



Valide aqui  
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO  
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR  
certidao-0584  
2311797/0150

## REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

471141

FICHA

1

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

15 de agosto de 2022.

### IMÓVEL



Apartamento 303 do Bloco 13 do prédio em construção situado na Estrada de Jacarepaguá nº2035, na freguesia de Jacarepaguá, e correspondente fração ideal de 0,002004 do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 49225, que mede em sua totalidade 45,21m de frente em curva subordinada a um raio interno de 91,15m, 70,00m de fundo, 432,26m à direita em três segmentos de 84,81m, mais 24,54m, mais 322,91m, e 404,67m à esquerda. Este lote é atingido por uma FMP com 72,00m de largura, confronta a direita com o lote 1 do PAL 38350 de propriedade de TR Transportes Ltda ou sucessores, e parte com o lote destinado a equipamento urbano comunitário público do PAL 49225 de propriedade do Município do Rio de Janeiro, e a esquerda com os lotes 28, 29 e 30A de propriedade de Evelina Klingelhaopher e outra ou sucessores. **INSCRIÇÃO FISCAL (MP):** 0896144-3 **CL** 04080-8. **PROPRIETÁRIA:** TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ 09.625.762/0001-58, com sede em São Paulo/SP, que adquiriu o terreno por compra a Office Plus Escritórios Administração de Imóveis e Empreendimentos Imobiliários Simples Ltda e outra, pela escritura de 07/12/2018 do 12º Ofício, livro 3516, fl.115, registrada em 30/01/2019 com o nº14 na matrícula 83896. Rio de Janeiro, 15 de agosto de 2022.-----

O Oficial

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

AV - 1

**MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:** Consta registrado em 28/02/2019 com o nº2 na matrícula 449324, o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 28/12/2018, 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, e/ou não consiga, por qualquer motivo, financiamento destinado à construção do empreendimento; e que o empreendimento terá 171 vagas de

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5JAVX-PA5GZ-3FJW9-2K284>



**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA

471141

FICHA

1

VERSO

garagem descobertas situadas na área externa, sendo 15 vagas destinadas a PNE. As vagas não se vinculam a nenhuma unidade autônoma, sendo de uso do condomínio. A incorporadora declara que se reserva o direito de realizar a construção do empreendimento em diferentes fases, sendo a fase 1 constituída da construção dos blocos 1 a 9 e partes comuns (guarita, edícula de lazer, casa de bombas 1, ETE, casa de comandos e castelos d'água 1 ao 3); fase 2 constituída da construção do bloco 10; e fase 3 constituída da construção dos blocos 11 ao 13 e partes comuns (casa de bombas 2 e castelo d'água 4). Ficando ressalvado que se trata de obra projetada e pendente de regularização registral, no que tange a sua conclusão. CUMPRE CERTIFICAR que das certidões do 1º ao 4º, 7º e 9º Distribuidores, da Justiça Federal, de Ações Trabalhistas do TRT, de Distribuições Cíveis do TJ/SP, do 1º, 4º, 5º, 6º e 10º Tabelião de Protesto de São Paulo/SP, da Justiça Federal/SP, e de Ações Trabalhistas do TRT/SP, constam distribuições contra 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, DEVENDO SER OBSERVADO OS SEGUINTE CRITÉRIOS: 1) EMPREENDIMENTO DESTINADO EXCLUSIVAMENTE AO ATENDIMENTO AO PÚBLICO COMPRADOR CONTIDO NAS FAIXAS 1,5 E 2 DO PROGRAMA; E 2) O VALOR DA VENDA DAS UNIDADES NÃO PODERÁ EXCEDER O VALOR DE R\$200.000,00.** Rio de Janeiro, 15 de agosto de 2022.

O Oficial

*[Assinatura]*  
Gloria Maria Rocha de Carvalho  
10º Oficial Substituto  
CTPS: 81788/015-RJ

AV - 2 **AFETAÇÃO:** Consta averbada em 28/02/2019 com o nº3 na  
Segue na ficha 2



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
471141

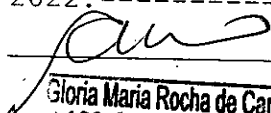
FICHA  
2

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

Continuação da ficha 1

matrícula 449324, 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, 15 de agosto de 2022.

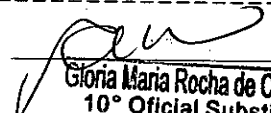
O Oficial

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

AV - 3

**HIPOTECA (P.C.V.A):** Foi hoje registrado com o nº 10 na matrícula 449324, a **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel dada por TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A. em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, pelo valor de R\$9.230.769,23, (neste valor incluindo outros imóveis). Concordam as partes que o valor dos imóveis hipotecados, para fins do artigo 1484 do Código Civil, fica fixado em R\$16.000.000,00; regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 15 de agosto de 2022.

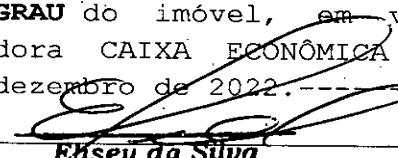
O Oficial

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

AV - 4

**CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 07/10/22, prenotado em 16/11/22 com o nº 2090279 à fl.14v do livro 1-MA, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 3 de **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel, em virtude da quitação dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Rio de Janeiro, 05 de dezembro de 2022.

