



Valide aqui  
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO  
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR  
certidao-0581  
2349726/0077

## REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

461282

FICHA

1

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

14 de maio de 2021.

#### IMÓVEL



Apartamento 105 do Bloco 10 do Prédio em construção situado na Rua José Duarte nº 78, na Freguesia de Jacarepaguá, e correspondente fração ideal de 0,002 do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 49314, que mede em sua totalidade: 50,00m de frente, 70,28m de fundos, 287,79m a direita em cinco segmentos de: 87,01m, mais 3,30m, mais 157,28m, mais 4,05m, mais 36,15m; 278,36m a esquerda em dois segmentos de 102,46m, mais 175,90m, confrontando a direita com o lote 3 e parte do lote 2, ambos do PAL 49314 de propriedade de MM0862 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda, a esquerda com o sítio 914 da Estrada dos Bandeirantes e aos fundos com o lote 7 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 MM0862 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda, através da escritura de 01/09/20 do 12º Ofício, livro 3585, fl.148, registrado em 16/09/20 com o nº 3 na matrícula 454553. Rio de Janeiro, 14 de maio de 2021.-----

O Oficial

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

AV - 1

**OBRIGAÇÕES:** Consta averbado em 04/02/20 com os nºs 12, 9 e 11 nas matrículas 277192, 92578 e 92579, que a proprietária assumiu **OBRIGAÇÕES** perante o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO de urbanizar a Rua José Duarte, na pista adjacente aos lotes, na largura de 9,00m, na extensão de 455,00m, correspondente a dimensão da testada do terreno, conforme PAA 12636, de acordo com o despacho de 30/05/19 da U/GAB, às fls.22. 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  
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F8TBL-LP45D-LZU5J-4B44P>



Valide aqui  
este documento

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

2349726/0077

REGISTRO GERAL

|           |       |
|-----------|-------|
| MATRÍCULA | FICHA |
| 461282    | 1     |
|           | VERSO |

estabelecidas pelos órgãos responsáveis à sua aprovação, no âmbito de suas competências. A inadimplência da obrigação assumida importará na não concessão de 'habite-se' para qualquer edificação que venha a ser construída no local, até a conclusão das obras de urbanização e aceitação do logradouro em questão. Rio de Janeiro, 14 de maio de 2021.

O Oficial

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

AV - 2 **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:** Consta registrado em 23/09/2020 com o nº 4 na matrícula 454553 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 27/02/20, 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 159 vagas de garagem descobertas situadas no pavimento térreo, sendo 15 vagas destinadas a PNE, que não se vinculam a qualquer das unidades e se destinam ao uso comum do condomínio. **ficando ressalvado que se trata de obra projetada e pendente de regularização registral, no que tange a 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

Segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F8TBL-LP45D-LZU5J-4B44P>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://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

2349726/0077

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

461282

FICHA

2

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

Continuação da ficha 1

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, 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; que das certidões do 9º Ofício de Distribuição com relação as inscrições n°s 0624281-2 e 0624271-3, constam débitos ajuizados relativos ao Imposto Predial e Territorial Urbano dos exercícios de 2014, 2015 e 2017, constando, ainda das certidões de Situação Fiscal Imobiliária com relação as inscrições n°s 0624281-2 e 0624271-3 débitos dos exercícios 2014, 2015, e 2017 a 2019, e da inscrição n° 0624280-4 débitos dos exercícios de 2017 a 2019. **CONDIÇÃO: A INCORPORADORA DECLARA QUE O EMPREENDIMENTO ESTÁ ENQUADRADO NO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA - PMCMV 3, 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) O VALOR DA VENDA DAS UNIDADES NÃO PODERÁ EXCEDER O VALOR DE R\$240.000,00.** Rio de Janeiro, 14 de maio de 2021.-----

O Oficial

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

AV - 3

**AFETAÇÃO:** Consta averbada em 23/09/2020, com o n° 5, na matrícula 454553, conforme requerimento de 27/02/20 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, 14 de maio de 2021.-----

O Oficial

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

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F8TBL-LP45D-LZU5J-4B44P>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://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

2349726/0077

REGISTRO GERAL

|           |       |
|-----------|-------|
| MATRÍCULA | FICHA |
| 461282    | 2     |
|           | VERSO |

AV - 4 **HIPOTECA:** Foi hoje registrado com o n° 9 na matrícula 454553, 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\$12.340.727,88, neste valor incluindo outros imóveis, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 14 de maio de 2021.-  
O Oficial

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

AV - 5 **CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 13/09/2021, prenotado em 14/10/2021 com o n° 2010670 à fl.152v do livro 1-LO, 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, 27 de outubro de 2021.-----  
O Oficial

EDXV68915 YXV

*Adenilson Francisco Henriq*  
6º Oficial Substituto  
CTPS 49000/033-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 1) TATIANA FIRMINO LUIZ, agente administrativo, identidade DETRAN/RJ 095703054, CPF 023.934.577-04; e 2) PEDRO HENRIQUE FIRMINO LUIZ DA SILVA, assistente administrativo, identidade DETRAN/RJ 302790043, CPF 157.739.727-43; brasileiros, solteiros, não conviventes em união estável, residentes nesta cidade, pelo preço de R\$178.065,44, sendo R\$2.597,00 na forma de desconto concedido pelo **Fundo de Garantia por Tempo de Serviço**. O pagamento do imposto de transmissão foi isento conforme certificado declaratório  
Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F8TBL-LP45D-LZU5J-4B44P>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://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

2349726/0077

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

461282

FICHA

3

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

Continuação da ficha 2

de isenção constante da guia nº 2431567 com base na Lei 5.065/09. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$178.065,44. Rio de Janeiro, 27 de outubro de 2021.

