



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR
certidao-0600
2298846/0084

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

474983

FICHA

1

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

30 de dezembro de 2022.

IMÓVEL



Apartamento 307 do Bloco 3 do prédio em construção situado na Rua José Duarte nº 126, na Freguesia de Jacarepaguá, e correspondente fração ideal de 0,001959 do respectivo terreno designado por lote 2 do PAL 49314 medindo 50,49m de frente, 70,14m de fundo, 318,76m a direita em cinco segmentos de: 108,94m, mais 25,22m, mais 138,77m, mais 9,99m, mais 35,84m, 324,84m a esquerda em cinco segmentos de: 88,60m, mais 38,76m, mais 157,28m, mais 4,05m, mais 36,15m, confronta a direita com o lote 4, a esquerda com o lote 3 e parte do lote 1 do PAL 49314 e aos fundos com o lote 7 todos 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 a MM0862 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda, através da escritura lavrada em 01/09/20, do 12º Ofício, livro 3585, fl.148, registrada em 16/09/20 com o nº 3 na matrícula 454554. Rio de Janeiro, 30 de dezembro de 2022.-

O Oficial

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

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 anterior MM0862 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA assumiu as **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 de Terra, aprovado pelo Decreto E 3800 de 20/04/70) e executadas de acordo com as

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MKB3M-QSNJA-LQBAE-U3GBY>



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

474983

FICHA

1

VERSO

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. Rio de Janeiro, 30 de dezembro de 2022.

O Oficial

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

AV - 2

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO: Consta registrado em 20/10/21 com o nº 4 na matrícula 454554, o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 04/02/21, 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 à construção do empreendimento; que os apt's 101, 104, 105 e 108 dos blocos 1, 2 e 12, aptº 101 do bloco 11, e apt's 101 e 104 do bloco 13, serão adaptados para PNE, e que o empreendimento terá 160 vagas de garagem descobertas situadas no pavimento de acesso, que não serão vinculadas as unidades, sendo todas as vagas de uso 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, Segue na ficha 2



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

474983

FICHA

2

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

Continuação da ficha 1

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, 1º, 3º, 5º, 6º, 7º e 9º Tabelionatos de Protestos de São Paulo-SP 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, INSTITUÍDO PELA LEI 11977 de 07/07/09, ATUAL PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA - PCVA, CONFORME ART. 25 DA LEI 14.118/2021, DEVENDO SER OBSERVADO OS SEGUINTE CRITÉRIOS: 1) DESTINADO ÀS FAIXAS 1,5 E 2 DO PROGRAMA; 2) O VALOR DA VENDA DAS UNIDADES NÃO PODERÁ EXCEDER O VALOR DE R\$240.000,00.** Rio de Janeiro, 30 de dezembro de 2022

O Oficial

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

AV - 3

AFETAÇÃO: Consta averbada em 20/10/21, com o nº 5, na matrícula 454554, conforme requerimento de 04/02/21 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, 30 de dezembro de 2022.

O Oficial

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

AV - 4

RETIFICAÇÃO: Consta averbado em 27/06/22 com o nº 6 na matrícula 454554 a **RETIFICAÇÃO** ao MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO em suas alíneas 'E, H, I, J e P' do art. 32 Segue no verso



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

474983

FICHA

2

VERSO

da Lei 4591/64, face as alterações das frações ideais do terreno e vinculação das vagas de garagem, constando do projeto que o empreendimento terá 160 vagas de garagem descobertas situadas no pavimento de acesso de n°s 1 a 160, sendo que as 15 vagas adaptadas para PNE de n°s 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, não serão vinculadas as unidades, sendo de uso do condomínio, através de requerimento de 25/04/22. Rio de Janeiro, 30 de dezembro de 2022.-----

O Oficial

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

AV - 5

RETIFICAÇÃO: Consta averbada em 24/10/22 com o n° 7 na matrícula 454554 a **RETIFICAÇÃO** ao MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO, nas alíneas 'd', 'e', 'g', 'h' e 'j' do art. 32 da Lei 4591/64, face a alteração das unidades do empreendimento adaptadas a PNE, que passaram a ser: Apt°s 101, 104, 105 e 108 dos blocos 1, 2 e 12, apt° 104 do bloco 11, e apt°s 101 e 104 do bloco 13, através do requerimento de 21/09/2022. Rio de Janeiro, 30 de dezembro de 2022.-----

O Oficial

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

AV - 6

HIPOTECA (P.C.V.A): Foi hoje registrado com o n° 8 na matrícula 454554, 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\$18.858.461,54, (neste valor incluído outros imóveis), regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 30 de dezembro de 2022.-----

