



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6ºANDAR
certidao-0561
2281167/0089

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
452294

FICHA
1

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

06 de novembro de 2019.

IMÓVEL



Apartamento 404 do Bloco 2 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/7PG2B-LDMN7-XQ4CU-KWH5P>



2281167/0089

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
452294

FICHA
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 - PRCMV, 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/7PG2B-LDMN7-XQ4CU-KWH5P>



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

452294

FICHA

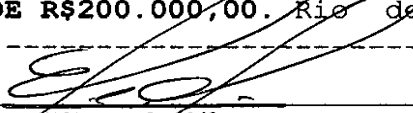
2

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

Continuação da ficha 1

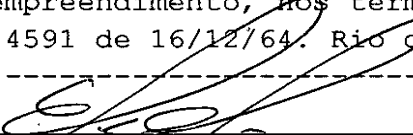
1) **EMPREENHIMENTO DESTINADO EXCLUSIVAMENTE AO ATENDIMENTO AO PÚBLICO COMPRADOR CONTIDO NAS FAIXAS 1,5 E 2 DO PROGRAMA; E 2) O VALOR DA VENDA DAS UNIDADES NÃO PODERÁ EXCEDER O VALOR DE R\$200.000,00.** Rio de Janeiro, 06 de novembro de 2019.-----

O Oficial


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

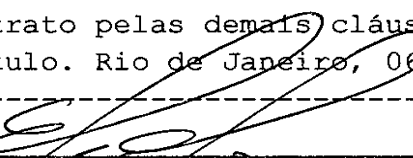
AV - 2 **AFETAÇÃO:** Consta averbada em 31/07/19 com o nº 11 na matrícula 300400, a constituição do patrimônio de **AFETAÇÃO** para o empreendimento, nos termos do disposto no Art. 31-A da Lei 4591 de 16/12/64. Rio de Janeiro, 06 de novembro de 2019.-----

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 29/10/19, prenotado em 21/11/19 com o nº 1895531 à fl.208v do livro 1-JZ, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 3 de **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel, em virtude de quitação
Segue no verso





Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
452294	2 VERSO

dada pela credora CAIXA ECONOMICA FEDERAL. Rio de Janeiro, 28 de novembro de 2019.-----

O Oficial  **EDFS17609 DSP**

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

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 HOSANA DOS SANTOS SOUZA, brasileira, solteira, auxiliar de escritório, identidade DETRAN/RJ 266599646, CPF 140.621.757-38, residente nesta cidade, pelo preço de R\$130.237,62, sendo R\$2.395,30 com utilização do **Fundo de Garantia por Tempo de Serviço** e R\$16.420,00 na forma de desconto concedido pelo **Fundo de Garantia por Tempo de Serviço**. O pagamento do imposto de transmissão foi isento conforme certificado declaratório de isenção constante da guia nº 2291876 com base na Lei 5.065/2009. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$130.237,62. Rio de Janeiro, 28 de novembro de 2019.-----

O Oficial  **EDFS17610 OTI**

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

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 HOSANA DOS SANTOS SOUZA em favor de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, para garantia da dívida no valor de R\$94.684,32, 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\$144.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$94.684,32. Rio de Janeiro, 28 de novembro de 2019.-----

Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7PG2B-LDMN7-XQ4CU-KWH5P>



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

452294

FICHA

3

CNM: 089425.2.0452294-37
**9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

Continuação da ficha 2

Janeiro, 28 de novembro de 2019

O Oficial

EDFS17630 POR

Eliseu da Silva
Eliseu da Silva
8º Oficial Substituto
CTPS: 54596/0056-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
Gloria Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 61788/015-RJ

AV - 8

INTIMAÇÃO: Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 10/04/2025, prenotado em 11/04/2025 com o nº2257388 à fl.24 do livro 1-MV, instruído por Certidão Positiva do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** da fiduciante HOSANA DOS SANTOS SOUZA, anteriormente qualificada, realizada em 22/04/2025, nos termos do Art. 26 da Lei 9514/97, para pagamento no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da intimação, dos encargos vencidos e não pagos referente ao contrato de financiamento com garantia de alienação fiduciária, registrado com o nº6. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$3.465,05. Rio de Janeiro, 20 de maio de 2025.-----

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

EEXQ66632 BQN

AV - 9

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) de 13/08/2025, prenotado em
Segue no verso



Valide aqui
este documento

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEZD27151 YUG

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

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

2281167/0089

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0452294-37

MATRÍCULA

452294

FICHA

3

VERSO

14/08/2025 com o nº2281167 a fl.279 do livro 1-MZ, 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 HOSANA DOS SANTOS SOUZA, anteriormente qualificada, mesmo depois de intimada para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada com o nº8, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº2847426 em 30/07/2025. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$151.482,85. Rio de Janeiro, 22 de agosto de 2025.-----

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

EEZD25204 EAB

AV - 10

CANCELAMENTO: Em virtude da averbação 9 de CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 6 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$94.684,32. Rio de Janeiro, 22 de agosto de 2025.-----

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

EEZD25206 BPN

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, 22 de agosto de 2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7PG2B-LDMN7-XQ4CU-KWH5P>