



Valide aqui este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO  
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR  
certidao-0604  
2255009/0111

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
455429

FICHA  
1

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

03 de abril de 2020.

IMÓVEL



Apartamento 101 do Bloco 14 do prédio em construção situado na Estrada do Campo da Areia nº1205, na freguesia de Jacarepaguá, e correspondente fração ideal de 0,002326 do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 49322, que mede em sua totalidade 70,03m de frente em dois segmentos de 47,56m mais 22,47m em curva subordinada a um raio interno de 100,00m; 198,73m de fundo; 254,94m a direita em sete segmentos de 57,13m mais 20,00m mais 8,81m mais 33,64m mais 73,29m mais 51,91m mais 10,16m; 219,14m a esquerda em três segmentos de 79,14m mais 60,00m mais 80,00m, confrontando a direita no 1º e 2º segmentos com a Área destinada a Equipamento Público do PAL 49322 de propriedade do Município do Rio de Janeiro, no 3º e 4º segmentos com o lote 29 do PAL 33395 de propriedade do Município do Rio de Janeiro, no 5º segmento com o lote 8 da Quadra C do PAL 47068 de propriedade de Ricardo Pires Santos e outros, com o lote 3 do PAL 48679 de propriedade do casal de João Nuno de Sá Teixeira Borges Delgado, com a casa 1 situada na Rua C nº 159 edificada no lote 2 do PAL 48679 de propriedade de Anselmo Duque Maia e com a casa 2 situada na Rua C nº 159 edificada no lote 2 do PAL 48679 de propriedade de Marcos Jorge de Assis Real, no 6º segmento com a casa 1 situada na Rua C nº 159 edificada no lote 2 do PAL 48679 de propriedade de Anselmo Duque Maia, com a casa 2 situada na Rua C n 159 edificada no lote 2 do PAL 48679 de propriedade de Marcos Jorge de Assis Real, com o lote 1 do PAL 48679 de propriedade do casal de João Nuno de Sá Teixeira Borges Delgado e com o Jardim 1 do PAL 47068 de propriedade do Município do Rio de Janeiro, no 7º segmento confronta com o lote 11 do PAL 46983 de propriedade de Ivani Miguel; a esquerda no 1º segmento com o lote 33 do PAL 33395 de propriedade da Empresa Fornecedora e Urbanizadora de Material de Construção Ltda - EFUMC, atual EFUMC Urbanização e Construção Ltda, no 2º segmento com os lotes 33 e 34 do PAL 33395, ambos de

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RE8K6-MULTH-AVRM2-FSPG2>



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





Valide aqui  
este documento

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

2255009/0111

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
455429

FICHA  
1  
VERSO

propriedade da Empresa Fornecedora e Urbanizadora de Materiais de Construção Ltda - EFUMC, atual EFUMC Urbanização e Construção Ltda e no 3º segmento confronta com o lote 2 do PAL 44308 de propriedade de Melo Duarte Comércio Atacadista e Material de Construção Ltda e nos fundos confronta com o lote 2 do PAL 44308 de propriedade de Melo Duarte Comércio Atacadista de Construção Ltda.

**INSCRIÇÃO FISCAL:** 1731752-0 (MP) **CL** 01575-0.

**PROPRIETÁRIO:** TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, com sede em São Paulo - SP, CNPJ 09.625.762/0001-58, que adquiriu por compra feita a Melo Duarte Comércio Atacadista de Material de Construção Ltda, através da escritura de 19/07/19 do 12º Ofício, livro 3532, fl. 113, rerratificada pela escritura de 16/09/19 do 12º Ofício, livro 3532, fl. 170, registrada em 02/10/19 com o nº 3 na matrícula 451972. Rio de Janeiro, 03 de abril de 2020.-----  
O Oficial

*Eliseu da Silva*  
Eliseu da Silva  
8º Oficial Substituto  
CTPS: 54596/0056-P,1

AV - 1 **OBRIGAÇÃO:** Consta averbado em 02/10/19 com o nº 4 na matrícula 451499 que a proprietária assumiu a **OBRIGAÇÃO** perante o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO de urbanizar a Estrada do Campo D'Areia, com largura variável de 9,00m a 11,50m, na extensão de 224,00m, correspondente à dimensão da testada do terreno até a Rua Edgard Brasil, de acordo com a planta de Urbanização, e conforme PAA 12.553, de acordo com o despacho de 08/05/19 da IH/SUBH/CGIT/CLPS/GAU . 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  
Segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RE8K6-MULTH-AVRM2-FSPG2>



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





Valide aqui este documento

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

2255009/0111

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
455429

FICHA  
2

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

Continuação da ficha 1

conclusão das obras de urbanização e aceitação dos logradouros em questão. Rio de Janeiro, 03 de abril de 2020.