O Oficial

EDXV68992 DIL

Adenilson Francisco Henriq  
6º Oficial Substituto  
CTPS 49000/033-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 TATIANA FIRMINO LUIZ e PEDRO HENRIQUE FIRMINO LUIZ DA SILVA em favor de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, para garantia da dívida no valor de R\$142.452,35, 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\$180.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$142.452,35. Rio de Janeiro, 27 de outubro de 2021.

O Oficial

EDXV68993 GEB

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

AV - 8

**CONSTRUÇÃO:** Foi hoje averbado com o nº 11 na matrícula 454553, instruída pela certidão nº 24/0582/2022 de 07/11/22 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 07/11/22. Rio de Janeiro, 19 de dezembro de 2022.

O Oficial

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

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F8TBL-LP45D-LZU5J-4B44P>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://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

2349726/0077

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0461282-39

MATRÍCULA

461282

FICHA

3

VERSO

AV - 9 **CANCELAMENTO:** Pelo requerimento de 17/11/22, prenotado em 18/11/22 com o nº 2090829 à fl. 34, do livro 1-MA, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 1 de **OBRIGAÇÕES**, em virtude da concessão do "habite-se". Rio de Janeiro, 19 de dezembro de 2022.

O Oficial

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

EEJA98527 YQS

AV - 10 **CANCELAMENTO:** Pelo requerimento de 17/11/22, prenotado em 18/11/22 com o nº 2090830 à fl. 34, do livro 1-MA, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 3, de **AFETAÇÃO**, em virtude da concessão do "habite-se". Rio de Janeiro, 19 de dezembro de 2022.

O Oficial

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

EEJA99115 QLK

AV - 11 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 13/05/2024, prenotado em 14/05/2024 com o nº 2192346 à fl.85 do livro 1-MN, instruído por Certidões Positivas do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** dos fiduciários TATIANA FIRMINO LUIZ e PEDRO HENRIQUE FIRMINO LUIZ DA SILVA, anteriormente qualificados, realizada em 27/05/2024, nos termos do Art. 26 da Lei 9514/97, para pagamento no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da intimação, dos encargos vencidos e não pagos referente ao contrato de financiamento com garantia de alienação fiduciária, registrado com o nº 7. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$8.102,33. Rio de Janeiro, 24 de junho de 2024.-----

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

EETA62812 LKT

Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F8TBL-LP45D-LZU5J-4B44P>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://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

2349726/0077

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

461282

FICHA

4

CNM:089425-2-0461282-39  
**9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

Continuação da ficha 3

AV - 12 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 18/11/25, prenotado em 19/11/25 com o nº 2302475 à fl.144v do livro 1-NC, atualizado pelo requerimento datado de 11/12/25, instruído por Certidão Negativa do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 13/01/26, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** dos fiduciários 1)TATIANA FIRMINO LUIZ e 2)PEDRO HENRIQUE FIRMINO LUIZ DA SILVA, anteriormente qualificados, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 13/02/26, 19/02/26 e 20/02/26, 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 12/02/26 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\$8.451,77. Rio de Janeiro, 19 de março de 2026.-----

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

EFBW79836 FCR

AV - 13 **CANCELAMENTO:** Em virtude do novo procedimento de intimação averbado com o nº 12, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 11 de **INTIMAÇÃO**. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$17.417,06. Rio de Janeiro, 19 de março de 2026.-----

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

EFBW79839 ZNP

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F8TBL-LP45D-LZU5J-4B44P>



Valide aqui  
este documento

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EFDV94095 GAS**

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

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

2349726/0077

## REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0461282-39

MATRÍCULA

461282

FICHA

4

VERSO

AV - 14 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 13/07/2026, prenotado em 14/07/2026 com o nº 2349726 a fl. 43 do livro 1-NI, 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 fiduciários TATIANA FIRMINO LUIZ e PEDRO HENRIQUE FIRMINO LUIZ DA SILVA, anteriormente qualificados, mesmo depois de intimados para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada com o nº 12, bem como das despesas decorrentes, não cumpriram 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 2980593 em 02/07/2026. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$192.685,81. Rio de Janeiro, 22 de julho de 2026.-----

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

EFDV93398 VQA

AV - 15 **CANCELAMENTO:** Em virtude da averbação 14 de CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 7 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$142.452,35. Rio de Janeiro, 22 de julho de 2026.-----

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

EFDV93399 NTH

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, 22 de julho de 2026.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F8TBL-LP45D-LZU5J-4B44P>