



Valide aqui  
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO  
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR  
certidao-0736  
2332262/0270

## REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

459160

FICHA

1

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

23 de dezembro de 2020.

### IMÓVEL



Apartamento 102 do Bloco 3 do Prédio em construção situado na Rua José Duarte nº 78, na Freguesia de Jacarepaguá, e correspondente fração ideal de 0,002 do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 49314, que mede em sua totalidade: 50,00m de frente, 70,28m de fundos, 287,79m a direita em cinco segmentos de: 87,01m, mais 3,30m, mais 157,28m, mais 4,05m, mais 36,15m; 278,36m a esquerda em dois segmentos de 102,46m, mais 175,90m, confrontando a direita com o lote 3 e parte do lote 2, ambos do PAL 49314 de propriedade de MM0862 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda, a esquerda com o sítio 914 da Estrada dos Bandeirantes e aos fundos com o lote 7 do PAL 49314 de propriedade de MM0862 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 0624271-3, 624280-4 e 624281-2(MP) **CL** 2433-1. **PROPRIETÁRIA:** TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, com sede em São Paulo - SP, CNPJ 09.625.762/0001-58, que adquiriu em maior porção por compra MM0862 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda, através da escritura de 01/09/20 do 12º Ofício, livro 3585, fl.148, registrado em 16/09/20 com o nº 3 na matrícula 454553. Rio de Janeiro, 23 de dezembro de 2020.-

O Oficial

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

AV - 1

**OBRIGAÇÕES:** Consta averbado em 04/02/20 com os nºs 12, 9 e 11 nas matrículas 277192, 92578 e 92579, que a proprietária assumiu **OBRIGAÇÕES** perante o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO de urbanizar a Rua José Duarte, na pista adjacente aos lotes, na largura de 9,00m, na extensão de 455,00m correspondente a dimensão da testada do terreno, conforme PAA 12636, de acordo com o despacho de 30/05/19 da U/GAB, às fls.22. As obras de urbanização deverão atender ao que determina o RPT (Regulamento de Parcelamento da Terra, aprovado pelo Decreto E 3800 de 20/04/70) e executadas de acordo com as normas

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TMTJ7-J9XL8-VA7JB-4PYYS>



Valide aqui  
este documento

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

2332262/0270

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

459160

FICHA

1

VERSO

estabelecidas pelos órgãos responsáveis à sua aprovação, no âmbito de suas competências. A inadimplência da obrigação assumida importará na não concessão de 'habite-se' para qualquer edificação que venha a ser construída no local, até a conclusão das obras de urbanização e aceitação do logradouro em questão. Rio de Janeiro, 23 de dezembro de 2020.

O Oficial

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

AV - 2

**MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:** Consta registrado em 23/09/20 com o nº 4 na matrícula 454553 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 27/02/20, 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 do empreendimento, e/ou não consiga, por qualquer motivo, financiamento destinado à construção do empreendimento, e que o empreendimento terá 159 vagas de garagem descobertas situadas no pavimento térreo, sendo 15 vagas destinadas a PNE, que não se vinculam a qualquer das unidades e se destinam ao uso comum do condomínio. **ficando ressalvado que se trata de obra projetada e pendente de regularização registral, no que tange a sua conclusão.** CUMPRE CERTIFICAR que da certidão de Tributos Federais, constam débitos administrados pela S.R.F. (RFB) com exigibilidade suspensa nos termos do art. 151 da Lei 5.172/66; que da certidão da Procuradoria Geral do Estado do Rio de Janeiro, consta débito que se encontra na situação prevista no art. 1º, II da Resolução PGE nº 2690 de 05/10/09; que das certidões expedidas pelos 1º ao 4º, 7º e 9º Distribuidores do Rio de Janeiro, Justiça Federal, seção judiciária do Rio de Janeiro-RJ, Procuradoria Geral do Município do Rio de Janeiro, Justiça do Trabalho - TRT  
Segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TMTJ7-J9XL8-VA7JB-4PYYS>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui  
este documento

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

2332262/0270

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

459160

FICHA

2

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

Continuação da ficha 1

1ª Região, Certidão de Distribuições Cíveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, Justiça Federal de São Paulo e Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, constam distribuições contra 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; que das certidões do 9º Ofício de Distribuição com relação as inscrições n.ºs 0624281-2 e 0624271-3, constam débitos ajuizados relativos ao Imposto Predial e Territorial Urbano dos exercícios de 2014, 2015 e 2017, constando, ainda das certidões de Situação Fiscal Imobiliária com relação as inscrições n.ºs 0624281-2 e 0624271-3 débitos dos exercícios 2014, 2015, e 2017 a 2019, e da inscrição n.º 0624280-4 débitos dos exercícios de 2017 a 2019. **CONDIÇÃO: A INCORPORADORA DECLARA QUE O EMPREENDIMENTO ESTÁ ENQUADRADO NO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA - PMCMV 3, INSTITUÍDO PELA LEI 11977 de 07/07/09, DEVENDO SER OBSERVADO OS SEGUINTE CRITÉRIOS: 1) EMPREENDIMENTO DESTINADO À FAIXA 1, 5 E 2 DO PMCMV; 2) O VALOR DA VENDA DAS UNIDADES NÃO PODERÁ EXCEDER O VALOR DE R\$240.000,00.** Rio de Janeiro, 23 de dezembro de 2020.--

O Oficial

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

AV - 3 **AFETAÇÃO:** Consta averbada em 23/09/20, com o n.º 5, na matrícula 454553, conforme requerimento de 27/02/20 a constituição do patrimônio de **AFETAÇÃO**, para o empreendimento, nos termos do disposto no artigo 31-A da Lei 4591/64 de 16/12/64. Rio de Janeiro, 23 de dezembro de 2020.--

O Oficial

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

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TMTJ7-J9XL8-VA7JB-4PYYS>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui  
este documento

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

2332262/0270

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

459160

FICHA

2

VERSO

AV - 4

**HIPOTECA:** Foi hoje registrado com o nº 6 na matrícula 454553, a **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel dada por TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A., anteriormente qualificada, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF, pelo valor de R\$9.979.771,81, (neste valor incluído outros imóveis); regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 23 de dezembro de 2020.

