Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0485937-85

MATRÍCULA 485937 | FICHA 1

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

13 de novembro de 2023.

IMÓVEL Apartamento 508 do Bloco 11 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, 13 de novembro de 2023.-

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

AV - 1 **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 aptºs 101, 104, 105 e 108 dos blocos 1, 2 e 12, aptº 101 do bloco 11, e aptºs 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

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/DEW98-W4Y3K-5EVT7-46L6V

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0485937-85

MATRÍCULA	FICHA
485937	1 VERSO

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. 1°, II da Resolução PGE nº 2690 de 05/10/09; que das certidões expedidas pelos 1° ao 4°, 7° e 9° 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, 1°, 3°, 5°, 6°, 7° e 9° 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 SEGUINTES 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, 13 de novembro de 2023.----------

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

AV - 2 **AFETAÇÃO:** Consta averbada em 20/10/21, com o nº 5, na matrícula 454554, conforme requerimento de 04/02/21 a

Segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/DEW98-W4Y3K-5EVT7-46L6V

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0485937-85

MATRÍCULA 485937 | FICHA 2

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

Continuação da Ficha 1

~~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, 13 de novembro de 2023.----------

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

AV - 3 **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 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 nºs 1 a 160, sendo que as 15 vagas adaptadas para PNE de nºs 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, 13 de novembro de 2023.----------

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

AV - 4 **RETIFICAÇÃO:** Consta averbada em 24/10/22 com o nº 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: Aptºs 101, 104, 105 e 108 dos blocos 1, 2 e 12, aptº 104 do bloco 11, e aptºs 101 e 104 do bloco 13, através do requerimento de 21/09/2022. Rio de Janeiro, 13 de novembro de 2023.----------

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

AV - 5 **HIPOTECA (P.M.C.M.V.):** Foi hoje registrado com o nº 13 na matrícula 454554, a **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel dada

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/DEW98-W4Y3K-5EVT7-46L6V

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL CNM:089425.2.0485937-85

MATRÍCULA 485937 | FICHA 2 VERSO

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$21.870.014,76, (neste valor incluído outros imóveis), regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 13 de novembro de 2023.----------

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

AV - 6 **CANCELAMENTO**: Pelo instrumento particular de 05/08/2024, prenotado em 19/08/2024 com o nº 2211667 à fl.180 do livro 1-MP, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 5 de **HIPOTECA EM 1° GRAU** do imóvel, em virtude de quitação dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R$156.214,39. Rio de Janeiro, 30 de agosto de 2024.-------

1° Oficial Sub.: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 06743 **EEUC37997 QAH**

R - 7 **COMPRA E VENDA: (P.M.C.M.V.)** Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 6, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por TENDA NEGÓCIOS IMOBILIARIOS S/A, anteriormente qualificada, em favor de FLAVIA FRANCISCO MARQUES, pensionista, identidade DETRAN/RJ 11.852.735-7, CPF 086.567.947-95, e ISADORA SEVERO DA ROCHA, vendedora, identidade DETRAN/RJ 26.097.826-7, CPF 198.710.767-54, brasileiras, solteiras, não conviventes em união estável, residentes nesta cidade, pelo preço de R$215.063,80. O pagamento do imposto de transmissão foi isento pelo Certificado Declaratório constante da guia nº 2728691, com base na Lei 5065/2009. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R$215.063,80. Rio de Janeiro, 30 de agosto de 2024.----------

Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/DEW98-W4Y3K-5EVT7-46L6V

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0485937-85

MATRÍCULA	FICHA
485937	3

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Continuação da ficha 2

1º Oficial Sub.: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 06743 **EEUC37998 EYS**

R - 8 **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: (P.M.C.M.V.)** Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 6, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por FLAVIA FRANCISCO MARQUES, e ISADORA SEVERO DA ROCHA, 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$ 172.000,00, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Incorrendo os devedores em mora após o prazo de carência de 15 dias para intimação e consolidando a propriedade em favor da credora, é atribuído o valor de R$220.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R$ 172.000,00. Rio de Janeiro, 30 de agosto de 2024.----------

1º Oficial Sub.: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 06743 **EEUC37999 TPJ**

AV - 9 **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 ROMEIRO MENDES - Mat. 06743

AV - 10 **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Foi hoje registrada no Registro Auxiliar com o nº 23129 a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** do empreendimento através do instrumento particular de 09/12/2024. Rio de Janeiro, 24 de janeiro de 2025.--------

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/DEW98-W4Y3K-5EVT7-46L6V

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0485937-85

MATRÍCULA	FICHA
485937	3 VERSO

1º Oficial Sub.: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 06743 **EEWC50817 OQB**

AV - 11 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 05/03/2026, prenotado em 06/03/2026 com o nº 2322623 à fl.269 do livro 1-NE, atualizado pelo requerimento datado de 17/03/2026, instruído por Certidão Negativa do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 04/04/2026, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** das fiduciantes FLAVIA FRANCISCO MARQUES e ISADORA SEVERO DA ROCHA, anteriormente qualificadas, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 07/05/2026, 08/05/2026 e 11/05/2026, 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 06/05/2026 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 nº8. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R$32.294,19. Rio de Janeiro, 24 de julho de 2026.----------

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087 **EFDV95803 GFR**

AV - 12 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 17/07/2026, prenotado em 20/07/26 com o nº 2350963 a fl. 87v do livro 1-NI, fica averbada a **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** do

Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/DEW98-W4Y3K-5EVT7-46L6V

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFDW07488 IQE
Consulte a validade do selo em:
https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 485937 | FICHA 4

CNM: 089425.2.0485937-85

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

Continuação da ficha 3

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 60 (sessenta) dias contados da data da averbação, tendo em vista que as fiduciantes FLAVIA FRANCISCO MARQUES e ISADORA SEVERO DA ROCHA, anteriormente qualificadas, mesmo depois de intimadas 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 pago pela guia nº 2977583 em 30/06/2026. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R$226.275,61. Rio de Janeiro, 04 de agosto de 2026.------

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087 **EFDW06354 AVK**

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 8 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R$172.000,00. Rio de Janeiro, 04 de agosto de 2026.----------

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087 **EFDW06356 YCL**

CERTIDÃO - Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere extraída nos termos do art. 19 § 1° da lei 6.015 de 1973.
Rio de Janeiro, 04 de agosto de 2026.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/DEW98-W4Y3K-5EVT7-46L6V

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

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

2350963/0219

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
	VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/DEW98-W4Y3K-5EVT7-46L6V

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar