



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6ºANDAR
certidao-1172
2276051/0095

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
457258

FICHA
1

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

17 de agosto de 2020.

IMÓVEL



Apartamento 406 do Bloco 1 do Prédio em construção situado na Estrada Cabuçu de Baixo nº 490, na Freguesia de Guaratiba, e correspondente fração ideal de 0,003846 do respectivo terreno designado por lote 2 do PAL 49315, que mede em sua totalidade 35,55m de frente, 34,75m de fundos, por onde faz testada com a Rua Projetada 4 do PAA 12622, 197,49m a direita, 218,41m a esquerda em 7 segmentos de 80,13m, mais 5,87m, mais 51,10m, mais 10,88m, mais 44,43m, mais 4,31m, mais 21,69m, confrontando a direita com o lote 3 da Estrada Cabuçu de Baixo, lado par, localizado a 1.394,00m da Rua Campos Formoso, lado ímpar, de propriedade de Biplan Brito Imóveis Planejamento e Construção Ltda, confrontando a esquerda com o lote destinado a escola do PAL 49315 de propriedade do Município do Rio de Janeiro e parte do Lote 1 do PAL 49315 de propriedade da Tenda Negócios Imobiliários S/A. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 2993592-1(MP) CL 01521-4. **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 Biplan - Brito Imóveis Planejamento e Construção Ltda, através da escritura de 18/06/19 do 12º Ofício, livro 3506, fl.181, registrado em 02/08/19 com o nº 6 na matrícula 101187. Rio de Janeiro, 17 de agosto de 2020.-----

O Oficial

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

AV - 1

OBRIGAÇÕES: Consta averbado em 09/10/19 com o nº 9 na matrícula 101187, através do requerimento de 20/09/19, instruído por certidão nº 085556 de 08/08/19 da Secretaria Municipal de Urbanismo e pelo requerimento de 20/09/19, instruído por certidão nº 085575 de 23/09/19 da Secretaria Municipal de Urbanismo, que a proprietária TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, assumiu **OBRIGAÇÕES** perante o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, de urbanizar: a
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XCXLW-T7T5L-4H4KL-EP8EE>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

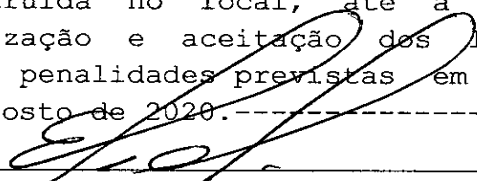
457258

FICHA

1 VERSO

Estrada Cabuçu de Baixo, no seu prolongamento, na extensão de 430,00m (quatrocentos e trinta metros), correspondente a dimensão da testada do terreno até o lote 1 da quadra B do PAL 47974 (Excluído), conforme projeto básico de Urbanização às fls. 17, parte integrante do Termo, de acordo com o despacho de 25/04/19 da IH/SUBH/CGIT/CLPS/GAU, às fl. 18. 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 de '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. Além das penalidades previstas em Lei. Rio de Janeiro, 17 de agosto de 2020.

O Oficial


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

AV - 2

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO: Consta registrado em 26/05/20 com o nº 8 na matrícula 451995 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 28/04/20, enviado eletronicamente e assinado digitalmente, validado através do portal <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>, 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 35 vagas de garagem descobertas situadas no pavimento térreo, sendo 8 vagas destinadas a PNE, que não se vinculam a qualquer das unidades e se segue na ficha 2



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
457258

FICHA
2

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

Continuação da ficha 1

destinam ao uso comum do condomínio, ficando ressalvado que se trata de obra projetada e pendente de regularização registral, no que tange à 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 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.

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\$200.000,00.

Rio de Janeiro, 17 de agosto de 2020.-----

O Oficial

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

AV - 3 **AFETAÇÃO:** Consta averbada em 26/05/20, com o nº 9, na matrícula 451995, conforme requerimento de 28/04/20, enviado eletronicamente e assinado digitalmente, validado através do portal <https://assinador.ri digital.org.br>.
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XCXLW-T7T5L-4H4KL-EP8EE>



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

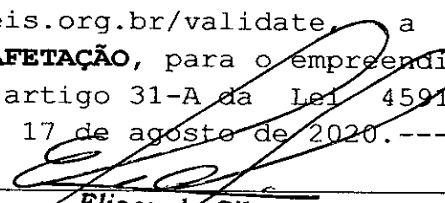
457258

FICHA

2 VERSO

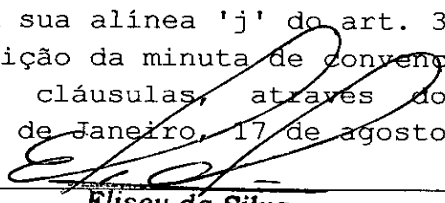
registrodeimoveis.org.br/validate, a constituição do patrimônio de **AFETAÇÃO**, para o empreendimento, nos termos do disposto no artigo 31-A da Lei 4591/64 de 16/12/64. Rio de Janeiro, 17 de agosto de 2020.-----

