



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR
certidao-0593
2338287/0106

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

452880

FICHA

1

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

06 de dezembro de 2019.

IMÓVEL



Apartamento 504 do bloco 1 do prédio em construção situado na Rua Projetada 11 nº 807, na Freguesia de Jacarepaguá, e correspondente fração ideal de 0,002632 do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 49289, que mede em sua totalidade 140,12m de frente, mais 9,50m em curva subordinada a um raio interno de 6,00m concordando com o alinhamento da Rua Projetada 41 do PAA 12.612, por onde mede 111,73m mais 9,59m em curva subordinada a um raio interno de 6,00m concordando com o alinhamento da Servidão K por onde mede 177,32m; 156,36m a esquerda em três segmentos de: 62,31m mais 37,45m mais 56,60m, confrontando à direita com a Rua Projetada 41 do PAA 12612, a esquerda parte com lote de escola do PAL 49.289 de propriedade do Município do Rio de Janeiro e parte com os lotes 13 e 14 da quadra N da PLT 51.55.12915 de propriedade do casal Victor Manuel Quintero ou sucessores e nos fundos com a Servidão K da PLT 51.55.12915. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 651005-1 e 0651006-9 (MP) **CL** 9560-4 e 18800-3. **PROPRIETÁRIA:** TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ 09.625.762/0001-58, com sede em São Paulo/SP, que adquiriu, **parte** por compra feita a Maria Carmem de Oliveira Gelli e **parte** por compra a Caroline Medeiros e Silva e outra, ambas através da escritura de 04/06/19 do 12º Ofício, livro 3532, fl. 76, registrada em 09/07/19 com os números 17 e 9 nas matrículas 73657 e 203304. Rio de Janeiro, 06 de dezembro de 2019.-----

O Oficial

Gloria Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 81786/015-RJ

AV - 1

OBRIGAÇÕES: Consta averbado em 09/07/19 com os nºs 16 e 8 nas matrículas 73657 e 203304, que foram assumidas as **OBRIGAÇÕES** perante o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, de urbanizar a **Rua Projetada 11**, na testada do lote, da Rua Projetada 41 até a Avenida Projetada G; **Avenida Projetada G**, da Rua Projetada 11 até Avenida Projetada D; **Avenida**
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A3WMM-XX2LT-ZPNBK-NE5QS>



Valide aqui
este documento

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

2338287/0106

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

452880

FICHA

1

VERSO

Projetada D, da Avenida Projetada G até a divisa do PAL 47818, excluído conforme PAA 12612 e 12613, de acordo com o parecer do Grupo de Análise, instituído pelo Dec. 45342/18, às fls. 8 a 10 e planta visada às fls. 26. 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 estabelecidas pelos órgãos responsáveis à sua aprovação, no âmbito de suas competências. A inadimplência da obrigação assumida importará na não concessão do "habite-se" para qualquer edificação que venha a ser construída no local, até a conclusão das obras de urbanização e aceitação dos logradouros em questão. Rio de Janeiro, 06 de dezembro de 2019.-----

O Oficial


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

AV - 2 , **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO**: Consta registrado em 15/08/19, com o nº 3 na matrícula 451630 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 21/05/19, 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 60% das unidades, e/ou não consiga, por qualquer motivo, financiamento destinado a construção do empreendimento; que o empreendimento terá 126 vagas de garagem descobertas situadas no pavimento de acesso, as quais não se vinculam a quaisquer das unidades, sendo de uso do condomínio, **ficando ressaltado que se trata de obra projetada e pendente de regularização registral, no que tange à sua conclusão.** CUMPRE CERTIFICAR que das Certidões dos 1º ao 4º, 7º e 9º Distribuidores, Feitos Trabalhistas, Procuradoria Geral do Município, Justiça Federal, Ações Trabalhistas do TRT, Certidões dos Distribuidores Cíveis do TJ/SP, Justiça Federal/SP, e de
Segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A3WMM-XX2LT-ZPNBK-NE5QS>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via 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

2338287/0106

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

452880

FICHA

2

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

Continuação da ficha 1

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; e que da certidão do 9º Ofício de Distribuição constam débitos ajuizados relativos ao Imposto Predial e Territorial Urbano do exercício de 2009, referente a inscrição 0651006-9. **CONDIÇÃO: A INCORPORADORA DECLARA QUE O EMPREENDIMENTO ESTÁ ENQUADRADO NO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA 3 - PMCMV, 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) VALOR MÁXIMO DE VENDA DAS UNIDADES R\$240.000,00.** Rio de Janeiro, 06 de dezembro de 2019.-----

O Oficial

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

AV - 3

AFETAÇÃO: Consta averbada em 15/08/19, com o nº 4, na matrícula 451630, conforme requerimento de 05/06/19 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, 06 de dezembro de 2019.-----

O Oficial

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

AV - 4

HIPOTECA (P.M.C.M.V): Foi hoje registrado com o nº 6 na matrícula 451630, 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\$13.484.777,05, (neste valor incluindo outros imóveis), regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 06 de dezembro de 2019. Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A3WMM-XX2LT-ZPNBK-NE5QS>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital





Valide aqui
este documento

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

2338287/0106

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

452880

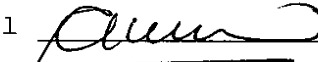
FICHA

2

VERSO

Janeiro, 06 de dezembro de 2019.-----

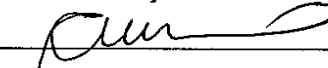
O Oficial


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

AV - 5

CANCELAMENTO: Pelo instrumento particular de 21/11/2019, prenotado em 21/01/2020 com o nº 1904915 à fl.246 do livro 1-LA, 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, 09 de março de 2020.-----

