



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6ºANDAR
certidao-0647
2271740/0196

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
471123

FICHA
1

**9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**
15 de agosto de 2022.

IMÓVEL



Apartamento 101 do Bloco 13 do prédio em construção situado na Estrada de Jacarepaguá nº2035, na freguesia de Jacarepaguá, e correspondente fração ideal de 0,002004 do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 49225, que mede em sua totalidade 45,21m de frente em curva subordinada a um raio interno de 91,15m, 70,00m de fundo, 432,26m à direita em três segmentos de 84,81m, mais 24,54m, mais 322,91m, e 404,67m à esquerda. Este lote é atingido por uma FMP com 72,00m de largura, confronta a direita com o lote 1 do PAL 38350 de propriedade de TR Transportes Ltda ou sucessores, e parte com o lote destinado a equipamento urbano comunitário público do PAL 49225 de propriedade do Município do Rio de Janeiro, e a esquerda com os lotes 28, 29 e 30A de propriedade de Evelina Klingelhaopher e outra ou sucessores. **INSCRIÇÃO FISCAL (MP):** 0896144-3 **CL** 04080-8. **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 Office Plus Escritórios Administração de Imóveis e Empreendimentos Imobiliários Simples Ltda e outra, pela escritura de 07/12/2018 do 12º Ofício, livro 3516, fl.115, registrada em 30/01/2019 com o nº14 na matrícula 83896. Rio de Janeiro, 15 de agosto de 2022.-----

O Oficial

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

AV - 1

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO: Consta registrado em 28/02/2019 com o nº2 na matrícula 449324, o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 28/12/2018, 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 171 vagas de
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QBLSF-LBHV-87ACZ-SY8X7>



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

Registro de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

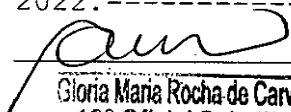
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
471123

FICHA
1
VERSO

garagem descobertas situadas na área externa, sendo 15 vagas destinadas a PNE. As vagas não se vinculam a nenhuma unidade autônoma, sendo de uso do condomínio. A incorporadora declara que se reserva o direito de realizar a construção do empreendimento em diferentes fases, sendo a fase 1 constituída da construção dos blocos 1 a 9 e partes comuns (guarita, edícula de lazer, casa de bombas 1, ETE, casa de comandos e castelos d'água 1 ao 3); fase 2 constituída da construção do bloco 10; e fase 3 constituída da construção dos blocos 11 ao 13 e partes comuns (casa de bombas 2 e castelo d'água 4). **Ficando ressalvado que se trata de obra projetada e pendente de regularização registral, no que tange à sua conclusão.** CUMPRE CERTIFICAR que das certidões do 1º ao 4º, 7º e 9º Distribuidores, da Justiça Federal, de Ações Trabalhistas do TRT, de Distribuições Cíveis do TJ/SP, do 1º, 4º, 5º, 6º e 10º Tabelião de Protesto de São Paulo/SP, da Justiça Federal/SP, e de Ações Trabalhistas do TRT/SP, constam distribuições contra 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: 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, 15 de agosto de 2022.

O Oficial


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

AV - 2 **AFETAÇÃO:** Consta averbada em 28/02/2019 com o nº3 na Segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QBLSF-LBHV-87ACZ-SY8X7>



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
471123

FICHA

2

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

Continuação da ficha 1

matrícula 449324, 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, 15 de agosto de 2022.

O Oficial

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

AV - 3

HIPOTECA (P.C.V.A.): Foi hoje registrado com o nº 10 na matrícula 449324, a **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel dada por TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A. em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, pelo valor de R\$9.230.769,23, (neste valor incluindo outros imóveis). Concordam as partes que o valor dos imóveis hipotecados, para fins do artigo 1484 do Código Civil, fica fixado em R\$16.000.000,00; regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 15 de agosto de 2022.

O Oficial

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

AV - 4

CANCELAMENTO: Pelo instrumento particular de 17/08/22, prenotado em 23/09/22 com o nº 2078961 à fl.207v do livro 1-LX,, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 3 de **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel em virtude de quitação dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Rio de Janeiro, 17 de outubro de 2022.