O Oficial


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

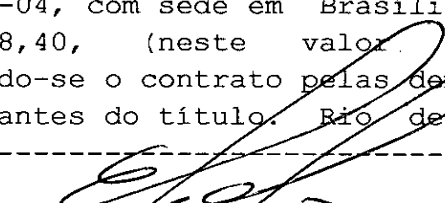
AV - 4 **RETIFICAÇÃO:** Consta averbada em 12/06/20 com o nº 10 na matrícula 451995, a **RETIFICAÇÃO** ao MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO em sua alínea 'j' do art. 32 da Lei 4591/64, face a substituição da minuta de convenção, em virtude de modificação das cláusulas, através do requerimento de 28/05/2020. Rio de Janeiro, 17 de agosto de 2020.-----

O Oficial


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

AV - 5 **HIPOTECA (P.M.C.M.V):** Foi hoje registrado com o nº 11 na matrícula 451995, 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\$25.065.568,40, (neste valor incluindo outros imóveis), regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 17 de agosto de 2020.-----

O Oficial


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

AV - 6 **CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 27/10/20, prenotado em 19/02/21 com o nº 1961261 à fl.176v do livro 1-LH, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 5 de **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel, em virtude da quitação
Segue na ficha 3



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

457258

FICHA

3

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

Continuação da ficha 2

dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Rio de Janeiro, 09 de março de 2021.

O Oficial

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

EDRI35738 EWR

R - 7

COMPRA E VENDA: (P.C.V.A.) Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 6, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, (anteriormente qualificada), em favor de GEIZA CRISTINA ELEOTERIO CUSTÓDIO, brasileira, solteira, não convivente em união estável, cozinheira, identidade DETRAN/RJ 247828965, CPF 136.896.557-14, residente nesta cidade, pelo preço de R\$137.567,18, sendo R\$9.147,79 com utilização do **Fundo de Garantia por Tempo de Serviço**, e R\$42.716,00 com utilização do **Fundo de Garantia por Tempo de Serviço**, na forma de desconto. O imposto de transmissão foi isento pela guia nº 2373333, com base na Lei nº 5.065/09. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$137.567,18. Rio de Janeiro, 09 de março de 2021.

O Oficial

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

EDRI35739 TYO

R - 8

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: (P.C.V.A.) Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 6, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por GEIZA CRISTINA ELEOTERIO CUSTÓDIO, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, para garantia da dívida no valor de R\$63.199,39, 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:
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XCXLW-T7T5L-4H4KL-EP8EE>



REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0457258-83

MATRÍCULA

457258

FICHA

4

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

Continuação da ficha 3

AV - 12 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 14/12/2023, prenotado em 19/12/2023 com o nº2167554 à fl.93 do livro 1-MJ, instruído por Certidão Negativa do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 18/01/2024, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** do fiduciante GEIZA CRISTINA ELEOTERIO CUSTODIO, anteriormente qualificada, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 28/03/2023, 01/04/2024 e 02/04/2024, 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 27/03/2024 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 nº08. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$11.326,30. Rio de Janeiro, 02 de maio de 2024.-----

1º Oficial Sub.: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 06743

EESG58638 AQY

AV - 13 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 06/02/25, prenotado em 07/02/25 com o nº 2245483 à fl.196 do livro 1-MT, instruído por Certidão Negativa do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 13/02/25, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** da fiduciante GEIZA CRISTINA ELEOTERIO CUSTÓDIO, anteriormente qualificada, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 17/03/25, 18/03/25 e 19/03/25, através da Central de Serviços Eletrônicos dos Registradores de Imóveis,
Segue no verso



REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0457258-83

| | |
|-----------|-------|
| MATRÍCULA | FICHA |
| 457258 | 4 |
| | VERSO |

conforme disposto no Provimento CGJ nº 56/2018, feita por solicitação do fiduciário realizada em 14/03/25 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 nº 08. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$17.546,66. Rio de Janeiro, 15 de abril de 2025.-----

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

EEXG70636 NCM

AV - 14 **CANCELAMENTO:** Em virtude do novo procedimento de intimação averbado com o nº 13, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 12 de INTIMAÇÃO. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$17.417,06. Rio de Janeiro, 15 de abril de 2025.-----

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

EEXG70637 QWR

AV - 15 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) de 18/07/2025, prenotado em 21/07/2025 com o nº2276051 a fl.95 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 GEIZA CRISTINA ELEOTERIO CUSTODIO, anteriormente qualificada, mesmo depois de intimada para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada com o nº13, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto
Segue na ficha 5



