



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR
certidao-0607
2308131/0127

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

480289

FICHA

1

CNM:089425.2.0480289-54

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

30 de junho de 2023.

IMÓVEL



Apartamento 402 do Bloco 6 do prédio em construção situado na Rua José Duarte nº 126, na Freguesia de Jacarepaguá, e correspondente fração ideal de 0,001960 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 junho de 2023.----

1º Oficial Sub.: GUSTAVO ROMÉIRO 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 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. Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CY3LK-JANC4-8QXNJ-44RW6>

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

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

2308131/0127

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0480289-54

MATRÍCULA	FICHA
480289	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. 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, 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 junho de 2023.-----

1º 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/CY3LK-JANC4-8QXNJ-44RW6>

ONR

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

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

2308131/0127

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0480289-54

MATRÍCULA
480289

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, 30 de junho 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, 30 de junho 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, 30 de junho de 2023.-----

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

AV - 5 **HIPOTECA (P.M.C.M.V.):** Foi hoje registrado com o nº 11 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/CV3LK-JANC4-8QXNJ-44RW6>

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

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

2308131/0127

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0480289-54

MATRÍCULA
480289

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\$18.622.215,75, (neste valor incluído outros imóveis), regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 30 de junho de 2023.-----

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

AV - 6 **CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 13/10/23, prenotado em 24/10/23 com o nº 2156729 à fl.4 do livro 1-MI, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 5 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\$214.666,66. Rio de Janeiro, 07 de novembro de 2023.-----

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

EEPJ55723 ZCY

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 IMOBILIÁRIOS S/A, (anteriormente qualificada), em favor de LUANA CRISTINA THOMAZI DE ARAUJO, brasileira, solteira, não convivente em união estável, administradora, identidade DETRAN/RJ 24.513.142-0, CPF 131.327.057-13, residente nesta cidade, pelo preço de R\$205.235,53, sendo R\$8.727,47 com utilização do **Fundo de Garantia por Tempo de Serviço** e R\$28.902,00 com utilização do **Fundo de Garantia por Tempo de Serviço**, na forma de desconto. O imposto de transmissão foi isento pela guia nº 2627047, com base Legal na Lei 5.065/09. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$205.235,53. Rio de Janeiro, 07 de novembro de 2023.-----

Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CY3LK-JANC4-8QXNJ-44RW6>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

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

2308131/0127

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

480289

FICHA

3

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 89-54
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Continuação da ficha 2

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

EEPJ55729 VWO

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 LUANA CRISTINA THOMAZI DE ARAUJO, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, para garantia da dívida no valor de R\$137.610,06, 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 e consolidando a propriedade em favor da credora, é atribuído o valor de R\$210.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$137.610,06. Rio de Janeiro, 07 de novembro de 2023.-----

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

EEPJ55735 ZVT

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.-----

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

EEWC50588 PQK

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CY3LK-JANC4-8QXNJ-44RW6>

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

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

2308131/0127

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
480289

FICHA
3
VERSO

CNM:089425.2.0480289-54

AV - 11

INTIMAÇÃO: Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 17/07/2025, prenotado em 18/07/2025 com o nº 2275713 à fl.82v do livro 1-MZ, atualizado pelo requerimento datado de 07/08/2025, instruído por Certidão Negativa do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 25/08/2025, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** da fiduciante LUANA CRISTINA THOMAZI DE ARAUJO, anteriormente qualificada, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 29/09/2025, 30/09/2025 e 01/10/2025, 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 26/09/2025 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 8. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$7.799,82. Rio de Janeiro, 29 de outubro de 2025.-----

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

EFAA88744 OGT

AV - 12

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) de 15/12/25, prenotado em 16/12/25 com o nº 2308131 a fl. 48 do livro 1-ND, fica averbada a **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** do imóvel em favor da fiduciária CAIXA ECONOMICA 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 a fiduciante LUANA CRISTINA THOMAZI DE ARAUJO,

Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CV3LK-JANC4-8QXNJ-44RW6>



Valide aqui
este documento

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFBA11859 AYK

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

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

2308131/0127

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

480289

FICHA

4

CNM: 089425.2.0480289-54
9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Continuação da ficha 3

anteriormente qualificada, mesmo depois de intimada 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 2896709 em 28/11/25. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$214.581,80. Rio de Janeiro, 29 de dezembro de 2025.-----

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

EFBA09740 KBA

AV - 13 **CANCELAMENTO:** Em virtude da averbação 12 de CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em nome da fiduciária CAIXA ECONOMICA FEDERAL, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 08 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$137.610,06. Rio de Janeiro, 29 de dezembro de 2025.-----

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

EFBA09747 VIL

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, 29 de dezembro de 2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CY3LK-JANC4-8QXNJ-44RW6>

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

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

2308131/0127

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
	VERSO

--

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CY3LK-JANC4-8QXNJ-44RW6>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - RJ

CNPJ:30.715.031/0001-90

Adilson Alves Mendes

REGISTRADOR



Título: Consolidação da Propriedade

C E R T I F I C O que o presente título prenotado sob o nº 2308131 em 16/12/2025, no livro 1-ND, folha 48, foi registrado/averbado em 29/12/2025 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	734,83
QUITACÃO (Tabela 20.3-1-7)	1	734,83
GUIA DO DOI	1	26,03
COMUNIC. DISTRIB.	1	26,03
SELO DE FISCALIZAÇÃO	4	11,48
PRENOTACAO (Tabela 20.4-3-*)	1	32,29
LEI 6370/2012 (PMCMV)	1	33,77
GUIA DE COMUNICAÇÃO LEI 6370/12	1	26,03
CERTIDÃO COM PÁGINAS (Tabela 20.4-6-*)	1	108,60
*** A C R É S C I M O S L E G A I S ***		
LEI 3217/99		337,72
LEI 4664/05		84,43
LEI 111/06		84,43
LEI 6281/12		101,31
LEI 691/84 - ISS		90,65

MATRÍCULA(S) - ATOS PRATICADOS

480289 - 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>

EFBA09740 KBA - EFBA09747 VIL



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 61369/2025

Recebi de ONLINE a quantia de R\$2.432,43, referente ao(s) ato(s) praticado(s) em 29/12/2025, acima discriminados.

☒ 10º Oficial Substituto: GLÓRIA MARIA ROCHA DE CARVALHO - CTPS 61786/015-RJ

Av. Nilo Peçanha, nº 12 - 6º andar - Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP 20.020.100 - Tel.: 2533-6430