,24 com recursos da conta vinculada do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço do comprador, e R\$128.750,00 através do financiamento concedido pela credora); isento do pagamento do imposto de transmissão, com base na Lei nº 5.065/2009 e expedida guia nº. 2.090.160. O Oficial

Walter Chaves
WALTER CHAVES
Oficial Substituto
Mat. 94/2920

R. 7 – 03/04/2017 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – (Prot. 417.415).

Pelo Instrumento Particular datado de 24/01/2017, **ADILSON BRUNO PEREIRA**, já qualificado, na qualidade de devedor fiduciante, pelo valor de R\$128.750,00, alienou fiduciariamente o imóvel desta matrícula para a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF.**, com sede em Brasília - DF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, em garantia do pagamento da dívida desse mesmo valor, que deverá ser pago em 360 prestações mensais e sucessivas, vencendo a primeira em 24/02/2017 no valor de R\$971,83, sendo a taxa nominal de juros de 7,6600% ao ano, correspondente a taxa efetiva de 7,9347% ao ano, com os reajustes monetários e encargos constantes do contrato, constando ainda, o prazo de carência de 30 dias para efeito de intimação dos devedores fiduciantes e que para efeito de Leilão (Artº 24, VI, Lei 9514/97), foi atribuído ao imóvel o valor de R\$190.000,00, e demais cláusulas e condições, constantes do título. O Oficial

Walter Chaves
WALTER CHAVES
Oficial Substituto
Mat. 94/2920

AV. 8 – 03/04/2017 – AVERBAÇÃO DE CLÁUSULA – (Prot. 417.415).

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\$11.182,24 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 – 03/04/2017 – CANCELAMENTO DE TERMO DE AFETAÇÃO – (Prot. 417.415).

Certifico que, instruído pelo instrumento particular que servirão 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
WALTER CHAVES
Oficial Substituto
Mat. 94/2920

ontr
.Ontr

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



Valida aqui
este documento



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

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

FICHA: 02

MATRÍCULA Nº 121.779	DATA 04/11/2016	CL INSCRIÇÃO
-----------------------------	------------------------	-------------------------

CONTINUAÇÃO DA FICHA 01 DA MATRÍCULA Nº 121.779, LIVRO 2.

IMÓVEL – Apartamento 502 do Bloco “09” do edifício situado na AVENIDA ITAOCAS Nº 1465.

AV. 10 – 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 ITAOCAS 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. 11 – 16/05/2017 – CONSTRUÇÃO – (Prot. 418.389).

Certifico, nos termos do requerimento de 14/03/2017, instruído pela certidão 04/0027/2017, de 14/03/2017, da Secretaria Municipal de Urbanismo, Infraestrutura e Habitação – Coordenadoria Geral de Licenciamento e Fiscalização, datada de 14/03/2017, que foi concedida licença para construção de grupamento residencial multifamiliar com cronograma, concedida com os favores da lei comp. 97/09, com 24.208,83m² de área total construída, com 130 vagas descobertas externas para veículos; coube a designação de PRÉDIO Nº 1465 pela AVENIDA ITAOCAS – Bloco 01 - Apartamentos 101/104, 201/204, 301/304, 401/404 e 501/504, Bloco 02 - Apartamentos 101/104, 201/204, 301/304, 401/404 e 501/504, Bloco 03 - Apartamentos 101/104, 201/204, 301/304, 401/404 e 501/504, Bloco 04 – Apartamentos 101/103, 201/204, 301/304, 401/404 e 501/504, Bloco 05 - Apartamentos 101/104, 201/204, 301/304, 401/404 e 501/504, Bloco 06 - Apartamentos 101/104, 201/204, 301/304, 401/404 e 501/504, Bloco 07 – Apartamentos 101/104, 201/204, 301/304, 401/404 e 501/504, Bloco 08 - Apartamentos 101/104, 201/204, 301/304, 401/404 e 501/504, Bloco 09 - Apartamentos 101/104, 201/204, 301/304, 401/404 e 501/504, Bloco 10 - Apartamentos 101/104, 201/204, 301/304, 401/404 e 501/504, Bloco 23 - Apartamentos 101/104, 201/204, 301/304, 401/404 e 501/504, Bloco 24 - Apartamentos 101/104, 201/204, 301/304, 401/404 e 501/504 e Bloco 25 - Apartamentos 101/104, 201/204, 301/304, 401/404 e 501/504; tendo o “HABITE-SE” parcial sido concedido em 10/03/2017. O Oficial

Izabel Cristina Bastos Cardoso
Oficial Substituta
Mat. 94/2894

AV. 12 – 22/03/2023 – CONSTITUIÇÃO EM MORA DO DEVEDOR (FIDUCIANTE) – (Prot. 480.753).

