



Valide aqui  
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO  
AV. NILO PEÇANHA, 12-6ºANDAR  
certidao-0615  
2335551/0139

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
455562

FICHA  
1

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

06 de abril de 2020.

IMÓVEL



Apartamento 408 do Bloco 4 do prédio em construção situado na Estrada Cabuçu de Baixo nº450, na freguesia de Guaratiba, e correspondente fração ideal de 0,002 do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 49315, que mede em sua totalidade 46,71m de frente, mais 19,56m em curva subordinada a um raio interno de 12,00m, concordando com o alinhamento da Rua Projetada 2 do PAA 12622, por onde mede 179,18m mais 9,07m em curva subordinada a um raio interno de 6,00m concordando com o alinhamento da Rua Projetada 4 do PAA 12622, por onde mede 79,59m; 232,08m a direita em sete segmentos de: 80,54, mais 19,13m, mais 51,10m, mais 10,88m mais 44,43m, mais 4,31m, mais 21,69m, confrontando com o lote destinado a Escola do PAL 49315 de propriedade do Município do Rio de Janeiro e parte do lote 2 do PAL 49315 de propriedade da Tenda Negócios Imobiliários S/A.

**INSCRIÇÃO FISCAL (MP):** 2993592-1 CL 01521-4.

**PROPRIETÁRIA:** TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ 09.625.762/0001-58, com sede em São Paulo/SP, que adquiriu o terreno em maior porção por compra a Biplan - Brito Imóveis Planejamento e Construção Ltda., pela escritura de 18/06/2019 do 12º Ofício, livro 3506, fl.181, registrada em 02/08/2019 com o nº6 na matrícula 101187. Rio de Janeiro, 06 de abril de 2020.-----

O Oficial

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

AV - 1

**OBRIGAÇÕES:** Consta averbado em 09/10/2019 com o nº9 na matrícula 101187, através do requerimento de 20/09/19, instruído por certidão nº085556 de 08/08/19 da Secretaria Municipal de Urbanismo e pelo requerimento de 20/09/2019, instruído por certidão nº085575 de 23/09/2019 da Secretaria Municipal de Urbanismo, que a proprietária TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, assumiu **OBRIGAÇÕES** perante o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, de urbanizar: a  
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EJ46E-XQAN8-4RR2N-QTRLG>



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





REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

455562

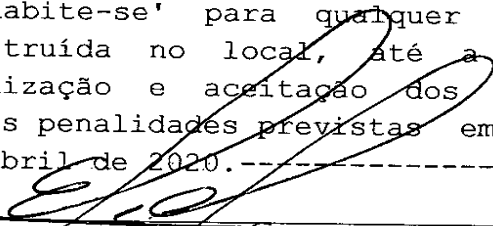
FICHA

1

VERSO

Estrada Cabuçu de Baixo, no seu prolongamento, na extensão de 430,00m (quatrocentos e trinta metros), correspondente a dimensão da testada do terreno até o lote 1 da quadra B do PAL 47974 (Excluído), conforme projeto básico de Urbanização às fls. 17, parte integrante do Termo, de acordo com o despacho de 25/04/19 da IH/SUBH/CGIT/CLPS/GAU, às fl.18. 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 de '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. Além das penalidades previstas em Lei. Rio de Janeiro, 06 de abril de 2020.-----

O Oficial

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

AV - 2

**MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:** Consta registrado em 15/10/2019 com o nº5 na matrícula 451994 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 27/03/2019, 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 102 vagas de 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 construção do empreendimento se dará em duas fases, a seguir discriminadas: FASE 1 - Blocos 1 à**  
Segue na ficha 2