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEYU39312 BUE

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

2276051/0095

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

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

457258

FICHA

5

CNM: 089425.2.0457258-83
9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Continuação da ficha 4

de transmissão foi pago pela guia nº2711056 em 22/07/2024.
Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos:
R\$149.487,82. Rio de Janeiro, 30 de julho de 2025.-----

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

EEYU36423 DKT

AV - 16 **CANCELAMENTO:** Em virtude da averbação 15 de CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 08 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$63.199,39. Rio de Janeiro, 30 de julho de 2025.-----

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

EEYU36425 IJY

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, 30 de julho de 2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XCXLW-T7T5L-4H4KL-EP8EE>



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

2276051/0095

Valide aqui
este documento

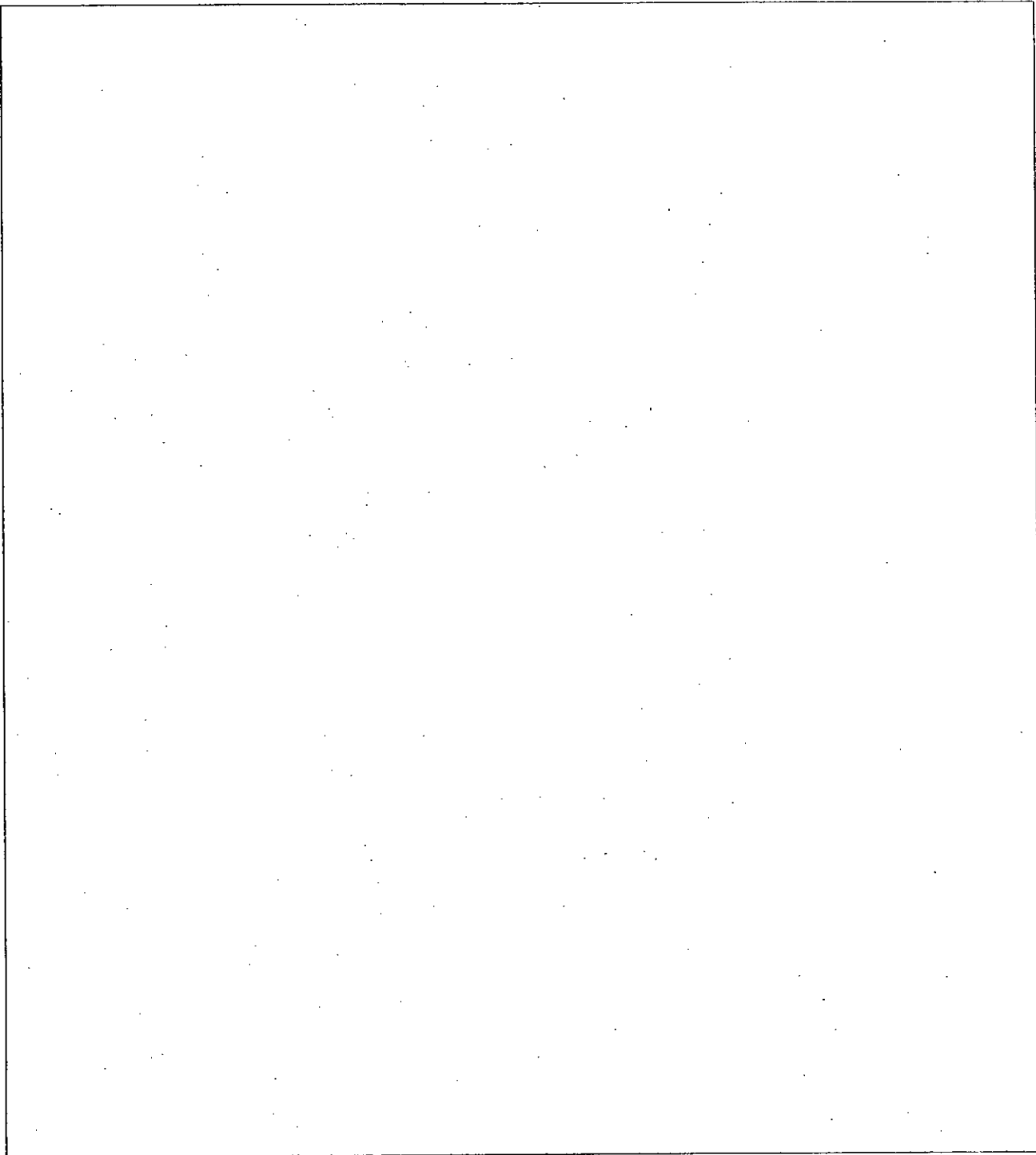
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XCXLW-T7T5L-4H4KL-EP8EE>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

