



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR
certidao-0570
2300510/0084

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
459204	1

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

23 de dezembro de 2020.

IMÓVEL



Apartamento 402 do Bloco 4 do Prédio em construção situado na Rua José Duarte nº 78, na Freguesia de Jacarepaguá, e correspondente fração ideal de 0,002 do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 49314, que mede em sua totalidade: 50,00m de frente, 70,28m de fundos, 287,79m a direita em cinco segmentos de: 87,01m, mais 3,30m, mais 157,28m, mais 4,05m, mais 36,15m; 278,36m a esquerda em dois segmentos de 102,46m, mais 175,90m, confrontando a direita com o lote 3 e parte do lote 2, ambos do PAL 49314 de propriedade de MM0862 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda, a esquerda com o sítio 914 da Estrada dos Bandeirantes e aos fundos com o lote 7 do PAL 49314 de propriedade de MM0862 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 0624271-3, 624280-4 e 624281-2(MP) **CL** 2433-1. **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 MM0862 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda, através da escritura de 01/09/20 do 12º Ofício, livro 3585, fl.148, registrado em 16/09/20 com o nº 3 na matrícula 454553. Rio de Janeiro, 23 de dezembro de 2020.-
O Oficial

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

AV - 1

OBRIGAÇÕES: Consta averbado em 04/02/20 com os nºs 12, 9 e 11 nas matrículas 277192, 92578 e 92579, que a proprietária assumiu **OBRIGAÇÕES** perante o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO de urbanizar a Rua José Duarte, na pista adjacente aos lotes, na largura de 9,00m, na extensão de 455,00m correspondente a dimensão da testada do terreno, conforme PAA 12636, de acordo com o despacho de 30/05/19 da U/GAB, às fls.22. 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
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2J5P9-Y3GMV-TDM3M-4Q8PX>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

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

2300510/0084

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
459204	1
	VERSO

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 do logradouro em questão. Rio de Janeiro, 23 de dezembro de 2020.

O Oficial

Eliseu da Silva
Eliseu da Silva
8º Oficial Substituto
CTPS: 54596/0056. n.º

AV - 2 **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:** Consta registrado em 23/09/20 com o nº 4 na matrícula 454553 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 27/02/20, 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 159 vagas de garagem descobertas situadas no pavimento térreo, sendo 15 vagas destinadas a PNE, que não se vinculam a qualquer das unidades e se destinam ao uso comum do condomínio. **ficando ressalvado que se trata de obra projetada e pendente de regularização registral, no que tange a 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

Segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2J5P9-Y3GMV-TDM3M-4Q8PX>

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

ri digital
Tudo 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

2300510/0084

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

459204

FICHA

2

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

Continuação da ficha 1

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; que das certidões do 9º Ofício de Distribuição com relação as inscrições nºs 0624281-2 e 0624271-3, constam débitos ajuizados relativos ao Imposto Predial e Territorial Urbano dos exercícios de 2014, 2015 e 2017, constando, ainda das certidões de Situação Fiscal Imobiliária com relação as inscrições nºs 0624281-2 e 0624271-3 débitos dos exercícios 2014, 2015, e 2017 a 2019, e da inscrição nº 0624280-4 débitos dos exercícios de 2017 a 2019. **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\$240.000,00.** Rio de Janeiro, 23 de dezembro de 2020.--

O Oficial

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

AV - 3 **AFETAÇÃO:** Consta averbada em 23/09/20, com o nº 5, na matrícula 454553, conforme requerimento de 27/02/20 a constituição do patrimônio de **AFETAÇÃO**, para o empreendimento, nos termos de disposto no artigo 31-A da Lei 4591/64 de 16/12/64. Rio de Janeiro, 23 de dezembro de 2020.--

O Oficial

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

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2J5P9-Y3GMV-TDM3M-4Q8PX>

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

Todos os Registros de Imóveis
no Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

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

2300510/0084

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

459204

FICHA

2

VERSO

AV - 4 **HIPOTECA:** Foi hoje registrado com o nº 6 na matrícula 454553, 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\$9.979.771,81, (neste valor incluído outros imóveis); regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 23 de dezembro de 2020.

O Oficial

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

AV - 5 **CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 18/12/20, prenotado em 14/05/21 com o nº 1977122 à fl.147 do livro 1-LJ, 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, 28 de maio de 2021.

