



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR
certidao-0587
2285948/0109

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
447621

FICHA
1

**9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**
25 de outubro de 2018.

IMÓVEL



Apartamento 102 do Bloco 10 do prédio em construção situado na Avenida Canal do Anil nº1057, na freguesia de Jacarepaguá, e correspondente fração ideal de 0,002981 do respectivo terreno designado por lote 22 da quadra 2 do PAL 18328, que mede em sua totalidade 96,00m de frente, 94,00m de fundos, 123,00m de um lado e 96,00m do outro, confrontando pelo lado esquerdo com o lote 21 e pelo lado direito com o lote 23, ambos do mesmo logradouro e de propriedade de Jose Padilha Nunes Coimbra ou sucessores, e confrontando nos fundos com o lote 19 da Via Serviente 8 do PA 5596 de propriedade de Maxemino Marandino ou sucessores. **INSCRIÇÃO FISCAL (MP):** 0387490-6 CL 10061-0. **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 LafargeHolcim (Brasil) S/A, pela escritura de 15/02/2018 do 12º Ofício, livro 3506, fl.02, registrada em 07/03/2018 com o nº14 na matrícula 134296. Rio de Janeiro, 25 de outubro de 2018.--
O Oficial

Eliseu da Silva
8º Oficial Substituto
CTPS: 54596/0056-R.1

AV - 1

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO: Consta registrado em 26/03/2018 com o nº15 na matrícula 134296 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 16/02/2018, 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; e que o empreendimento terá 45 vagas de garagem, sendo 11 vagas destinadas a PNE (Portadores de Necessidades Especiais), todas descobertas e situadas na área externa. As vagas 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**
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4Y745-P94VN-VZ9HW-749LL>



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

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

2285948/0109

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
447621	1
	VERSO

tange a sua conclusão. CUMPRE CERTIFICAR que das Certidões da Procuradoria Geral do Município, 4º Ofício de Protestos, 1 ao 4º, 7º e 9º Distribuidores, Justiça Federal, Feitos Trabalhistas, Ações Trabalhistas, Distribuições Cíveis do TJ de São Paulo e da Justiça Federal de São Paulo, constam distribuições contra TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, e que da Certidão Estadual de Distribuições Cíveis do TJ de São Paulo, constam distribuições contra os diretores RODRIGO OSMO, CPF 268.909.818-04, e ALEXANDRE MILLEN GRZEGORZEWSKI, CPF 134.858.688-50, distribuições estas que não se referem ao imóvel objeto da incorporação nem são impeditivas ao Registro do Memorial, conforme declaração constante do mesmo. **RESTRIÇÕES: A INCORPORADORA DECLARA QUE O EMPREENDIMENTO ESTÁ ENQUADRADO NO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA - P.M.C.M.V., INSTITUÍDO PELA LEI 11977 de 07/07/09, DEVENDO SER OBSERVADO OS SEGUINTE CRITÉRIOS: 1) EMPREENDIMENTO DESTINADO A FAMÍLIAS DAS FAIXAS 1,5 E 2; 2) AS UNIDADES 101, 104, 105 e 108 DOS BLOCOS 1 E 3, E AS UNIDADES 104, 105 E 108 DO BLOCO 4, ATENDERÃO EXCLUSIVAMENTE A FAIXA 2; e 3) O VALOR DE VENDA DAS UNIDADES NÃO PODERÁ EXCEDER O VALOR DE R\$200.000,00.** Rio de Janeiro, 25 de outubro de 2018.

O Oficial

Eliseu da Silva
 8º Oficial Substituto
 CTPS: 54595/0056-RJ

AV - 2 **AFETAÇÃO:** Consta averbada em 26/03/2018 com o nº16 na matrícula 134296, 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, 25 de outubro de 2018.

O Oficial

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

Segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4Y745-P94VN-VZ9HW-749LL>



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

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

2285948/0109

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
447621

FICHA
2

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

Continuação da ficha 1

AV - 3 **RETIFICAÇÃO:** Consta averbada em 02/08/2018 com o nº 17 na matrícula 134296, através do requerimento de 03/04/2018, a **RETIFICAÇÃO** ao MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO na alínea 'g' do art. 32 da Lei 4591/64, em virtude da substituição do quadro VI da Nbr. Rio de Janeiro, 25 de outubro de 2018.--
O Oficial

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

AV - 4 **HIPOTECA (P.M.C.M.V.):** Foi hoje registrado com o nº 20 na matrícula 134296, a **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel dada por TENDA NOGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A em favor do CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, pelo valor de R\$8.696.732,15, neste valor incluindo outros imóveis, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 25 de outubro de 2018.-----

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

AV - 5 **CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 16/11/18, prenotado em 14/12/18 com o nº 1842017 à fl.81 do livro 1-JR, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 4 de **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel, em virtude da quitação dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Rio de Janeiro, 26 de dezembro de 2018.-----

O Oficial *Gloria Maria Rocha de Carvalho* ECVN00521 JVK
Gloria Maria Rocha de Carvalho
10ª Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

R - 6 **COMPRA E VENDA: (P.M.C.M.V.)** Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 5, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A em favor de JONES PAULO PONTES RIBEIRO, brasileiro,
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4Y745-P94VN-VZ9HW-749LL>