O Oficial


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

EDHZ20199 TYE

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, anteriormente qualificada, em favor de ROSANE RIBEIRO ISMAEL, brasileira, solteira, servidora pública municipal, identidade DETRAN/RJ 0205844764, CPF 100.225.127-30, residente nesta cidade, pelo preço de R\$200.000,00, sendo R\$3.732,52 com utilização do **Fundo de Garantia por Tempo de Serviço**. O pagamento do imposto de transmissão foi isento conforme certificado declaratório de isenção constante da guia nº 2302417 com base na Lei nº 5065/2009. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$230.820,56. Rio de Janeiro, 09 de março de 2020.-----

O Oficial


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

EDHZ20204 BVG

R - 7

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: (P.M.C.M.V.) Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 5, fica registrada
Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A3WMM-XX2LT-ZPNBK-NE5QS>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via 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

2338287/0106

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

452880

FICHA

3

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

Continuação da ficha 2

a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por ROSANE RIBEIRO ISMAEL em favor de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, para garantia da dívida no valor de R\$157.045,68, 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\$200.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$157.045,68. Rio de Janeiro, 09 de março de 2020.-----

O Oficial

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

EDHZ20208 VXXJ

AV - 8

CONSTRUÇÃO P.M.C.M.V.: Foi hoje averbado com o nº 10 na matrícula 451630, instruído pela certidão nº 24/0073/2021 de 04/03/21 da Secretaria Municipal de Urbanismo, a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o 'habite-se' concedido em 04/03/21. Rio de Janeiro, 20 de maio de 2021.-----

O Oficial

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

AV - 9

CANCELAMENTO: Pelo requerimento de 11/03/21, prenotado em 14/04/21 com o nº 1970481 à fl. 208 do livro 1-LI e instruído pela Certidão de Aceitação nº 24/0072/2021 da SMU, fica averbado o **CANCELAMENTO DE OBRIGAÇÕES**, constante da averbação 1, em virtude da concessão do 'habite-se'. Rio de Janeiro, 20 de maio de 2021.-----

O Oficial

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

EDTF51206 BRD

AV - 10

CANCELAMENTO: Pelo requerimento que serviu para a averbação 9, fica averbado o **CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO**,
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A3WMM-XX2LT-ZPNBK-NE5QS>

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

2338287/0106

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0452880-25

MATRÍCULA

452880

FICHA

3

VERSO

constante da averbação 3, em virtude da concessão do
'habite-se'. Rio de Janeiro, 20 de maio de 2021.-----
O Oficial

EDTF51209 RUL

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

AV - 11 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente
(Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 23/05/2025,
prenotado em 26/05/2025 com o nº2264942 à fl.295v do
livro 1-MV, instruído por Certidão Negativa do 1º Ofício
de Registro de Títulos e Documentos, expedida em
04/06/2025, fica averbado com base no art. 12 do
Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** do fiduciante
ROSANE RIBEIRO ISMAEL, anteriormente qualificado,
realizada através de Edital de Intimação, publicado por
meio eletrônico em 02/07/2025, 03/07/2025 e 04/07/2025,
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 27/06/2025 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 nº7. Valor
atribuído para base de cálculo dos emolumentos:
R\$11.000,93. Rio de Janeiro, 01 de agosto de 2025.-----

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

EEYU40283 JWX

AV = 12 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente
(Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 26/01/2026,
prenotado em 27/01/2026 com o nº2315418 à fl.10 do livro
Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A3WMM-XX2LT-ZPNBK-NE5QS>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via 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

2338287/0106

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

452880

FICHA

4

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

Continuação da ficha 3

CNM: 089425.2.0452880-25

1-NE, instruído por Certidão Negativa do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 03/02/2026, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** da fiduciante ROSANE RIBEIRO ISMAEL, anteriormente qualificada, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 09/03/2026, 10/03/2026 e 11/03/2026, 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 27/02/2026 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 nº07. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$11.869,31. Rio de Janeiro, 09 de abril de 2026.-----

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

EFCJ02212 RTY

AV - 13 **CANCELAMENTO:** Em virtude do novo procedimento de intimação averbado com o nº12, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 11 de INTIMAÇÃO. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$21.064,17. Rio de Janeiro, 09 de abril de 2026.-----

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

EFCJ02213 YNA

AV - 14 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) de 20/05/26, prenotado em 21/05/26 com o nº 2338287 a fl. 232 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
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A3WMM-XX2LT-ZPNBK-NE5QS>



Valide aqui
este documento

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFCZ26568 TQN

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

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

2338287/0106

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0452880-25

MATRÍCULA

452880

FICHA

4

VERSO

o leilão público do imóvel dentro de 30 (trinta) dias contados da data da averbação, tendo em vista que a fiduciante ROSANE RIBEIRO ISMAEL, 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 12, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2952642 em 05/05/26. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$228.693,78. Rio de Janeiro, 29 de maio de 2026.-----

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

EFCZ24373 HEF

AV - 15 **CANCELAMENTO:** Em virtude da averbação 14 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\$157.045,68. Rio de Janeiro, 29 de maio de 2026.-----

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

EFCZ24375 AWG

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, 29 de maio de 2026.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A3WMM-XX2LT-ZPNBK-NE5QS>