O Oficial

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

AV - 2

**MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:** Consta registrado em 02/10/19 com o nº4 na matrícula 451972 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 17/05/2019, 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 102 vagas de garagem descobertas situadas na área externa, sendo 14 vagas destinadas a PNE. As vagas não se vinculam a nenhuma unidade autônoma, sendo de uso do condomínio. **Fica 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, Ações Trabalhistas do TRT, Justiça Federal, Procuradoria Geral do Município, 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; e que da certidão do 9º Ofício de Distribuição do imóvel, constam débitos ajuizados relativos ao Imposto Predial e Territorial Urbano referente aos exercícios de 1993, 1994, 1997 a 2002 e 2005 a 2013. **CONDIÇÃO: A INCORPORADORA DECLARA QUE O EMPREENDIMENTO ESTÁ**  
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RE8K6-MULTH-AVRM2-FSPG2>

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

ridigital

ONR



Valide aqui  
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
455429

FICHA  
2  
VERSO

ENQUADRADO NO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA - PMCMV, INSTITUÍDO PELA LEI 11977 de 07/07/09, DEVENDO SER OBSERVADO OS SEGUINTE CRITÉRIOS: 1) O VALOR DA VENDA DAS UNIDADES NÃO PODERÁ EXCEDER O VALOR DE R\$200.000,00; E 2) AS UNIDADES DO EMPREENDIMENTO DESTINAM-SE EXCLUSIVAMENTE AO ATENDIMENTO DO PÚBLICO COMPRADOR CONTIDO NAS FAIXAS 1,5 E 2 DO PROGRAMA, SENDO QUE AS UNIDADES 101, 104, 105 E 108 DOS BLOCOS 1, 2 E 3, E AS UNIDADES 101 E 108 DO BLOCO 15, ATENDERÃO EXCLUSIVAMENTE A FAIXA 2. Rio de Janeiro, 03 de abril de 2020.

O Oficial

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

AV - 3 **AFETAÇÃO:** Consta averbada em 02/10/19 com o nº 5 na matrícula 451972, 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, 03 de abril de 2020.

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 8 na matrícula 451972, 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\$12.797.994,98, neste valor incluindo outros imóveis, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 03 de abril de 2020.

O Oficial

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

Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RE8K6-MULTH-AVRM2-FSPG2>

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

ridigital

ONR



Valide aqui  
este documento

**REGISTRO GERAL**

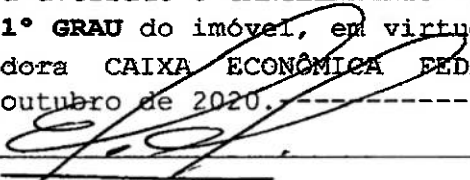
MATRÍCULA  
455429

FICHA  
3

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

Continuação da ficha 2

AV - 5 **CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 31/08/2020, prenotado em 24/09/2020 com o n° 1935235 à fl.140v do livro 1-LE, 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, 06 de outubro de 2020.-----

O Oficial  **EDNR97787 HGJ**  
**Eliseu da Silva**  
8º Oficial Substituto  
CTPS: 54596/0056-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.**, (anteriormente qualificada), em favor de **GUARACI CRESPO FERREIRA DA SILVA**, brasileira, solteira, secretária, identidade **DETRAN/RJ 117623116**, CPF **084.490.697-26**, residente nesta cidade, pelo preço de **R\$143.593,50**, sendo **R\$10.869,90** com utilização do **Fundo de Garantia por Tempo de Serviço** e **R\$37.517,00**, na forma de desconto. O pagamento do imposto de transmissão foi isento conforme certificado declaratório de isenção constante da guia n° 2340490 com base na Lei n° 5.065/09. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: **R\$143.593,50**. Rio de Janeiro, 06 de outubro de 2020.-----

O Oficial  **EDNR97790 HUI**  
**Eliseu da Silva**  
8º Oficial Substituto  
CTPS: 54596/0056-RJ

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 **GUARACI CRESPO FERREIRA DA SILVA**, 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\$83.628,60**, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Incorrendo a devedora  
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RESK6-MULTH-AVRM2-FSPG2>

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

ridigital





2255009/0111

Valide aqui  
este documento

**REGISTRO GERAL**

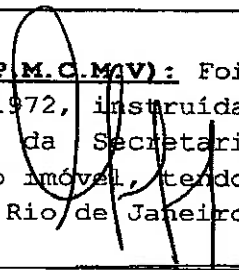
CNM: 089425.2.0455429-41

MATRÍCULA:	FICHA:
455429	3
	VERSO

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\$83.628,60. Rio de Janeiro, 06 de outubro de 2020.-----

O Oficial  **EDNR97794 BFO**  
**Eliseu da Silva**  
8º Oficial Substituto  
CTPS: 54596/0056-RJ

