



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR
certidao-0681
2318145/0277

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

454698

FICHA

1

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

18 de fevereiro de 2020.

IMÓVEL



Apartamento 501 do Bloco 5 do prédio em construção situado na Estrada do Campo da Areia nº1205, na freguesia de Jacarepaguá, e correspondente fração ideal de 0,002276 do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 49322, que mede em sua totalidade 70,03m de frente em dois segmentos de 47,56m mais 22,47m em curva subordinada a um raio interno de 100,00m; 198,73m de fundo; 254,94m a direita em sete segmentos de 57,13m mais 20,00m mais 8,81m mais 33,64m mais 73,29m mais 51,91m mais 10,16m; 219,14m a esquerda em três segmentos de 79,14m mais 60,00m mais 80,00m, confrontando a direita no 1º e 2º segmentos com a Área destinada a Equipamento Público do PAL 49322 de propriedade do Município do Rio de Janeiro, no 3º e 4º segmentos com o lote 29 do PAL 33395 de propriedade do Município do Rio de Janeiro, no 5º segmento com o lote 8 da Quadra C do PAL 47068 de propriedade de Ricardo Pires Santos e outros, com o lote 3 do PAL 48679 de propriedade do casal de João Nuno de Sá Teixeira Borges Delgado, com a casa 1 situada na Rua C nº 159 edificada no lote 2 do PAL 48679 de propriedade de Anselmo Duque Maia e com a casa 2 situada na Rua C nº 159 edificada no lote 2 do PAL 48679 de propriedade de Marcos Jorge de Assis Real, no 6º segmento com a casa 1 situada na Rua C nº 159 edificada no lote 2 do PAL 48679 de propriedade de Anselmo Duque Maia, com a casa 2 situada na Rua C nº 159 edificada no lote 2 do PAL 48679 de propriedade de Marcos Jorge de Assis Real, com o lote 1 do PAL 48679 de propriedade do casal de João Nuno de Sá Teixeira Borges Delgado e com o Jardim 1 do PAL 47068 de propriedade do Município do Rio de Janeiro, no 7º segmento confronta com o lote 11 do PAL 46983 de propriedade de Ivani Miguel; a esquerda no 1º segmento com o lote 33 do PAL 33395 de propriedade da Empresa Fornecedora e Urbanizadora de Material de Construção Ltda - EFUMC, atual EFUMC Urbanização e Construção Ltda, no 2º segmento com os lotes 33 e 34 do PAL 33395, ambos de

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TRLLS-3KXK7-3U5K2-MGQFZ>



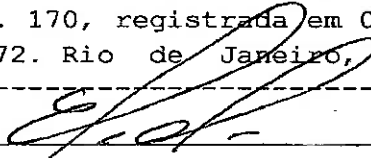
Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
454698	1 VERSO

propriedade da Empresa Fornecedora e Urbanizadora de Materiais de Construção Ltda - EFUMC, atual EFUMC Urbanização e Construção Ltda e no 3º segmento confronta com o lote 2 do PAL 44308 de propriedade de Melo Duarte Comércio Atacadista e Material de Construção Ltda e nos fundos confronta com o lote 2 do PAL 44308 de propriedade de Melo Duarte Comércio Atacadista de Construção Ltda.
INSCRIÇÃO FISCAL: 1731752-0 (MP) CL 01575-0.
PROPRIETÁRIO: TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, com sede em São Paulo - SP, CNPJ 09.625.762/0001-58, que adquiriu por compra feita a Melo Duarte Comércio Atacadista de Material de Construção Ltda, através da escritura de 19/07/19 do 12º Ofício, livro 3532, fl. 113, rerratificada pela escritura de 16/09/19 do 12º Ofício, livro 3532, fl. 170, registrada em 02/10/19 com o nº 3 na matrícula 451972. Rio de Janeiro, 18 de fevereiro de 2020.

O Oficial


Eliseu da Silva
8º Oficial Substitute
CTPS: 54596/0056.D

AV - 1 **OBRIGAÇÃO:** Consta averbado em 02/10/19 com o nº 4 na matrícula 451499 que a proprietária assumiu a **OBRIGAÇÃO** perante o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO de urbanizar a Estrada do Campo D'Areia, com largura variável de 9,00m a 11,50m, na extensão de 224,00m, correspondente à dimensão da testada do terreno até a Rua Edgard Brasil, de acordo com a planta de Urbanização, e conforme PAA 12.553, de acordo com o despacho de 08/05/19 da IH/SUBH/CGIT/CLPS/GAU. 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 do "habite-se" para qualquer
Segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TRLLS-3KXK7-3U5K2-MGQFZ>



Valide aqui este documento

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

2318145/0277

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
454698

FICHA
2

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

Continuação da ficha 1

edificação que venha a ser construída no local, até a conclusão das obras de urbanização e aceitação dos logradouros em questão. Rio de Janeiro, 18 de fevereiro de 2020.