Segue na ficha 3



Valide aqui
este documento

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

2298846/0084

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

474983

FICHA

3

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

Continuação da ficha 2

O Oficial

Eliseu da Silva
Eliseu da Silva
8º Oficial Substituto
C?PS: 54596/0056-RJ

AV - 7

RETIFICAÇÃO: Foi hoje averbado com o número 9 na matrícula 454554 a **RETIFICAÇÃO** a averbação 2, constante da averbação 1, onde retificada a cláusula primeira, segunda e quarta do Termo de Urbanização nº 013/19, passando a ter a seguinte redação: os outorgantes se obrigam a urbanizar Rua José Duarte, em toda a sua largura e extensão de 455,00m, correspondente à dimensão da testada dos lotes 1 a 6 do PAL 49314, conforme o PAA 12636, em duas etapas, sendo: 1ª etapa, na extensão de 150,00m, correspondente a testada dos lotes 1 a 3 do PAL 49314, inclusive e 2ª etapa, na extensão de 305,00m, correspondente a testada os lotes 4 a 6 do PAL 49314, e de acordo com o projeto básico orientador do termo de urbanização às folhas 145 do processo nº 02/41/001.118/2018 e Cláusula quarta: A inadimplência da obrigação assumida na cláusula segunda importará na não concessão de "habite-se" para qualquer edificação que venha a ser construída: nos lotes 1 a 3 do PAL 49314, até a aceitação das obras de urbanização da 1ª etapa; nos lotes 4 a 6 do PAL 49314, até a aceitação das obras de urbanização da 2ª etapa; no lote 7, até a aceitação das obras de urbanização da 1ª e 2ª etapas. Os outorgantes comprometem-se a respeitar e fazer cumprir, integralmente, as obrigações assumidas pelo presente termo, renunciando ao direito de pleitear do MUNICÍPIO qualquer indenização relativamente ao estabelecido neste termo. O presente término é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a terceiros ou sucessores. Rio de Janeiro, 10 de março de 2023.-----

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MKB3M-QSNJA-LQBAE-U3GBY>



Valide aqui
este documento

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

2298846/0084

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

474983

FICHA

3

VERSO

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

AV - 8

CANCELAMENTO: Pelo instrumento particular de 13/04/23, prenotado em 02/05/23 com o nº 2121491 à fl.237 do livro 1-MD, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 6 de **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel, em virtude de quitação dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$157.153,84. Rio de Janeiro, 12 de maio de 2023.-----

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

EEMM28339 KUA

R - 9

COMPRA E VENDA: (P.M.C.M.V.) Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 8, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A., anteriormente qualificada, em favor de FRANCISCO DOUGLAS OLIVEIRA, brasileiro, solteiro, não convivente em união estável, carpinteiro, identidade DETRAN/RJ 31325891-5, CPF 017.182.204-80, residente nesta cidade, pelo preço de R\$202.452,00, sendo R\$3.817,00 com utilização do **Fundo de Garantia por Tempo de Serviço** na forma de desconto. O pagamento do imposto de transmissão foi isento pelo Certificado Declaratório constante da guia nº 2568372, com base na Lei 5065/2009. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$202.452,00. Rio de Janeiro, 12 de maio de 2023.-----

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

EEMM28341 URF

R - 10

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: (P.M.C.M.V.) Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 8, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por FRANCISCO DOUGLAS OLIVEIRA, em favor de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, para
Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MKB3M-QSNJA-LQBAE-U3GBY>

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

2298846/0084

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

474983

FICHA

4

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

Continuação da ficha 3

garantia da dívida no valor de R\$161.600,00, 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\$202.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$161.600,00. Rio de Janeiro, 12 de maio de 2023.-----

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

EEMM28346 IYS

AV - 11 **CANCELAMENTO:** Foi hoje averbado com o nº 10 na matrícula 454554, instruído por cópia do Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro de 01/02/23 e de 08/02/23, processo nº 02/41/001.118/2018, o **CANCELAMENTO** da averbação 1 de **OBRIGAÇÕES**, em virtude da aceitação das obras referente a 1ª etapa do termo de urbanização. Rio de Janeiro, 02 de junho de 2023.-----

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

AV - 12 **CONSTRUÇÃO (P.M.C.M.V):** Foi hoje averbado com o nº 14 na matrícula 454554, instruída pela certidão nº 24/0784/2024 de 29/11/24 da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Econômico e Subsecretaria de Controle e Licenciamento Urbanístico, a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o "habite-se" concedido em 29/11/24. Rio de Janeiro, 24 de janeiro de 2025.-----

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

AV - 13 **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Foi hoje registrada no Registro Auxiliar com o nº 23129 a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** do empreendimento através do instrumento particular de
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MKB3M-QSNJA-LQBAE-U3GBY>

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

2298846/0084

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0474983-64

MATRÍCULA

474983

FICHA

4

VERSO

09/12/2024. Rio de Janeiro, 24 de janeiro de 2025.-----

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

EEWC50460 NGH

AV - 14 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 12/06/25, prenotado em 18/06/25 com o nº 2270128 à fl.182 do livro 1-MX, instruído por Certidão Negativa do 4º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 11/07/25, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** do fiduciante FRANCISCO DOUGLAS OLIVEIRA, anteriormente qualificado, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 19, 20 e 21/08/25, 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 25/07/25 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 pagos referente ao contrato de financiamento com garantia de alienação fiduciária, registrado com o nº 10. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$8.799,90. Rio de Janeiro, 18 de setembro de 2025.-----

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

EEZO09074 CAR

AV - 15 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) de 03/11/2025, prenotado em 04/11/2025 com o nº2298846 a fl.14v 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
Segue na ficha 5

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MKB3M-QSNJA-LQBAE-U3GBY>



Valide aqui
este documento

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFAI96326 AQY

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

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

2298846/0084

CNM:089425.2.0474983=64

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

474983

FICHA

5

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

Continuação da ficha 4

contados da data da averbação, tendo em vista que o fiduciante FRANCISCO DOUGLAS OLIVEIRA, anteriormente qualificado, mesmo depois de intimado para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada com o nº14, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº2879163 em 17/10/2025. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$208.469,30. Rio de Janeiro, 12 de novembro de 2025.----

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

EFAI94480 OJS

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 10 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$161.600,00; Rio de Janeiro, 12 de novembro de 2025.-----

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

EFAI94484 JBF

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, 12 de novembro de 2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MKB3M-QSNJA-LQBAE-U3GBY>



Valide aqui
este documento

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

2298846/0084

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MKB3M-QSNJA-LQBAE-U3GBY>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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