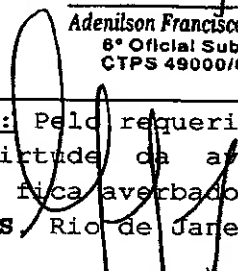
AV - 8 **CONSTRUÇÃO (P.M.C.MAV):** Foi hoje averbado com o nº 10 na matrícula 451972, instruída pela certidão nº 07/0039/2021 de 23/03/21 da Secretaria Municipal de Urbanismo, a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o "habite-se" concedido em 23/03/21. Rio de Janeiro, 09 de junho de 2021.-----

O Oficial  **ADENILSON FRANCISCO HENRIQUE**  
6º Oficial Substituto  
CTPS 49000/033-RJ

AV - 9 **CANCELAMENTO:** Pelo requerimento de 19/04/21, prenotado em 22/04/21 com o nº 1972225 à fl.271 do livro 1-LI, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 3 de **AFETAÇÃO**, em virtude da concessão do "habite-se". Rio de Janeiro, 09 de junho de 2021.-----

O Oficial  **EDUV78647 IKT**  
**Adenilson Francisco Henriq**  
6º Oficial Substituto  
CTPS 49000/033-RJ

AV - 10 **CANCELAMENTO:** Pelo requerimento que serviu para averbação 9, e em virtude da averbação 8 de concessão do "habite-se", fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 1 de **OBRIGAÇÕES**, Rio de Janeiro, 09 de junho de 2021.-----

O Oficial  **EDUV78667 ODQ**  
**Adenilson Francisco Henriq**  
6º Oficial Substituto  
CTPS 49000/033-RJ

Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RE8K6-MULTH-AVRM2-FSPG2>

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

ridigital

ONR



Valide aqui  
este documento

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

2255009/0111

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
455429

FICHA  
4

CNM: 089425.2.0455429-41  
9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Continuação da ficha 3

AV - 11 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 18/12/24, prenotado em 19/12/24 com o nº 2237380 à fl.204v do livro 1-MS, 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 GUARACI CRESPO FERREIRA DA SILVA, anteriormente qualificada, realizada em 22/01/25, 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 nº 07. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$13.453,51. Rio de Janeiro, 18 de fevereiro de 2025.-----

1º Oficial Sub.: GUSTAVO RÔMEIRO MENDES - Mat. 06743 | EEW76423 HNO

AV - 12 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 31/03/25, prenotado em 01/04/25 com o nº 2255009 a fl. 238v do livro 1-MU, 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 GUARACI CRESPO FERREIRA DA SILVA, anteriormente qualificada, mesmo depois de intimada 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 2799719. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$150.406,66. Rio de Janeiro, 09 de abril de 2025.-----

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RE8K6-MULTH-AVRM2-FSPG2>

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

ridigital

ONR



Valide aqui este documento

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
EEXG66713 VTZ

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

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

2255009/0111

**REGISTRO GERAL**

CNM:089425.2.0455429-41

MATRÍCULA 455429	FICHA 4
	VERSO

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

EEXG65351 EGJ

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\$83.628,60. Rio de Janeiro, 09 de abril de 2025.

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

EEXG65353 UFK

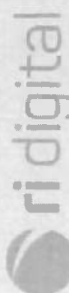
CERTIDÃO - Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere extraída nos termos do art. 19 § 1º da lei 6.015 de 1973.  
Rio de Janeiro, 09 de abril de 2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RE8K6-MULTH-AVRM2-FSPG2>



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



## 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 2255009 em 01/04/2025, no livro 1-MU, folha 238V, foi registrado/averbado em 09/04/2025 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
QUITAÇÃO (Tabela 20.3-1-5)	1	511,02
GUIA DO DOI	1	26,03
COMUNIC. DISTRIB.	1	26,03
SELO DE FISCALIZAÇÃO	1	11,48
PRENOTACAO (Tabela 20.4-3-*)	1	32,29
LEI 6370/2012 (PMCMV)	1	29,29
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		292,96
LEI 4664/05		73,24
LEI 111/06		73,24
LEI 6281/12		87,88
LEI 691/84 - ISS		78,63

## MATRÍCULA(S) - ATOS PRATICADOS

455429 - AV.12, AV.13

## 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>

EEXG65351 EGJ - EEXG65353 UFK



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 15704/2025

Recebi de MALOTE DIGITAL a quantia de R\$2.111,55, referente ao(s) ato(s) praticado(s) em 09/04/2025, acima discriminados.

8º Oficial Substituto: ELISEU DA SILVA - CTPS 54596/056-RJ

Av. Nilo Peçanha, nº 12 - 6º andar - Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP 20.020.100 - Tel.: 2533-6430