



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6ºANDAR
certidao-0610
2276726/0139

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
457264

FICHA
1

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

17 de agosto de 2020.

IMÓVEL



Apartamento 504 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-RJ

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/ZK4CC-KNFSY-LB73L-BDUE8>



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 GERAL

MATRÍCULA	FICHA
457264	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-RJ

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 este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZK4CC-KNFSY-LB73L-BDUE8>



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
457264

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 ressaltado 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
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/ZK4CC-KNFSY-LB73L-BDUE8>



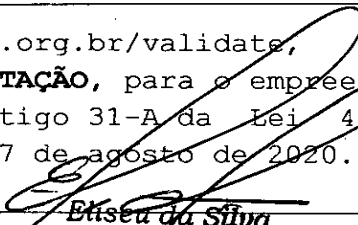
Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
457264	2 VERSO

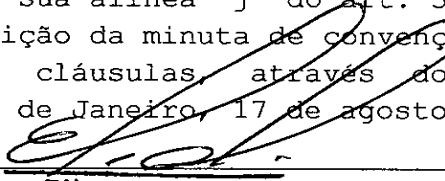
registrodeimoveis.org.br/validate, a constituição do patrimônio de **AFETAÇÃO**, para o empreendimento, nos termos do disposto no artigo 31-A da Lei 4591/64 de 16/12/64. Rio de Janeiro, 17 de agosto de 2020.-----

O Oficial


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

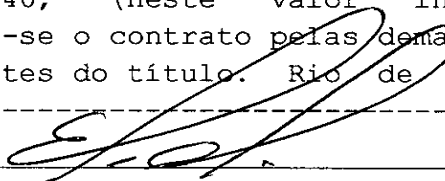
AV - 4 **RETIFICAÇÃO:** Consta averbada em 12/06/20 com o nº 10 na matrícula 451995, a **RETIFICAÇÃO** ao MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO em sua alínea 'j' do art. 32 da Lei 4591/64, face a substituição da minuta de convenção, em virtude de modificação das cláusulas, através do requerimento de 28/05/2020. Rio 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 29/01/21, prenotado em 10/03/21 com o nº 1964698 à fl.300v do livro 1-LH, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 5 de **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel, em virtude de quitação
Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZK4CC-KNFSY-LB73L-BDUE8>



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

457264

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, 18 de março de 2021.-----

O Oficial  EDRI47034 PON

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

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 GEORGE LUCAS DOS SANTOS BALDUINO, solteiro, auxiliar de escritório, identidade DETRAN/RJ 274920875, CPF 122.746.037-66, e CRISTIANE MARIA DOS SANTOS, divorciada consensualmente, agente administrativa, identidade DETRAN/RJ 087627154, CPF 024.738.297-30, brasileiros, não conviventes em união estável, residentes nesta cidade, pelo preço de R\$147.000,00, sendo R\$8.221,00 com utilização do **Fundo de Garantia por Tempo de Serviço na forma de desconto**. O pagamento do imposto de transmissão foi isento conforme certificado declaratório de isenção constante da guia nº 2378326 com base na Lei nº 5065/2009. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$147.000,00. Rio de Janeiro, 18 de março de 2021.-----

O Oficial  EDRI47036 TIQ

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

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 GEORGE LUCAS DOS SANTOS BALDUINO, e CRISTIANE MARIA DOS SANTOS, 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\$117.600,00, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Incorrendo os devedores em mora após o prazo de
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZK4CC-KNFSY-LB73L-BDUE8>



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
457264

FICHA
3
VERSO

carência de 30 dias para intimação e consolidando a propriedade em favor da credora, é atribuído o valor de R\$147.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$117.600,00. Rio de Janeiro, 18 de março de 2021.-----

O Oficial _____ **EDRI47037 UST**

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

AV - 9 **CONSTRUÇÃO P.M.C.M.V.:** Foi hoje averbado com o nº 13 na matrícula 451995, instruído pela certidão nº 25/0390/2021 de 15/09/2021 da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação, Subsecretaria de Controle e Licenciamento Urbanístico, a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o 'habite-se' concedido em 15/09/21. Rio de Janeiro, 23 de novembro de 2021.-----

O Oficial _____

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

AV - 10 **CANCELAMENTO:** Pelo requerimento de 06/10/21, prenotado em 18/10/21 com o nº 2011442 à fl. 180 do livro 1-LO, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 1 de **OBRIGAÇÕES**, em virtude da concessão do 'habite-se'. Rio de Janeiro, 23 de novembro de 2021.-----

O Oficial _____

EDYP60264 BVJ

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

AV - 11 **CANCELAMENTO:** Pelo requerimento que serviu para a averbação 10, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 3 de **AFETAÇÃO**, em virtude da concessão do 'habite-se'. Rio de Janeiro, 23 de novembro de 2021.-----

Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZK4CC-KNFSY-LB73L-BDUE8>



2276726/0139

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0457264-65

MATRÍCULA
457264

FICHA
4

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

Continuação da ficha 3

O Oficial

EDYP60285 KCQ

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

AV - 12 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 21/06/24, prenotado em 24/06/24 com o nº 2200366 à fl.73v do livro I-MQ, atualizado pelo requerimento datado de 26/06/24 e de acordo com os requerimentos de renovação das diligências datados de 21/10/24 e 22/11/24, instruído por Certidão Negativa do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 23/12/24, fica averbado com base nos arts. 12 e 14 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** dos fiduciários GEORGE LUCAS DOS SANTOS BALDUINO e CRISTIANE MARIA DOS SANTOS, anteriormente qualificados, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 14/02/25, 17/02/25 e 18/02/25, 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 13/02/25 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\$59.991,28. Rio de Janeiro, 18 de março de 2025.-----

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

EEWV95339 IPR

AV - 13 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) de 22/07/2025, prenotado em 23/07/2025 com o nº2276726 a fl.119 do livro 1-MZ, fica Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZK4CC-KNFSY-LB73L-BDUE8>



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

CNM:089425.2.0457264-65

MATRÍCULA

457264

FICHA

4

VERSO

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 os fiduciantes GEORGE LUCAS DOS SANTOS BALDUINO e CRISTIANE MARIA DOS SANTOS, anteriormente qualificados, mesmo depois de intimados para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada com o nº12, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº2843355 em 15/07/2025. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$154.255,49. Rio de Janeiro, 31 de julho de 2025.-----

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

EEYU38145 FCR

AV - 14 **CANCELAMENTO:** Em virtude da averbação 13 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\$117.600,00. Rio de Janeiro, 31 de julho de 2025.-----

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

EEYU38149 GEY

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, 31 de julho de 2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZK4CC-KNFSY-LB73L-BDUE8>