Certifico, nos termos do Ofício nº 316610/2022 – Caixa Econômica Federal – CESAV/BU, de 11/10/2022, prenotado em 14/10/2022, que foi solicitado ao 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos desta cidade, a intimação pessoal do devedor **ADILSON BRUNO PEREIRA**, anteriormente 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 27/01/2023, 30/01/2023 e 31/01/2023, 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 EEIW60500 BDE. O Oficial

Alexandre Jorge Ferreira
Responsável pelo Expediente
Mat. 94/2227

CONTINUA NO VERSO

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R5M9S-VGB2L-WPGDC-Q9V8E>



Valida aqui
este documento

093617.2.0121779-86

MATRÍCULA Nº 121.779	FICHA 2 VERSO
<p>AV - 13 - M - 121779 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº 502303, aos 05/06/2024. Pelo requerimento de 04/06/2024 e 26/06/2024, 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 do devedor ADILSON BRUNO PEREIRA, já qualificado, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutifera, e publicados editais em 20/08/2024, 21/08/2024 e 22/08/2024, na forma do art. 26, §4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 27/09/2024, por Kataryna Braga (23473). Selo de fiscalização eletrônico nº EEUP 85693 BWK.</p> <p>ALEXANDRE JORGE FERREIRA Escrevente Substituto Mat. 94/22299</p>	
<p>AV - 14 - M - 121779 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº 512929, aos 31/03/2025. Pelo requerimento de 28/03/2025, formulado pela credora, e conforme documentos hoje arquivados, foi solicitada ao Registro de Imóveis e feita pelo 2º Registro de Títulos e Documentos a intimação pessoal do devedor ADILSON BRUNO PEREIRA, inscrito no CPF/MF sob o nº 011.998.906-93, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutifera, e publicados editais em 05/06/2025, 06/06/2025 e 09/06/2025, na forma do art. 26, §4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 03/09/2025, por Caroline Borges (15433). Selo de fiscalização eletrônico nº EEYX 29202 SGY. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 - -</p>	
<p>AV - 15 - M - 121779 - ÁREA CONSTRUÍDA E INSCRIÇÃO: Prenotação nº 519970, aos 09/10/2025. 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 a Inscrição no município do Rio de Janeiro sob o nº 3.371.931-1. Averbação concluída aos 30/10/2025, por Luan Oliveira (23146). Selo de fiscalização eletrônico nº EFAJ 79974 UPG. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 - -</p>	
<p>AV - 16 - M - 121779 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº 519970, aos 09/10/2025. Pelo requerimento de 26/09/2025, 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 ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificado, 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\$ 201.496,26. Base de cálculo do imposto de transmissão: R\$ 201.496,26, certificado declaratório de isenção nº 2.869.170 (Lei nº 2.277/94, art. 8, par. único I, com redação dada pela Lei nº 3.335/2001). Averbação concluída aos 30/10/2025, por Luan Oliveira (23146). Selo de fiscalização eletrônico nº EFAJ 79975 OMJ. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 - - - - -</p>	
<p>AV - 17 - M - 121779 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº 519970, aos 09/10/2025. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do R-7 desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-16. Averbação concluída aos 30/10/2025, por Luan Oliveira (23146). Selo de fiscalização eletrônico nº EFAJ 79976 LGB. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 - - - - -</p>	
<p>CONTINUA NA PRÓXIMA FOLHA</p>	

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.ontr.org.br/docs/R5M9S-VGB2L-WPGDC-Q9V8E>

.Ontr

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



Valide aqui
este documento

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula 121779, 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
Fundrat.....: R\$ 2,17
FETJ : R\$ 21,72
Fundperj.....: R\$ 5,43
Funperf.....: 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 79977 KRB



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/R5M9S-VGB2L-WPGDC-Q9V8E>

onr

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

ridigital | Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital