



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR
certidao-0565
2311007/0079

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

454522

FICHA

1

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

03 de fevereiro de 2020.

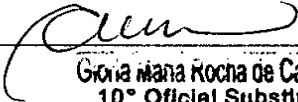
IMÓVEL



Apartamento 407 do bloco 5 do prédio em construção situado na Rua Projetada 11 nº 807, na Freguesia de Jacarepaguá, e correspondente fração ideal de 0,002631 do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 49289, que mede em sua totalidade 140,12m de frente, mais 9,50m em curva subordinada a um raio interno de 6,00m concordando com o alinhamento da Rua Projetada 41 do PAA 12.612, por onde mede 111,73m mais 9,59m em curva subordinada a um raio interno de 6,00m concordando com o alinhamento da Servidão K por onde mede 177,32m; 156,36m a esquerda em três segmentos de: 62,31m mais 37,45m mais 56,60m, confrontando à direita com a Rua Projetada 41 do PAA 12612, a esquerda parte com lote de escola do PAL 49.289 de propriedade do Município do Rio de Janeiro e parte com os lotes 13 e 14 da quadra N da PLT 51.55.12915 de propriedade do casal Victor Manuel Quintero ou sucessores e nos fundos com a Servidão K da PLT 51.55.12915.

INSCRIÇÃO FISCAL: 651005-1 e 0651006-9 (MP) **CL** 9560-4 e 18800-3. **PROPRIETÁRIA:** TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ 09.625.762/0001-58, com sede em São Paulo/SP, que adquiriu, **parte** por compra feita a Maria Carmem de Oliveira Gelli e **parte** por compra a Caroline Medeiros e Silva e outra, ambas através da escritura de 04/06/19 do 12º Ofício, livro 3532, fl. 76, registrada em 09/07/19 com os números 17 e 9 nas matrículas 73657 e 203304. Rio de Janeiro, 03 de fevereiro de 2020.-----

O Oficial


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

AV - 1

OBRIGAÇÕES: Consta averbado em 09/07/19 com os nºs 16 e 8 nas matrículas 73657 e 203304, que foram assumidas as **OBRIGAÇÕES** perante o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, de urbanizar a **Rua Projetada 11**, na testada do lote, da Rua Projetada 41 até a Avenida Projetada G; **Avenida Projetada G**, da Rua Projetada 11 até Avenida Projetada D; **Avenida**
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PT5NX-LYFZ4-Q28P7-3S8YK>

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



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

454522

FICHA

1

VERSO

Projetada D, da Avenida Projetada G até a divisa do PAL 47818, excluído conforme PAA 12612 e 12613, de acordo com o parecer do Grupo de Análise, instituído pelo Dec. 45342/18, às fls. 8 a 10 e planta visada às fls. 26. 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 edificação que venha a ser construída no local, até a conclusão das obras de urbanização e aceitação dos logradouros em questão. Rio de Janeiro, 03 de fevereiro de 2020.-----
O Oficial

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

AV - 2

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO: Consta registrado em 15/08/19, com o nº 3 na matrícula 451630 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 21/05/19, 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 a construção do empreendimento; que o empreendimento terá 126 vagas de garagem descobertas situadas no pavimento de acesso, as quais não se vinculam a quaisquer das unidades, sendo 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 das Certidões dos 1º ao 4º, 7º e 9º Distribuidores, Feitos Trabalhistas, Procuradoria Geral do Município, Justiça Federal, Ações Trabalhistas do TRT, Certidões dos Distribuidores Cíveis do TJ/SP, Justiça Federal/SP, e de
Segue na ficha 2



Valide aqui
este documento

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

2311007/0079

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

454522

FICHA

2

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

Continuação da ficha 1

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 constam débitos ajuizados relativos ao Imposto Predial e Territorial Urbano do exercício de 2009, referente a inscrição 0651006-9. **CONDIÇÃO: A INCORPORADORA DECLARA QUE O EMPREENDIMENTO ESTÁ ENQUADRADO NO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA 3 - PMCMV, 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) VALOR MÁXIMO DE VENDA DAS UNIDADES R\$240.000,00.** Rio de Janeiro, 03 de fevereiro de 2020.-----
O Oficial

[Assinatura]
Gloria Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 51788/015-RJ

AV - 3 **AFETAÇÃO:** Consta averbada em 15/08/19, com o nº 4, na matrícula 451630, conforme requerimento de 05/06/19 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, 03 de fevereiro de 2020.-----

O Oficial

[Assinatura]
Gloria Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 51788/015-RJ

AV - 4 **HIPOTECA (P.M.C.M.V):** Foi hoje registrado com o nº 9 na matrícula 451630, 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\$10.451.218,65, (neste valor incluindo outros imóveis), regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 03 de fevereiro de 2020. Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PT5NX-LYFZ4-Q28P7-3S8YK>

