



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6ºANDAR
certidao-0587
2294162/0118

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
452254

FICHA
1

**9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

06 de novembro de 2019.

IMÓVEL



Apartamento 403 do Bloco 1 do Prédio em construção situado na Rua Hermógenes (Professor de Ioga) nº 117, na Freguesia de Guaratiba e correspondente fração ideal de 0,012658 do respectivo terreno, designado por lote 1 da Quadra II do PAL 48488, que mede em sua totalidade 69,01m de frente em cinco segmentos de: 4,29m em curva subordinada a um raio externo de 22,00m, mais 14,82m, mais 9,34m em curva subordinada a um raio interno de 6,00m, mais 9,34m em curva subordinada a um raio externo de 6,00m, mais 31,22m; a direita 80,62m em dois segmentos de 15,17m, mais 65,45m, onde é atingido por uma Faixa Non Aedificandi com 30,00m de largura, afastada 2,17m da linha de divisa do lado direito; à esquerda 67,62m em três segmentos de: 29,94m, mais 13,62m, mais 24,06m, onde é atingido por uma Faixa Non Aedificandi com 3,60m de largura e nos fundos 65,79m; confrontando na frente parte com a Rua Hermógenes, por onde tem testada e parte com área destinada a jardim com 90,00m² do PAL 45000, de propriedade do Município do Rio de Janeiro; à direita com o nº 80 da Rua Projetada A, antigo lote 2 da quadra II do PAL 48488; à esquerda parte com nº 215 da Estrada do Mato Alto com numeração suplementar 35 pela Rua Jornalista José Martins; com o lote 16 da quadra 1 do PAL 20348 situado na Rua Jornalista José Martins, de propriedade de José Alves Pereira ou sucessores; com o lote 17 da quadra 1 do PAL 20348 situado na Rua Jornalista José Martins, de propriedade de Daila Soares ou sucessores e parte com o lote 18 da quadra 1 do PAL 20348 situado na Rua Jornalista José Martins, de propriedade de Elza Ferreira Oliveira ou sucessores e nos fundos com o prédio nº 130 da Rua Projetada E, antes lote 4 da quadra II do PAL 45000. Tendo o terreno a área total de 4.622,13m².

INSCRIÇÃO FISCAL: 3147924-9(MP) **CL** 22588-8. **PROPRIETÁRIA:** TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ 09.625.762/0001-58, com sede em São Paulo-SP, que adquiriu o terreno por compra a Amebrasil Construções Ltda, através da escritura
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/946L2-XPBYS-7ZKXZ-WQVX8>



2294162/0118

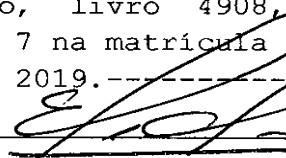
Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
452254	1 VERSO

de 22/06/17 do 13º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, livro 4908, fl.029, e Ata Retificativa de 28/06/17 do mesmo Tabelionato, livro 4908, fl.285, registrado em 21/07/17 com o nº 7 na matrícula 300400. Rio de Janeiro, 06 de novembro de 2019.-----

O Oficial


Eliseu da Silva
8º Oficial Substituto
CTPS 54596/0056-RJ

AV - 1 **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:** Consta registrado em 31/07/19 com o nº 10 na matrícula 300400 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 24/04/19, dele constando que o prazo de carência é de 180 dias contados da data do arquivamento do Memorial, podendo a incorporadora nesse prazo desistir da incorporação caso não comercialize no mínimo 60% das unidades, e/ou não consiga, por qualquer motivo, financiamento destinado à construção do empreendimento, e que o empreendimento terá 2 vagas de garagem descobertas situadas na área externa destinadas a PNE, as quais não se vinculam a nenhuma unidade autônoma, sendo de uso do condomínio, **ficando ressalvado que se trata de obra projetada e pendente de regularização registral, no que tange a sua conclusão.** CUMPRE CERTIFICAR que das certidões dos 1º ao 4º, 7º e 9º Distribuidores, Feitos Trabalhistas, Procuradoria Geral do Município, Justiça Federal, de Ações Trabalhistas do TRT, das certidões dos Distribuidores Cíveis do TJ/SP, Justiça Federal/SP, e de Ações Trabalhistas do TRT/SP, constam distribuições em face da incorporadora TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A, distribuições estas que não se referem ao imóvel objeto da incorporação nem são impeditivas ao Registro do Memorial, conforme declaração constante do mesmo. **CONDIÇÃO: A INCORPORADORA DECLARA QUE O EMPREENDIMENTO ESTÁ ENQUADRADO NO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA - PMCMV, INSTITUÍDO PELA LEI 11977 de 07/07/09, DEVENDO SER OBSERVADO OS SEGUINTE CRITÉRIOS:**
Segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/946L2-XPBYS-7ZKXZ-WQVX8>