O Oficial

Eliseu da Silva
8º Oficial Substituto
CTPS: 54596/0056.0

AV - 2

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO: Consta registrado em 02/10/19 com o nº4 na matrícula 451972 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 17/05/2019, 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 102 vagas de garagem descobertas situadas na área externa, sendo 14 vagas destinadas a PNE. As vagas não se vinculam a nenhuma unidade autônoma, sendo de uso do condomínio. **Fica ressalvado que se trata de obra projetada e pendente de regularização registral, no que tange a sua conclusão. CUMPRE CERTIFICAR** que das Certidões dos 1º ao 4º, 7º e 9º Distribuidores, Feitos Trabalhistas, Ações Trabalhistas do TRT, Justiça Federal, Procuradoria Geral do Município, Certidões dos Distribuidores Cíveis do TJ/SP, Justiça Federal/SP, e de Ações Trabalhistas do TRT/SP, constam distribuições em face da 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; e que da certidão do 9º Ofício de Distribuição do imóvel, constam débitos ajuizados relativos ao Imposto Predial e Territorial Urbano referente aos exercícios de 1993, 1994, 1997 a 2002 e 2005 a 2013. **CONDIÇÃO: A**

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TRLLS-3KXK7-3U5K2-MGQFZ>



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

2318145/0277

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
454698	2 VERSO

INCORPORADORA DECLARA QUE O EMPREENDIMENTO ESTÁ ENQUADRADO NO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA - FCMCV, INSTITUÍDO PELA LEI 11977 de 07/07/09, DEVENDO SER OBSERVADO OS SEGUINTE CRITÉRIOS: 1) O VALOR DA VENDA DAS UNIDADES NÃO PODERÁ EXCEDER O VALOR DE R\$200.000,00; E 2) AS UNIDADES DO EMPREENDIMENTO DESTINAM-SE EXCLUSIVAMENTE AO ATENDIMENTO DO PÚBLICO COMPRADOR CONTIDO NAS FAIXAS 1,5 E 2 DO PROGRAMA, SENDO QUE AS UNIDADES 101, 104, 105 E 108 DOS BLOCOS 1, 2 E 3, E AS UNIDADES 101 E 108 DO BLOCO 15, ATENDERÃO EXCLUSIVAMENTE A FAIXA 2. Rio de Janeiro, 18 de fevereiro de 2020.

O Oficial

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

AV - 3 **AFETAÇÃO:** Consta averbada em 02/10/19 com o nº 5 na matrícula 451972, a constituição do patrimônio de **AFETAÇÃO** para o empreendimento, nos termos do disposto no Art. 31-A da Lei 4591 de 16/12/64. Rio de Janeiro, 18 de fevereiro de 2020.

O Oficial

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

AV - 4 **HIPOTECA (P.M.C.M.V):** Foi hoje registrado com o nº 7 na matrícula 451972, 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\$13.018.457,80, (neste valor incluindo outros imóveis), regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 18 de fevereiro de 2020.

O Oficial

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

Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TRLLS-3KXK7-3U5K2-MGQFZ>



Valide aqui este documento

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

2318145/0277

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
454698

FICHA
3

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

Continuação da ficha 2

AV - 5 **CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 10/06/2020, prenotado em 23/06/20 com o nº 1920041 à fl.193 do livro 1-LC, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 4 de **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel, em virtude da quitação dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Rio de Janeiro, 01 de julho de 2020.-----

O Oficial EDLD21497 KSQ

Gloria Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

R - 6 **COMPRA E VENDA: (P.M.C.M.V.)** Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 5, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, anteriormente qualificada em favor de MAGNUN DE CARVALHO SOBRAL, brasileiro, técnico de secretariado, solteiro, identidade DETRAN/RJ 217464379, CPF 117.103.047-90, residente nesta cidade, pelo preço de R\$142.116,49, sendo R\$1.427,57 com utilização do **Fundo de Garantia por Tempo de Serviço** e R\$17.638,00 na forma de desconto. O imposto de transmissão foi isento conforme certificado declaratório de isenção constante da guia nº 2322836 com base na Lei nº 5065/2009. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$142.116,49. Rio de Janeiro, 01 de julho de 2020.-----

O Oficial EDLD21498 ZUC

Gloria Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

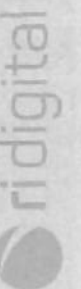
R - 7 **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: (P.M.C.M.V.)** Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 5, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por MAGNUN DE CARVALHO SOBRAL em favor de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, para garantia da dívida no valor de R\$102.254,92, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Incorrendo o
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TRLLS-3KXK7-3U5K2-MGQFZ>



