Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 438260 | FICHA 1

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

04 de maio de 2017.

IMÓVEL Apartamento 301 do Bloco 1 do Prédio nº 35 em construção, situado na Rua B PAL. 45000, na Freguesia de Guaratiba, e correspondente fração ideal de 0,008391 do respectivo terreno, que mede em sua totalidade 56,00m de frente em dois segmentos de 37,50m, mais 18,50m, 50,00m ao fundo para a Rua Projetada H do PAL 45000, por onde o lote também faz testada, mais 69,92m a direita em dois segmentos de 60,50m em reta, mais 9,42m em curva interna subordinada a um raio de 6,00m, onde é atingido por uma faixa (FNA) com 1,40m de largura, e 73,34m a esquerda em três segmentos de 9,42m em curva interna subordinada a um raio de 6,00m concordando com o alinhamento da Rua Projetada B por onde o lote também faz testada, medindo mais 54,50m em reta mais 9,42m em curva interna subordinada a um raio de 6,00m, concordando com o alinhamento da Rua Projetada H, confrontando ao fundo com a Rua Projetada H, a esquerda com a Rua Projetada B, ambas do PAL 45000, a direita parte com o lote 2 do PAL 12943 e parte com área destinada a jardim. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 3147928-0(MP) **CL** 03129-4. **PROPRIETÁRIA:** TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ 09.625.762/0001-58, com sede em São Paulo-SP, que adquiriu o imóvel por compra feita a Amebrasil Construções Ltda, através da escritura de 26/12/14 do 4° Ofício da Justiça de Niterói-RJ, livro 1143, fl.74, registrado em 09/06/15 com o nº 5 na matrícula 300404. Rio de Janeiro, 04 de maio de 2017.-----

O Oficial

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

AV - 1 **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:** Consta registrado em 30/06/16 com o nº 10 na matrícula 300404 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 19/05/16, 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

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6MEYW-27YPP-LDBTS-B4BEG

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

ri digital | do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 438260 | FICHA 1 VERSO

não comercialize 60% das unidades; que o empreendimento terá 30 vagas de garagem descobertas situadas no pavimento de acesso, sendo 4 vagas destinadas a PNE, as quais não se vinculam a qualquer das unidades e se destinam ao uso do condomínio. CUMPRE CERTIFICAR que das certidões dos 1º ao 4º, 7º e 9º distribuidores desta comarca, Justiça Federal, Justiça do Trabalho e Distribuidores Cíveis do Estado de São Paulo-SP constam distribuições contra a 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. **RESTRIÇÕES: 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 SEGUINTES CRITÉRIOS: 1) A RENDA FAMILIAR MÁXIMA NÃO PODERÁ EXCEDER 3 a 10 SALÁRIOS MÍNIMOS; 2) O VALOR DA VENDA DAS UNIDADES NÃO PODERÁ EXCEDER O VALOR DE R$190.000,00.** Rio de Janeiro, 04 de maio de 2017.----------

O Oficial

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

AV - 2 **AFETAÇÃO:** Consta averbada em 09/08/16, com o nº 11, na matrícula 300404, a constituição do patrimônio de **AFETAÇÃO**, para o empreendimento, nos termos do artigo 31-A da Lei 4591/64. Rio de Janeiro, 04 de maio de 2017.--

O Oficial

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

AV - 3 **OBRIGAÇÕES:** Consta averbado em 16/12/16 com o nº 12 na matrícula 300404, instruído por certidão nº 085.234 de 21/10/16 da Secretaria Municipal de Urbanismo, que a proprietária TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, assumiu

Segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6MEYW-27YPP-LDBTS-B4BEG

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
438260	2

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Continuação da ficha 1

OBRIGAÇÕES perante o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, conforme as cláusulas segunda e quinta, de efetuar o pagamento de R$129.308,54 (cento e vinte e nove mil, trezentos e oito reais e cinquenta e quatro centavos), importância esta correspondente 1,0% sobre o valor total do empreendimento de acordo com o §1º do art. 2º do Decreto 26.579 de 01/06/06 destinado à construção, reforma ou acréscimo em uma ou mais unidades escolares ou creche da rede pública municipal. Dá-se cumprida a obrigação ora assumida para fins de 'habite-se', no momento em que se efetivar o depósito em uma única parcela da quantia prevista. Rio de Janeiro, 04 de maio de 2017.----------