O Oficial

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

AV - 5

**CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 29/03/21, prenotado em 14/05/21 com o nº 1977286 à fl.153 do livro 1-LJ, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 4 de **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel, em virtude de quitação dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Rio de Janeiro, 27 de maio de 2021.

O Oficial

EDTF59212 YSV

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

R - 6

**COMPRA E VENDA: (P.C.V.A.)** Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 5, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A., anteriormente qualificada, em favor de FERNANDO COSTA ARAUJO, brasileiro, solteiro, maior, não convivente em união estável, vendedor, identidade DETRAN/RJ CNH 04726189260, CPF 819.448.374-34, residente nesta cidade, pelo preço de R\$160.892,31. O pagamento do imposto de transmissão foi isento conforme certificado declaratório de isenção constante da guia nº 2391926 com base na Lei nº 5065/2009. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$173.005,77. Rio de Janeiro, 27 de maio de 2021.  
Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TMTJ7-J9XL8-VA7JB-4PYYS>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui  
este documento

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

2332262/0270

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

459160

FICHA

3

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

Continuação da ficha 2

2021.-----

O Oficial

EDTF59213 IUW

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

R = 7

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** (P.C.V.A.) Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 5, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por FERNANDO COSTA ARAUJO, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, para garantia da dívida no valor de R\$52.880,43, 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\$168.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$52.880,43. Rio de Janeiro, 27 de maio de 2021.-----

O Oficial

EDTF59214 PAB

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

AV - 8

**CONSTRUÇÃO:** Foi hoje averbado com o nº 11 na matrícula 454553, instruída pela certidão nº 24/0582/2022 de 07/11/22 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 07/11/22. Rio de Janeiro, 19 de dezembro de 2022.-----

O Oficial

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

AV - 9

**CANCELAMENTO:** Pelo requerimento de 17/11/22, prenotado em 18/11/22 com o nº 2090829 à fl. 34, do livro 1-MA, fica  
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TMTJ7-J9XL8-VA7JB-4PYYS>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui  
este documento

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

2332262/0270

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0459160-03

MATRÍCULA

459160

FICHA

3

VERSO

averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 1 de **OBRIGAÇÕES**, em  
virtude da concessão do "habite-se". Rio de Janeiro, 19  
de dezembro de 2022.

O Oficial

EEJA98238 DBO

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

AV - 10

**CANCELAMENTO:** Pelo requerimento de 17/11/22, prenotado em  
18/11/22 com o nº 2090830 à fl. 34, do livro 1-MA, fica  
averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 3, de **AFETAÇÃO**, em  
virtude da concessão do "habite-se". Rio de Janeiro, 19  
de dezembro de 2022.

O Oficial

EEJA98848 OQL

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

AV - 11

**INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente  
(Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 16/12/25, prenotado  
em 17/12/25 com o nº 2308552 à fl.63 do livro 1-ND,  
instruído por Certidão Negativa do 1º Ofício de Registro  
de Títulos e Documentos, expedida em 07/01/26, fica  
averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017  
a **INTIMAÇÃO** do fiduciante FERNANDO COSTA ARAUJO,  
anteriormente qualificado, realizada através de Edital de  
Intimação, publicado por meio eletrônico em 03/02/26,  
04/02/26 e 05/02/26, 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 02/02/26 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 na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TMTJ7-J9XL8-VA7JB-4PYYS>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui  
este documento

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

2332262/0270

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0459160-03

MATRÍCULA

459160

FICHA

4

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

Continuação da ficha 3

fiduciária, registrado com o nº 07. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$3.693,65. Rio de Janeiro, 05 de março de 2026.-----

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

EFBW64695 GPF

AV - 12 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 17/04/26, prenotado em 20/04/26 com o nº 2332262 a fl. 15v do livro 1-NG, 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 o fiduciante FERNANDO COSTA ARAUJO, anteriormente qualificado, mesmo depois de intimado para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada com o nº 11, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi isento de acordo com Base Legal: Lei nº 2.277/94, art. 8, par. único, I (com redação dada pela Lei nº 3.335/2001) pela guia nº 2943595. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$185.398,19. Rio de Janeiro, 04 de maio de 2026.-----

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

EFCQ74547 PDU

AV - 13 **CANCELAMENTO:** Em virtude da averbação 12 de CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 07 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$52.880,43. Rio de Janeiro, 04 de maio de 2026.-----

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TMTJ7-J9XL8-VA7JB-4PYYS>



Valide aqui  
este documento

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EFCQ76557 AUR**

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

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

2332262/0270

## REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0459160-03

MATRÍCULA

459160

FICHA

4

— VERSO —

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

**EFCQ74550 PCV**

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, 04 de maio de 2026.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TMTJ7-J9XL8-VA7JB-4PYYS>



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