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

452254

FICHA

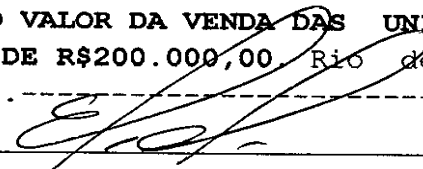
2

**9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

Continuação da ficha 1

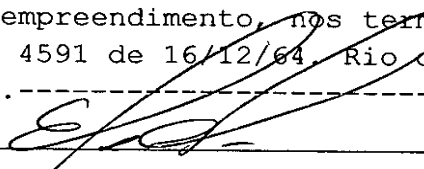
1) **EMPREENDIMENTO DESTINADO EXCLUSIVAMENTE AO ATENDIMENTO AO PÚBLICO COMPRADOR CONTIDO NAS FAIXAS 1,5 E 2 DO PROGRAMA; E 2) O VALOR DA VENDA DAS UNIDADES NÃO PODERÁ EXCEDER O VALOR DE R\$200.000,00** Rio de Janeiro, 06 de novembro de 2019.-----

O Oficial


Eliseu da Silva
8º Oficial Substituto
CTPS: 54596/0056-RJ

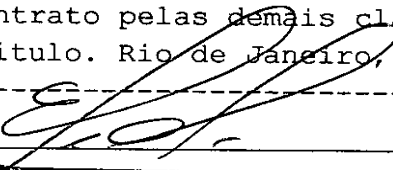
AV - 2 **AFETAÇÃO:** Consta averbada em 31/07/19 com o nº 11 na matrícula 300400, a constituição do patrimônio de **AFETAÇÃO** para o empreendimento, nos termos do disposto no Art. 31-A da Lei 4591 de 16/12/64. Rio de Janeiro, 06 de novembro de 2019.-----

O Oficial


Eliseu da Silva
8º Oficial Substituto
CTPS: 54596/0056-RJ

AV - 3 **HIPOTECA (P.M.C.M.V.):** Foi hoje registrado com o nº 12 na matrícula 300400, a **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel dada por TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A (anteriormente qualificada) em favor do CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, pelo valor de R\$7.823.877,04, neste valor incluindo outros imóveis, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 06 de novembro de 2019.-----

O Oficial


Eliseu da Silva
8º Oficial Substituto
CTPS: 54596/0056-RJ

AV - 4 **CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 23/12/2019, prenotado em 22/01/20 com o nº 1905442 à fl.265 do livro 1-LA, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 3 de
Segue no verso





Valide aqui
este documento

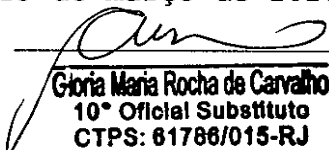
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
452254

FICHA
2 VERSO

HIPOTECA EM 1º GRAU do imóvel, em virtude da quitação dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Rio de Janeiro, 13 de março de 2020.-----