Valide aqui  
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

455562

FICHA

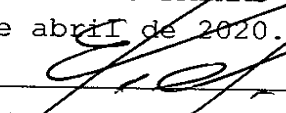
2

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

Continuação da ficha 1

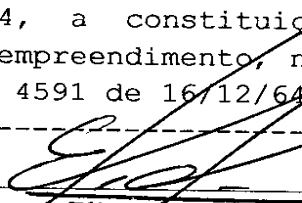
7; e FASE 2 - Blocos 8 à 13, ficando ressalvado que se trata de obra projetada e pendente de regularização registral, no que tange a sua conclusão. **CUMPRE CERTIFICAR** que das Certidões dos 1º ao 4º, 7º e 9º Distribuidores, Feitos Trabalhistas, Ações Trabalhistas do TRT, Justiça Federal, Procuradoria Geral do Município, Certidões dos Distribuidores Cíveis do TJ/SP, certidão do 9º Tabelião de Protestos de Letras e Títulos de São Paulo/SP, Justiça Federal/SP, e de 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. **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) O VALOR DA VENDA DAS UNIDADES NÃO PODERÁ EXCEDER O VALOR DE R\$200.000,00; E 2) AS UNIDADES DO EMPREENDIMENTO DESTINAM-SE EXCLUSIVAMENTE AO ATENDIMENTO DO PÚBLICO COMPRADOR CONTIDO NAS FAIXAS 1,5 E 2 DO PROGRAMA.** Rio de Janeiro, 06 de abril de 2020.

O Oficial

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

AV - 3 **AFETAÇÃO:** Consta averbada em 15/10/2019 com o nº6 na matrícula 451994, 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, 06 de abril de 2020.

O Oficial

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

AV - 4 **HIPOTECA P.M.C.M.V.:** Foi hoje registrado com o nº 10 na Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EJ46E-XQAN8-4RR2N-QTRLG>





Valide aqui  
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

455562

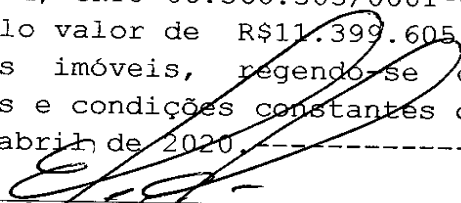
FICHA

2

VERSO

matrícula 451994, a **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel dada por TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A. em favor do CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, pelo valor de R\$11.399.605,14, neste valor incluindo outros imóveis, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 06 de abril de 2020.

O Oficial

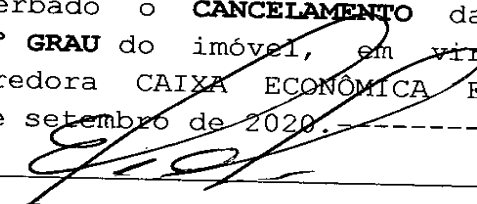
  
**Eliseu da Silva**  
8º Oficial Substituto  
CTPS: 54596/0056-RJ

AV - 5

**CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 31/03/20, prenotado em 20/08/20 com o nº 1929198 à fl.223 do livro 1-LD, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 4 de **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel, em virtude da quitação dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Rio de Janeiro, 04 de setembro de 2020.

O Oficial

EDMT79275 TPD

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

R - 6

**COMPRA E VENDA: (P.M.C.M.V.)** 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 JAQUELINE ALVES RODRIGUES, agente administrativo, identidade SSP/PB 3811838, CPF 117.729.084-79 e ALEXANDRO DA CRUZ, do lar, identidade DETRAN/RJ 119336899, CPF 052.704.347-84, brasileiros, solteiros, conviventes em união estável, residentes nesta cidade, pelo preço de R\$120.192,97, sendo R\$39.229,00 com utilização do **Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, na forma de desconto**. O imposto de transmissão foi isento pela guia nº 2333113, com base na Lei nº 5.065/09. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$120.192,97. Rio de Janeiro, 04 de setembro

Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EJ46E-XQAN8-4RR2N-QTRLG>



Valide aqui  
este documento

**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA  
455562

FICHA  
3

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

Continuação da ficha 2

de 2020.-----

O Oficial

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

EDMT79277 OKF

R - 7

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: (P.M.C.M.V.)** Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 5, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por JAQUELINE ALVES RODRIGUES e ALEXANDRO DA CRUZ, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, para garantia da dívida no valor de R\$68.743,97, 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\$155.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$68.743,97. Rio de Janeiro, 04 de setembro de 2020.-----