O Oficial

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

EEIC99172 BOU

R - 5

**COMPRA E VENDA: (P.C.V.A.)** Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 4, fica registrada a **COMPRA E**. Segue no verso



2311797/0150

Valide aqui  
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

471141

FICHA

2

VERSO

**VENDA** do imóvel feita por TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A., anteriormente qualificada, em favor de FRANCISCO VANIELHE FERREIRA MESQUITA, agente administrativo, identidade SSP/CE 20071487969, CPF 051.118.923-03 e EMILLY KATHLEEN DE SOUZA SOARES, agente administrativa, identidade SSP/PE 9249269, CPF 126.117.364-30, brasileiros, solteiros, não conviventes em união estável, residentes nesta cidade, pelo preço de R\$230.000,00, sendo R\$1.958,28 com utilização do **Fundo de Garantia por Tempo de Serviço** e R\$2.785,00 na forma de desconto. O pagamento do imposto de transmissão foi isento pelo Certificado Declaratório constante da guia nº 2518120, com base na Lei 5065/2009. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$230.000,00. Rio de Janeiro, 05 de dezembro de 2022.

O Oficial

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

EEIC99174 WIO

R - 6

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** (P.C.V.A.) Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 4, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por FRANCISCO VANIELHE FERREIRA MESQUITA e EMILLY KATHLEEN DE SOUZA SOARES 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\$184.000,00, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Incorrendo os devedores em mora após o prazo de carência de 30 dias para intimação e consolidando a propriedade em favor da credora, é atribuído o valor de R\$230.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$184.000,00. Rio de Janeiro, 05 de dezembro de 2022.

O Oficial

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

EEIC99175 XED

Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5JAVX-PA5GZ-3FJW9-2K284>



Valide aqui  
este documento

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

2311797/0150

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

471141

FICHA

3

CNM: 089425.2.0471141-47

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

Continuação da ficha 2

AV - 7 **RETIFICAÇÃO:** Foi hoje averbado com o nº 11 na matrícula 449324, instruído pela certidão da Secretaria Municipal de Infraestrutura - SMI do Rio de Janeiro Declaração nº 027/2022 de 24/11/2022 e planta, fica averbada a **RETIFICAÇÃO** a abertura da matrícula para constar a FNA (faixa non aedificandi), com largura variável de 3,60m a 3,90m e com extensão de 302,60m, iniciando na testado do lote e cujo eixo está a uma distância de 10,20m do lote destinado a Equipamento Comunitário Público do PAL 49225, conforme cadastro 2-5-D-2257. Rio de Janeiro, 23 de março de 2023.-----

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

AV - 8 **CONSTRUÇÃO:** Foi hoje averbado com o nº 12 na matrícula 449324, instruída pela certidão nº 24/0622/2022 de 25/11/22 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 25/11/22. Rio de Janeiro, 23 de março de 2023.-----

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

AV - 9 **CANCELAMENTO:** Pelo requerimento de 29/11/22, prenotado em 30/11/22 com o nº 2093283 à fl. 122v, do livro 1-MA, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 2, de **AFETAÇÃO**, em virtude da concessão do "habite-se". Rio de Janeiro, 23 de março de 2023.-----

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

EEKR63427 DEI

AV - 10 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 22/07/25, prenotado em 23/07/25 com o nº 2276950 à fl.127 do livro 1-MZ,  
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5JAVX-PA5GZ-3FJW9-2K284>



Valide aqui  
este documento

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

2311797/0150

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0471141-47

MATRÍCULA

471141

FICHA

3

VERSO

atualizado pelo requerimento datado de 08/08/25, instruído por Certidão Negativa do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 23/09/25, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** dos fiduciantes FRANCISCO VANIELHE FERREIRA MESQUITA e EMILLY KATHLEEN DE SOUZA SOARES, anteriormente qualificados, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 24/10/25, 27/10/25 e 28/10/25, através da Central de Serviços Eletrônicos dos Registradores de Imóveis, conforme disposto no Provimento CGJ nº 56/2018, feita por solicitação da fiduciária realizada em 23/10/25 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 6. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$14.000,13. Rio de Janeiro, 28 de novembro de 2025.-----

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

EFAS06654 SYK

AV - 11 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) de 05/01/2026, prenotado em 06/01/2026 com o nº2311797 a fl.179v do livro 1-ND, 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 os fiduciantes FRANCISCO VANIELHE FERREIRA MESQUITA e EMILLY KATHLEEN DE SOUZA SOARES, anteriormente qualificados, mesmo depois de intimados para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada

Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5JAVX-PA5GZ-3FJW9-2K284>





Valide aqui  
este documento

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EFBA24090 TZO**

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

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

2311797/0150

## REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

471141

FICHA

4

CNM: 089425.2.0471141-47

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

Continuação da ficha 3

com o nº10, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº2900451 em 04/12/2025. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$240.560,00. Rio de Janeiro, 15 de janeiro de 2026.-----

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

**EFBA22936 OTH**

AV - 12 **CANCELAMENTO:** Em virtude da averbação 11 de CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 6 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$184.000,00. Rio de Janeiro, 15 de janeiro de 2026.-----

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

**EFBA22937 AOX**

**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, 15 de janeiro de 2026.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5JAVX-PA5GZ-3FJW9-2K284>



Valide aqui  
este documento

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

2311797/0150

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5JAVX-PA5GZ-3FJW9-2K284>