



Valide aqui  
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO  
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR  
certidao-0646  
2214539/0106

**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA  
464045

FICHA  
1

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

03 de setembro de 2021.

**IMÓVEL**



Apartamento 502 do Bloco 11 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, 03 de setembro de 2021.**

O Oficial

**Eliseu da Silva**  
8º Oficial Substituto  
CTPS 54596/0055-RJ

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/578VF-FWCQY-662PG-2L39Z>

Documentos assinados digitalmente  
www.registradores.onr.org.br  
saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

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

2214539/0106

**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA 464045	FICHA 1 VERSO
---------------------	---------------------

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/578VF-FWCQY-662PG-2L39Z>

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 - PRCMV, 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, 03 de setembro de 2021.**

O Oficial

**Eliseu da Silva**  
8º Oficial Substituto  
CTPS: 54596/C033-RJ

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

Documento assinado digitalmente  
www.registradores.onr.org.br

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui  
este documento

**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA  
464045

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, 03 de setembro de 2021.

O Oficial

**Eliseu da Silva**  
8º Oficial Substituto  
CTPS: 54596/0055-RJ

AV - 3 **HIPOTECA:** Foi hoje registrado com o nº 9 na matrícula 449324, 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\$12.239.983,49, neste valor incluído outros imóveis, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 03 de setembro de 2021.

O Oficial

**Eliseu da Silva**  
8º Oficial Substituto  
CTPS: 54596/0055-RJ

AV - 4 **CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 08/09/2022, prenotado em 14/10/2022 com o nº 2083596 à fl.74v do livro 1-LZ, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 3 de **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel, em virtude de quitação dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Rio de Janeiro, 26 de outubro de 2022.

O Oficial

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

EEHF97470 LWZ

R - 5 **COMPRA E VENDA: (P.C.V.A.)** Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 4, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel, feita por TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A., (anteriormente qualificada), em favor de LANDER GABRIEL HURTADO FERREIRA, brasileiro, solteiro, não segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/578VF-FWCQY-662PG-2L39Z>



Valide aqui este documento

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

2214539/0106

**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA 464045	FICHA 2 VERSO
---------------------	---------------------

convivente em união estável, militar, identidade DETRAN/RJ 260640842, CPF 216.224.277-00, residente nesta cidade, pelo preço de R\$200.000,00, sendo R\$1.501,00, com utilização do **Fundo de Garantia por Tempo de Serviço** na forma de desconto. O pagamento do imposto de transmissão foi isento conforme certificado declaratório de isenção constante da guia nº 2512766 com base na Lei nº 5.065/09. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$212.065,38. Rio de Janeiro, 26 de outubro de 2022.-----

O Oficial:  **EEHF97472 VPZ**

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

R - 6 **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: (P.C.V.A.)** Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 5, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel, feita por LANDER GABRIEL HURTADO FERREIRA, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, para garantia da dívida no valor de R\$160.000,00, 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\$200.000,00, para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$160.000,00. Rio de Janeiro, 26 de outubro de 2022.-----

O Oficial:  **EEHF97474 QOX**

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

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  
Seque na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/578VVF-FWCQY-662PG-2L39Z>

Documento assinado digitalmente  
www.registradores.onr.org.br

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



**REGISTRO GERAL**

CNM:089425.2.0464045-92

MATRÍCULA	FICHA
464045	3

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

Continuação da ficha 2

**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

**EKR63340 GER**

AV - 10 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 29/02/2024, prenotado em 01/03/2024 com o nº 2179467 à fl.222 do livro 1-ML, atualizado pelo requerimento datado de 15/03/2024, instruído por Certidão Negativa do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 08/04/2024, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** do fiduciante

Segue no verso



Valide aqui este documento

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

2214539/0106

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0464045-92

MATRÍCULA  
464045

FICHA  
3  
VERSO

LANDER GABRIEL HURTADO FERREIRA, anteriormente qualificado, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 24/05/2024, 27/05/2024 e 28/05/2024, 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 30/04/2024 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\$16.048,29. Rio de Janeiro, 24 de junho de 2024.

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

EETA62834 BXW

AV - 11

**CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) de 30/08/2024, prenotado em 02/09/2024 com o nº2214539 a fl.283v do livro 1-MP, 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 LANDER GABRIEL HURTADO FERREIRA, anteriormente qualificado, mesmo depois de intimado para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada com o nº10, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº2730974 em 27/08/2024. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$205.780,79. Rio de Janeiro, 12 de setembro de 2024.-----

Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/578VF-FWCQY-662PG-2L39Z>

Documento assinado digitalmente  
www.registradores.onr.org.br

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
EEUC53273 DQE

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

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

2214539/0106

**REGISTRO GERAL**

CNM:089425.2.0464045-92

MATRÍCULA

464045

FICHA

4

**9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
Continuação da ficha 3

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

EEUC51224 SWK

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\$160.000,00. Rio de Janeiro, 12 de setembro de 2024.

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

EEUC51225 TVB

**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, 12 de setembro de 2024.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/578VF-FWCQY-662PG-2L39Z>

ONR

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui  
este documento

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

2214539/0106

**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA

FICHA

—VERSO—

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/578VF-FWCQY-662PG-2L39Z>



Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

**saec**  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

# 9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - RJ

CNPJ:30.715.031/0001-90

*Adilson Alves Mendes*  
REGISTRADOR



## Título: Consolidação da Propriedade

CERTIFICADO que o presente título prenotado sob o nº 2214539 em 02/09/2024, no livro 1-MP, folha 283V, foi registrado/averbado em 12/09/2024 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	663,06
QUITAÇÃO (Tabela 20.3-1-7)	1	663,06
GUIA DO DOI	1	23,49
COMUNIC. DISTRIB.	1	23,49
SELO DE FISCALIZAÇÃO	1	10,36
PRENOTAÇÃO (Tabela 20.4-3-*)	1	29,14
LEI 6370/2012 (PMCMV)	1	30,47
GUIA DE COMUNICAÇÃO LEI 6370/12	1	23,49
CERTIDÃO COM PÁGINAS (Tabela 20.4-6-*)	1	98,00
*** A C R É S C I M O S L E G A I S ***		
LEI 3217/99		304,74
LEI 4664/05		76,18
LEI 111/06		76,18
LEI 6281/12		91,42
LEI 691/84 - ISS		81,80

## MATRÍCULA(S) - ATOS PRATICADOS

464045 - AV.11, AV.12

## 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>

EEUC51224 SWK - EEUC51225 TVB



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 40885/2024

Recebi de ONLINE a quantia de R\$2.194,88, referente ao(s) ato(s) praticado(s) em 12/09/2024, acima discriminados.

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