O Oficial

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

EDMT79279 DJG

AV - 8

**CONSTRUÇÃO P.M.C.M.V:** Foi hoje averbado com o nº 14 na matrícula 451994, instruída pela certidão nº 25/0252/2021 de 16/06/21 da Secretaria Municipal de Urbanismo, a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o "habite-se" concedido em 16/06/21. Rio de Janeiro, 30 de julho de 2021.-----

O Oficial

**Cécilia Maria Rocha de Carvalho**  
10º Oficial Substituto  
CTPS: 31700715-RJ

AV - 9

**CANCELAMENTO:** Pelo requerimento de 16/06/21, prenotado em 22/06/21 com o nº 1985382 à fl. 144, do livro 1-LL, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 1 de **OBRIGAÇÕES**, em virtude da concessão do "habite-se". Rio de Janeiro, 30  
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EJ46E-XQAN8-4RR2N-QTRLG>



Valide aqui  
este documento

**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA	FICHA
455562	3
	VERSO

de julho de 2021.-----

O Oficial  EDWG57153 RVP

**Glória Maria Rocha de Carvalho**  
10º Oficial Substituto  
OTFC. 01700/015-RJ

AV - 10 **CANCELAMENTO:** Pelo requerimento de 16/06/21, prenotado em 22/06/21 com o nº 1985383 à fl. 144, do livro 1-LL, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 3 de **AFETAÇÃO**, em virtude da concessão do "habite-se". Rio de Janeiro, 30 de julho de 2021.-----

O Oficial  EDWG57705 KXY

**Glória Maria Rocha de Carvalho**  
10º Oficial Substituto  
OTFC. 01700/015-RJ

AV - 11 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 47/2015) datado de 11/03/2022, prenotado em 15/03/2022 com o nº2040341 à fl.19 do livro 1-LS, instruído por Certidão Negativa do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 07/04/2022, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** dos fiduciários JAQUELINE ALVES RODRIGUES e ALEXANDRO DA CRUZ, anteriormente qualificados, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 29/04/2022, 02/05/2022 e 03/05/2022, 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 27/04/2022 no Sistema Eletrônico, nos termos do Art. 26 da Lei 9514/97, 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 nº7. Rio de Janeiro, 09 de maio de 2022.-----

Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EJ46E-XQAN8-4RR2N-QTRLG>



2335551/0139

Valide aqui  
este documento

**REGISTRO GERAL**

CNM:089425.2.0455562-30

MATRÍCULA  
455562

FICHA  
4

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

Continuação da ficha 3

O Oficial

EECT02622 UJL

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

AV - 12 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 05/12/25, prenotado em 08/12/25 com o nº 2306184 à fl.278 do livro 1-NC, instruído por Certidão Negativa do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 16/12/26, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** dos fiduciários JAQUELINE ALVES RODRIGUES e ALEXANDRO DA CRUZ, anteriormente qualificados, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 23/02/16, 24/02/26 e 25/02/26, 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 12/02/26 no Sistema Eletrônico, nos termos do Art. 26 da Lei 9514/97, 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 7. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$3.231,82. Rio de Janeiro, 26 de março de 2026.-----

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

EFCC20772 WIE

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, 26 de março de 2026.-----

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EJ46E-XQAN8-4RR2N-QTRLG>

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





**REGISTRO GERAL**

CNM:089425.2.0455562-30

MATRÍCULA  
455562

FICHA  
4  
VERSO

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

**EFC20774 YUE**

AV - 14 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) de 07/05/2026, prenotado em 08/05/2026 com o nº2335551 a fl. 133v do livro 1-NG, 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 JAQUELINE ALVES RODRIGUES e ALEXANDRO DA CRUZ, anteriormente qualificados, mesmo depois de intimados para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada com o nº12, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº2943091 em 08/04/2026. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$165.159,55. Rio de Janeiro, 18 de maio de 2026.-----

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

**EFCQ91676 DIP**

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 07 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$68.743,97. Rio de Janeiro, 18 de maio de 2026.-----

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

**EFCQ91681 IOP**

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, 18 de maio de 2026.