O Oficial

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

EEHF89239 XKP

R - 5

COMPRA E VENDA: (P.C.V.A.) Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 4, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS. Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QBLSF-LBHVL-87ACZ-SY8X7>



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

471123

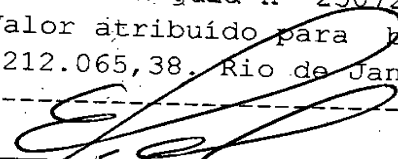
FICHA

2

VERSO

S/A, anteriormente qualificada em favor de CECILIA CELINA LEITE DE CARVALHO, brasileira, vendedora, solteira, identidade DETRAN/RJ 314693276, CPF. 138.117.507-47, não convivente em união estável, residente nesta cidade, pelo preço de R\$181.560,93, sendo R\$3.762,00 com utilização do **Fundo de Garantia por Tempo de Serviço**. O imposto de transmissão foi isento conforme certificado declaratório de isenção constante da guia nº 2507296 com base na Lei nº 5065/2009. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$212.065,38. Rio de Janeiro, 17 de outubro de 2022.

O Oficial

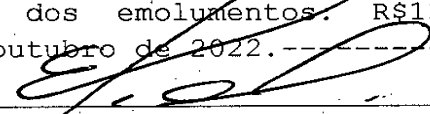

Eliseu da Silva
8º Oficial Substituto
CTPS: 54596/0056-RJ

EEHF89241 PGD

R - 6

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: (P.C.V.A.) Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 4, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por CECILIA CELINA LEITE DE CARVALHO 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\$132.280,00, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Incorrendo o devedor 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\$200.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$132.280,00. Rio de Janeiro, 17 de outubro de 2022.

O Oficial


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

EEHF89254 XAI

AV - 7

RETIFICAÇÃO: Foi hoje averbado com o nº 11 na matrícula 449324, instruído pela certidão da Secretaria Municipal de Infraestrutura - SMI do Rio de Janeiro Declaração nº
Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QBLSF-LBHV-87ACZ-SY8X7>



REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0471123-04

MATRÍCULA

FICHA

471123

3

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

Continuação da ficha 2

027/2022 de 24/11/2022 e planta, fica averbada a **RETIFICAÇÃO** a abertura da matrícula para constar a FNA (faixa non aedificandi), com largura variável de 3,60m a 3,90m e com extensão de 302,60m, iniciando na testado do lote e cujo eixo está a uma distância de 10,20m do lote destinado a Equipamento Comunitário Público do PAL 49225, conforme cadastro 2-5-D-2257. Rio de Janeiro, 23 de março de 2023.-----

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

AV - 8 **CONSTRUÇÃO:** Foi hoje averbado com o nº 12 na matrícula 449324, instruída pela certidão nº 24/0622/2022 de 25/11/22 da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação e Subsecretaria de Controle e Licenciamento Urbanístico, a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o "habite-se" concedido em 25/11/22. Rio de Janeiro, 23 de março de 2023.-----

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

AV - 9 **CANCELAMENTO:** Pelo requerimento de 29/11/22, prenotado em 30/11/22 com o nº 2093283 à fl. 122v, do livro 1-MA, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 2, de **AFETAÇÃO**, em virtude da concessão do "habite-se". Rio de Janeiro, 23 de março de 2023.-----

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

EEKR63400 UGX

AV - 10 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 11/11/24, prenotado em 12/11/24 com o nº 2229263 à fl. 213 do livro 1-MR, atualizado pelo requerimento datado de 19/11/24, instruído por Certidão Negativa do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 03/12/24, fica
Segue no verso



Valide aqui
este documento

REGÍSTR O GERAL

CNM:089425.2.0471123-04

MATRÍCULA	FICHA
471123	3
	VERSO

averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** da fiduciante CECILIA CELINA LEITE DE CARVALHO, anteriormente qualificada, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 21/03/25, 24/03/25 e 25/03/25, 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 20/03/25 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 fiduciária, registrado com o nº 06. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$31.382,55. Rio de Janeiro, 28 de abril de 2025.=====

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

EEXG77209 OBD

AV- 11 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) de 26/06/2025, prenotado em 27/06/2025 com o nº2271740 a fl.240 do livro 1-MX, 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 CECILIA CELINA LEITE DE CARVALHO, anteriormente qualificada, mesmo depois de intimada para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada com o nº10, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº2831513 em 16/06/2025. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos:
Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QBLSF-LBHV-87ACZ-SY8X7>



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

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEYJ44704 QWX

Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR

2271740/0196

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

471123

FICHA

4

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

Continuação da ficha 3

R\$207.984,86. Rio de Janeiro, 10 de julho de 2025.-----

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

EEYJ42757 QEP

AV - 12 **CANCELAMENTO:** Em virtude da averbação 11 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\$132.280,00. Rio de Janeiro, 10 de julho de 2025.-----

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

EEYJ42758 WBY

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, 10 de julho de 2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QBLSF-LBHV-87ACZ-SY8X7>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6ºANDAR

2271740/0196

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QBLSF-LBHV-87ACZ-SY8X7>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