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

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

2285948/0109

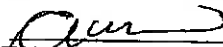
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 447621	FICHA 2
	VERSO

solteiro, barman, identidade DETRAN/RJ 321927402, CPF Q19.765.763-00, residente nesta cidade, pelo preço de R\$162.854,14, sendo R\$12.240,23 com utilização do **Fundo de Garantia por Tempo de Serviço** e R\$17.388,00 na forma de desconto. O pagamento do imposto de transmissão foi isento pelo Certificado Declaratório constante da guia nº 2223395, com base na Lei 5065/2009. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$162.854,14. Rio de Janeiro, 26 de dezembro de 2018.-----

O Oficial 
Glória Maria Rocha de Carvalho
 10º Oficial Substituto
 CTPS: 61786/015-RJ ECVN00533 QBZ

R - 7 **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: (P.M.C.M.V.)** Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 5, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por JONES PAULO PONTES RIBEIRO 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\$120.525,91, 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\$188.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$120.525,91. Rio de Janeiro, 26 de dezembro de 2018.-----

O Oficial 
Glória Maria Rocha de Carvalho
 10º Oficial Substituto
 CTPS: 61786/015-RJ ECVN00546 LEB

AV - 8 **CONSTRUÇÃO P.M.C.M.V.:** Foi hoje averbado com o nº 22 na matrícula 134296, instruído pela certidão nº 80/0031/2019 de 09/09/2019 da Secretaria Municipal de Urbanismo, a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o 'habite-se' concedido em 09/09/19. Rio de Janeiro, 23 de janeiro de 2020.-----

Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4Y745-P94VN-VZ9HW-749LL>



Valide aqui este documento

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

2285948/0109

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
447621

FICHA
3

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

Continuação da ficha 2

O Oficial

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

AV - 9 **CANCELAMENTO:** Pelo requerimento de 21/11/19, prenotado em 21/11/19 com o nº 1895548 à fl. 209 do livro 1-JZ, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 2 de **AFETAÇÃO**, em virtude da concessão do 'habite-se'. Rio de Janeiro, 23 de janeiro de 2020.

O Oficial

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

EDHL87716 KHL

AV - 10 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 19/05/2025, prenotado em 20/05/2025 com o nº 2263776 à fl. 253v do livro 1-MV, instruído por Certidão Negativa do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 31/05/2025, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** do fiduciante JONES PAULO PONTES RIBEIRO, anteriormente qualificado, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 20/06/2025, 23/06/2025 e 24/06/2025, 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 16/06/2025 no Sistema Eletrônico, nos termos do Art. 26 da Lei 9514/97, 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 07. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$5.664,52. Rio de Janeiro, 21 de julho de 2025.

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4Y745-P94VN-VZ9HW-749LL>



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
EEZO06539 BFN

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

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

2285948/0109

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0447-621-88

MATRÍCULA 447621	FICHA 3 VERSO
---------------------	---------------------

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

EEYU26997 TSO

AV - 11 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) de 04/09/25, prenotado em 05/09/25 com o nº 2285948 a fl. 150v do livro 1-NA, 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 JONES PAULO PONTES RIBEIRO, 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 10, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi isento pela lei 2.277/94, art. 8º, p. único, I (com redação dada pela lei 3.335/2001) pela guia nº 2853769. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$197.950,59. Rio de Janeiro, 15 de setembro de 2025.

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

EEZO04411 JQU

AV - 12 **CANCELAMENTO:** Em virtude da averbação 14 de CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 7 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$120.525,91. Rio de Janeiro, 15 de setembro de 2025.

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

EEZO04412 LTE

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, 15 de setembro de 2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/47745-P94VN-VZ9HW-749LL>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em só lugar



9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - RJ

CNPJ:30.715.031/0001-90

Adilson Alves Mendes

REGISTRADOR



Título: Consolidacao da Propriedade

C E R T I F I C O que o presente título prenotado sob o nº 2285948 em 05/09/2025, no livro 1-NA, folha 150V, foi registrado/averbado em 15/09/2025 com os seguintes atos:

Descrição	Qtd.	Valor
***** E M O L U M E N T O S *****		
CONSOL. DE PROPRIEDADE (Tabela 20.3-1-7)	1	734,83
QUITACÃO (Tabela 20.3-1-6)	1	623,09
GUIA DO DOI	1	26,03
COMUNIC. DISTRIB.	1	26,03
SELO DE FISCALIZAÇÃO	4	11,48
PRENOTACAO (Tabela 20.4-3-*)	1	32,29
LEI 6370/2012 (PMCMV)	1	31,53
GUIA DE COMUNICAÇÃO LEI 6370/12	1	26,03
CERTIDÃO COM PÁGINAS (Tabela 20.4-6-*)	1	108,60
*** A C R É S C I M O S L E G A I S ***		
LEI 3217/99		315,38
LEI 4664/05		78,84
LEI 111/06		78,84
LEI 6281/12		94,61
LEI 691/84 - ISS		84,65

MATRÍCULA(S) - ATOS PRATICADOS

447621 - AV.11, AV.12

SELO(S)

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

EEZO04411 JQU - EEZO04412 LTE



A presente certidão integra o documento nela identificado, substituindo o carimbo previsto no Artigo 211 da Lei Federal Nº 6015/73. Destina-se a certificar a prática do(s) ato(s) indicado(s) acima. A comprovação de ônus reais ou gravames é feita através de certidão específica.

Recibo nº 42586/2025

Recebi de ONLINE a quantia de R\$2.272,23, referente ao(s) ato(s) praticado(s) em 15/09/2025, acima discriminados.

8º Oficial Substituto: ELISEU DA SILVA - CTPS 54599/056-RJ