O Oficial

EDUV68757 EBA

Adenilson Francisco Henriques
Adenilson Francisco Henriques
6º Oficial Substituto
CTPS: 49000/033-RJ

R - 6 **COMPRA E VENDA:** (P.C.V.A.) 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 SIDNEI DE MOURA LUCENA, brasileiro, solteiro, não convivente em união estável, motorista, identidade DETRAN/RJ 123720500, CPF 100.308.207-66, residente nesta cidade, pelo preço de R\$157.538,34, sendo R\$10.728,07 com utilização do **Fundo de Garantia por Tempo de Serviço** e R\$5.082,00 na forma de **desconto**. O pagamento do imposto de transmissão foi isento conforme certificado declaratório de isenção constante da guia nº 2391589 com base na Lei nº

Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2J5P9-Y3GMV-TDM3M-4Q8PX>



Valide aqui
este documento

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

2300510/0084

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

459204

FICHA

3

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

Continuação da ficha 2

5065/2009. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$173.005,71. Rio de Janeiro, 28 de maio de 2021.

O Oficial

EDUV68760 ZHQ

Adenilson Francisco Henriques
6º Oficial Substituto
CTPS: 49000/033-RJ

R - 7

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: (P.C.V.A.) Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 4, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por SIDNEI DE MOURA LUCENA, 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\$115.317,25, 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\$164.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$115.317,25. Rio de Janeiro, 28 de maio de 2021.

O Oficial

EDUV68768 QXT

Adenilson Francisco Henriques
6º Oficial Substituto
CTPS: 49000/033-RJ

AV - 8

CONSTRUÇÃO: Foi hoje averbado com o nº 11 na matrícula 454553, instruída pela certidão nº 24/0582/2022 de 07/11/22 da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação e Subsecretaria de Controle e Licenciamento Urbanístico, a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o "habite-se" concedido em 07/11/22. Rio de Janeiro, 19 de dezembro de 2022.

O Oficial

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

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2J5P9-Y3GMV-TDM3M-4Q8PX>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via 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

2300510/0084

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0459204-65

MATRÍCULA	FICHA
459204	3
	VERSO

AV - 9 **CANCELAMENTO:** Pelo requerimento de 17/11/22, prenotado em 18/11/22 com o nº 2090829 à fl. 34, do livro 1-MA, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 1 de **OBRIGAÇÕES**, em virtude da concessão do "habite-se". Rio de Janeiro, 19 de dezembro de 2022.

O Oficial

EEJA98282 IWF

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

AV - 10 **CANCELAMENTO:** Pelo requerimento de 17/11/22, prenotado em 18/11/22 com o nº 2090830 à fl. 34, do livro 1-MA, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 3, de **AFETAÇÃO**, em virtude da concessão do "habite-se". Rio de Janeiro, 19 de dezembro de 2022.

O Oficial

EEJA98892 DRG

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

AV - 11 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 26/05/25, prenotado em 27/05/25 com o nº 2265252 à fl.6v do livro 1-MX, instruído por Certidão Negativa do 4º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 18/06/25, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** do fiduciante SIDNEI DE MOURA LUCENA, anteriormente qualificado, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 25, 28 e 29/07/25 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 23/07/25 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

Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2J5P9-Y3GMV-TDM3M-4Q8PX>

onr

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

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

2300510/0084

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

459204

FICHA

4

CNM:089425.2.0459204-65
9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Continuação da ficha 3

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\$5.626,14. Rio de Janeiro, 25 de agosto de 2025.-----

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

EEZD26515 NRA

AV - 12 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) de 10/11/25, prenotado em 11/11/25 com o nº 2300510 a fl. 74 do livro 1-NC, 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 SIDNEI DE MOURA LUCENA, 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 11, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi isento de acordo com a lei nº 2.277/94, art. 8, p. único, I (com redação dada pela lei nº 3.335/2001) pela guia nº 2882297. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$176.569,83. Rio de Janeiro, 19 de novembro de 2025.-----

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

EFAJ02107 CWB

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 7 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$115.317,25. Rio de Janeiro, 19 de novembro de 2025.-----

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2J5P9-Y3GMV-TDM3M-4Q8PX>

onr

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFAJ04017 EWR
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

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

2300510/0084

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0459204-65

MATRÍCULA

459204

FICHA

4

VERSO

Oficial: D^o. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087

EFAJ02110 CZV

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, 19 de novembro de 2025..

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2J5P9-Y3GMV-TDM3M-4Q8PX>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Document generated by the
Real Estate Registry via www.ridigital.org.br

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - RJ

CNPJ:30.715.031/0001-90

Adilson Alves Mendes

REGISTRADOR



Título: Consolidação da Propriedade

C E R T I F I C O que o presente título prenotado sob o nº 2300510 em 11/11/2025, no livro 1-NC, folha 74, foi registrado/averbado em 19/11/2025 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 20.3-1-6)	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

459204 - 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>

EFAJ02107 CWB - EFAJ02110 CZV



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 54845/2025

Recebi de ONLINE a quantia de R\$2.272,23, referente ao(s) ato(s) praticado(s) em 19/11/2025, 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