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

2318145/0277

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0454698-03

MATRÍCULA	FICHA
454698	3 VERSO

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\$144.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$102.254,92. Rio de Janeiro, 01 de julho de 2020.-----

O Oficial EDLD21500 UCW

Gloria Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

AV - 8 **CONSTRUÇÃO (P.M.C.M.V)**: Foi hoje averbado com o nº 10 na matrícula 451972, instruída pela certidão nº 07/0039/2021 de 23/03/21 da Secretaria Municipal de Urbanismo, a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o "habite-se" concedido em 23/03/21. Rio de Janeiro, 09 de junho de 2021.-----

O Oficial

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

AV - 9 **CANCELAMENTO**: Pelo requerimento de 19/04/21, prenotado em 22/04/21 com o nº 1972225 à fl.271 do livro 1-LI, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 3 de **AFETAÇÃO**, em virtude da concessão do "habite-se". Rio de Janeiro, 09 de junho de 2021.-----

O Oficial

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

EDUV78225 QEW

AV - 10 **CANCELAMENTO**: Pelo requerimento que serviu para averbação 9, e em virtude da averbação 8 de concessão do "habite-se", fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 1 de **OBRIGAÇÕES**. Rio de Janeiro, 09 de junho de 2021.-----

O Oficial

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

EDUV78238 AIX

Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TRLLS-3KXK7-3U5K2-MGQFZ>



Valide aqui
este documento

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

2318145/0277

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0454698-03

MATRÍCULA

454698

FICHA

4

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

Continuação da ficha 3

AV - 11 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 26/08/25, prenotado em 27/08/25 com o nº 2283811 à fl.74 do livro 1-NA, instruído por Certidão Negativa do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 15/10/25, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** do fiduciante MAGNUN DE CARVALHO SOBRAL, anteriormente qualificado, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 13/11/25, 14/11/25 e 17/11/25, 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 12/11/25 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 07. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$4.638,69. Rio de Janeiro, 15 de dezembro de 2025.-----

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

EFAS23284 AJN

AV - 12 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) de 06/02/26, prenotado em 09/02/26 com o nº 2318145 a fl. 108 do livro 1-NE, 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 MAGNUN DE CARVALHO SOBRAL, anteriormente qualificado, mesmo depois de intimado para pagar a dívida
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TRLLS-3KXK7-3U5K2-MGQFZ>

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
EFBW64526 YUR

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

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

2318145/0277

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0454698-03

MATRÍCULA 454698	FICHA 4 VERSO
---------------------	---------------------

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 Base Legal: Lei nº 2.277/94, art. 8, par. único, I (com redação dada pela Lei nº 3.335/2001) pela guia nº 2920105 em 02/02/26. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$152.909,10. Rio de Janeiro, 04 de março de 2026.-----

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

EFBW62737 TIS

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 07 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$102.254,92. Rio de Janeiro, 04 de março de 2026.-----

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

EFBW62738 UEI

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, 04 de março de 2026.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TRLLS-3KXK7-3U5K2-MGQFZ>

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - RJ

CNPJ:30.715.031/0001-90

Adilson Alves Mendes

REGISTRADOR



Título: Consolidacao da Propriedade

C E R T I F I C O que o presente título prenotado sob o nº 2318145 em 09/02/2026, no livro 1-NE, folha 108, foi registrado/averbado em 04/03/2026 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	839,62
QUITACÃO (Tabela 20.3-1-5)	1	583,89
GUIA DO DOI	1	29,74
COMUNIC. DISTRIB.	1	29,74
SELO DE FISCALIZAÇÃO	4	13,08
PRENOTACAO (Tabela 20.4-3-*)	1	36,89
LEI 6370/2012 (PMCMV)	1	33,47
GUIA DE COMUNICAÇÃO LEI 6370/12	1	29,74
CERTIDÃO COM PÁGINAS (Tabela 20.4-6-*)	1	124,08
*** A C R É S C I M O S L E G A I S ***		
LEI 3217/99		334,74
LEI 4664/05		83,68
LEI 111/06		83,68
LEI 6281/12		100,42
LEI 691/84 - ISS		89,85

MATRÍCULA(S) - ATOS PRATICADOS

454698 - 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>

EFBW62737 TIS - EFBW62738 UEI



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 9432/2026

Recebi de ONLINE a quantia de R\$2.412,62, referente ao(s) ato(s) praticado(s) em 04/03/2026, acima discriminados.

8º Oficial Substituto: ELISEU DA SILVA - CTPS 54596/056-RJ