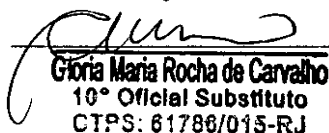
O Oficial


Gloria Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

EDHZ25908 ITB

R - 5 **COMPRA E VENDA: (P.M.C.M.V.)** Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 4, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, anteriormente qualificada, em favor de AIX DE OLIVEIRA SILVA, brasileiro, agente administrativa, solteira, identidade DETRAN/RJ 246195424, CPF 130.956.187-78, residente nesta cidade, pelo preço de R\$152.000,00, sendo R\$1.292,00 com utilização do **Fundo de Garantia por Tempo de Serviço** na forma de desconto. O pagamento do imposto de transmissão foi isento conforme certificado declaratório de isenção constante da guia nº 2302133 com base na Lei nº 5.065/09. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$152.000,00. Rio de Janeiro, 13 de março de 2020.-----

O Oficial


Gloria Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

EDHZ25917 ASO

R - 6 **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: (P.M.C.M.V.)** Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 4, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por AIX DE OLIVEIRA SILVA, em favor de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, para garantia da dívida no valor de R\$121.600,00, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Incorrendo a devedora em mora após o prazo de carência de 30 dias para intimação e consolidando a propriedade em favor da credora, é atribuído o valor de R\$152.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para
Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/946L2-XPBYS-7ZKXZ-WQVX8>



2294162/0118

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
452254

FICHA
3

CNN: 088425 R. 045254-60
9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Continuação da ficha 2

base de cálculo dos emolumentos: R\$121.600,00. Rio de Janeiro, 13 de março de 2020.-----

O Oficial  EDHZ25920 WRN

Gloria Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

AV - 7 **CONSTRUÇÃO P.M.C.M.V:** Foi hoje averbado com o nº 13 na matrícula 300400, instruído pela certidão nº 80/0008/2020 de 05/05/20 da Secretaria Municipal de Urbanismo, a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o 'habite-se' concedido em 05/05/20. Rio de Janeiro, 09 de junho de 2020.-----

O Oficial 

Gloria Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

AV - 8 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 19/05/25, prenotado em 20/05/25 com o nº 2263777 à fl.253v do livro 1-MV, instruído por Certidão Negativa do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 26/05/25, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** do fiduciante AIX DE OLIVEIRA SILVA, anteriormente qualificado, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 04/08/25, 05/08/25 e 06/08/25, através da Central de Serviços Eletrônicos dos Registradores de Imóveis, conforme disposto no Provimento CGJ nº 56/2018, feita por solicitação do fiduciário realizada em 01/08/25 no Sistema Eletrônico, nos termos do Art. 26 da Lei 9514/97, tendo sido o e-mail enviado na forma do §4º-B do artigo antes citado, para pagamento no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da terceira e última publicação do Edital, dos encargos vencidos e não pagos referente ao contrato de financiamento com garantia de alienação

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/946L2-XPBYS-7ZKXZ-WQVX8>



REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0452254-60

MATRÍCULA
452254

FICHA
3
VERSO

fiduciária, registrado com o nº 06. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$7.487,96. Rio de Janeiro, 02 de setembro de 2025.-----

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087

EEZD34102 LWE

AV - 9 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) de 13/10/2025, prenotado em 14/10/2025 com o nº2294162 a fl.146 do livro 1-NB, fica averbada a **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** do imóvel em favor da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, anteriormente qualificada, ficando a mesma com a obrigação de promover o leilão público do imóvel dentro de 30 (trinta) dias contados da data da averbação, tendo em vista que a fiduciante AIX DE OLIVEIRA SILVA, anteriormente qualificada, mesmo depois de intimada para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada com o nº08, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº2868346 em 23/09/2025. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$160.367,72. Rio de Janeiro, 23 de outubro de 2025.-----

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087

EFAA83245 VGU

AV - 10 **CANCELAMENTO:** Em virtude da averbação 09 de CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 06 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$121.600,00. Rio de Janeiro, 23 de outubro de 2025.-----

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087

EFAA83248 EKR

CERTIDÃO - Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere extraída nos termos do art. 19 § 1º da lei 6.015 de 1973.

Rio de Janeiro, 23 de outubro de 2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/946L2-XPBYS-7ZKXZ-WQVX8>