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

2311007/0079

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

454522

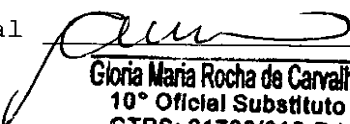
FICHA

2

VERSO

Janeiro, 03 de fevereiro de 2020.-----

O Oficial

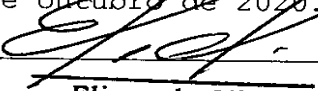

Gloria Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 81786/015-RJ

AV - 5

CANCELAMENTO: Pelo instrumento particular de 31/08/2020, prenotado em 16/10/2020 com o nº 1939258 à fl.285 do livro 1-LE, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 4 de **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel, em virtude de quitação dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Rio de Janeiro, 26 de outubro de 2020.-----

O Oficial

EDNS13943 EAD

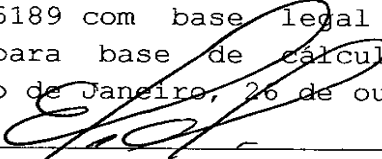

Eliseu da Silva
8º Oficial Substituto
CTPS: 54596/0056-RJ

R - 6

COMPRA E VENDA: (P.C.V.A.) 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 RAFAELA ALVES PORTO NUNES, brasileira, solteira, enfermeira, identidade DETRAN 24.671.437-2, CPF 124.508.117-96, residente nesta cidade, pelo preço de R\$224.031,03, sendo R\$1.292,00 com utilização do **Fundo de Garantia por Tempo de Serviço** na forma de desconto. O imposto de transmissão foi isento pela guia nº 2345189 com base legal a Lei 5.065/2009. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$230.820,56. Rio de Janeiro, 26 de outubro de 2020.-----

O Oficial

EDNS13944 TGO


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

R - 7

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: (P.C.V.A.) Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 5, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por RAFAELA ALVES PORTO NUNES, em favor de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, para Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PT5NX-LYFZ4-Q28P7-3S8YK>

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

2311007/0079

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

454522

FICHA

3

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

Continuação da ficha 2

garantia da dívida no valor de R\$179.224,42, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Incorrendo a devedora 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\$227.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$179.224,42. Rio de Janeiro, 26 de outubro de 2020.-----

O Oficial

EDNS13945 BPF

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

AV - 8 **CONSTRUÇÃO P.M.C.M.V.:** Foi hoje averbado com o nº 10 na matrícula 451630, instruído pela certidão nº 24/0073/2021 de 04/03/21 da Secretaria Municipal de Urbanismo, a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o 'habite-se' concedido em 04/03/21. Rio de Janeiro, 20 de maio de 2021.-----

O Oficial

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

AV - 9 **CANCELAMENTO:** Pelo requerimento de 11/03/21, prenotado em 14/04/21 com o nº 1970481 à fl. 208 do livro 1-LI e instruído pela Certidão de Aceitação nº 24/0072/2021 da SMU, fica averbado o **CANCELAMENTO DE OBRIGAÇÕES**, constante da averbação 1, em virtude da concessão do 'habite-se'. Rio de Janeiro, 20 de maio de 2021.-----

O Oficial

EDTF52010 KHJ

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

AV - 10 **CANCELAMENTO:** Pelo requerimento que serviu para a averbação 9, fica averbado o **CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO**, constante da averbação 3, em virtude da concessão do 'habite-se'. Rio de Janeiro, 20 de maio de 2021.-----
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PT5NX-LYFZ4-Q28P7-3S8YK>

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, 12-6ºANDAR

2311007/0079

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

454522

FICHA

3

VERSO

CNM:089425.2.0454522-46

O Oficial

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

EDTF52012 CBK

AV - 11 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 29/08/25, prenotado em 01/09/25 com o nº 2284717 à fl.106v do livro 1-NA, instruído por Certidão Negativa do 4º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 19/09/25, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** da fiduciária RAFAELA ALVES PORTO NUNES, anteriormente qualificada, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 22, 23 e 24/10/25, 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 21/10/25 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 07. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$10.370,17. Rio de Janeiro, 24 de novembro de 2025.-----

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

EFAJ03426 LUN

AV - 12 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) de 29/12/2025, prenotado em 30/12/2025 com o nº2311007 a fl.151 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
Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PT5NX-LYFZ4-Q28P7-3S8YK>



Valide aqui
este documento

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFBA23597 OFG

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

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

2311007/0079

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

454522

FICHA

4

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

CNM: 089425.2.0454522-46

Continuação da ficha 3

o leilão público do imóvel dentro de 30 (trinta) dias contados da data da averbação, tendo em vista que a fiduciante RAFAELA ALVES PORTO NUNES, anteriormente qualificada, mesmo depois de intimada para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada com o nº11, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº2901529 em 08/12/2025. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$240.228,60. Rio de Janeiro, 14 de janeiro de 2026.-----

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

EFBA21742 WUD

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\$179.224,42. Rio de Janeiro, 14 de janeiro de 2026.-----

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

EFBA21743 RWK

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, 14 de janeiro de 2026.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PT5NX-LYFZ4-Q28P7-3S8YK>



Valide aqui
este documento

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

2311007/0079

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PT5NX-LYFZ4-Q28P7-3S8YK>



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