O Oficial

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

AV - 4 **HIPOTECA:** Foi hoje registrado com o nº 13 na matrícula 300404, a **HIPOTECA EM 1° 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$11.441.635,92, (neste valor incluindo outros imóveis), o prazo de amortização do presente financiamento é de 24 meses contado do primeiro dia do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no cronograma físico-financeiro do empreendimento para o término da obra, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 04 de maio de 2017.----------

O Oficial

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

AV - 5 **RECONHECIMENTO DE LOGRADOURO:** Foi hoje averbado com o nº 14 na matrícula 300404, instruído pela certidão nº

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6MEYW-27YPP-LDBTS-B4BEG

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 438260 | FICHA 2 VERSO

2002/16 de 19/08/16 da Secretaria Municipal de Urbanismo, o **RECONHECIMENTO DE LOGRADOURO** ocorrido através do Decreto nº 41623 de 02/05/16, pelo qual a Rua Chico Moreira (Restaurador Cinematográfico) foi antes conhecida como Rua B do PAA 11602/PAL 45000. Rio de Janeiro, 04 de maio de 2017.----------

O Oficial

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

AV - 6 **CANCELAMENTO:** Foi hoje averbado com o nº 15 na matrícula 300404, através do Ofício nº 43 UIH/SUBU/CGPP/CPT/GCT da Secretaria Municipal de Urbanismo, Infraestrutura e Habitação de 18/05/17, o **CANCELAMENTO** da averbação 3 de **OBRIGAÇÕES**, em virtude do seu cumprimento, conforme despacho de 15/05/17 no processo 02/000.565/2017, às folhas 04. Rio de Janeiro, 01 de junho de 2017.----------

O Oficial

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

AV - 7 **CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 20/06/17, prenotado em 24/07/17 com o nº 1757597 à fl.42 do livro 1-JG, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 4 de **HIPOTECA EM 1° GRAU** do imóvel, em virtude da quitação dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Rio de Janeiro, 03 de agosto de 2017.----------

O Oficial **ECDE89796 AUS**

Dr. Adilson Alves Mendes
Oficial
Mat. 06/0087-RJ

R - 8 **COMPRA E VENDA: (P.M.C.M.V.)** Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 7, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6MEYW-27YPP-LDBTS-B4BEG

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 438260 | FICHA 3

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

Continuação da ficha 2

S/A, anteriormente qualificada, em favor de THEMISTOCLES BARBOSA LIMA, brasileiro, solteiro, maior, gerente, identidade IFP/RJ 119293678, CPF 085.566.377-44, residente nesta cidade, pelo preço de R$144.000,00, sendo R$3.045,42 com utilização do **Fundo de Garantia por Tempo de Serviço** e R$38.422,00 através de desconto concedido pelo **FGTS**. O pagamento do imposto de transmissão foi isento conforme certificado declaratório de isenção constante da guia nº 2120012 em 04/07/17 com base na Lei nº 5065/2009. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R$144.000,00. Rio de Janeiro, 03 de agosto de 2017.----------

O Oficial _____ **ECDE89810 UVI**

Dr. Adilson Alves Mendes
Oficial
Mat. 06/0087-RJ

R - 9 **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: (P.M.C.M.V.)** Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 7, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por THEMISTOCLES BARBOSA LIMA, em favor de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, para garantia da dívida no valor de R$101.912,24, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Incorrendo o devedor 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$162.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R$101.912,24. Rio de Janeiro, 03 de agosto de 2017.----------

O Oficial _____ **ECDE89817 SUH**

Dr. Adilson Alves Mendes
Oficial
Mat. 06/0087-RJ

AV - 10 **CANCELAMENTO:** Em virtude da compra e venda do registro 8, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 2 de **AFETAÇÃO**. Rio de Janeiro, 03 de agosto de 2017.----------

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6MEYW-27YPP-LDBTS-B4BEG

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0438260-41

MATRÍCULA	FICHA	VERSO
438260	3	

O Oficial _____ **ECDE89827 IOF**

Dr. Adilson Alves Mendes
Oficial
Mat. 06/0087-RJ

AV - 11 **CONSTRUÇÃO:** Foi hoje averbado com o nº 17 na matrícula 300404, instruído pela certidão nº 25/0305/2017 de 17/07/17 da Secretaria Municipal de Urbanismo, a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o 'habite-se' concedido em 17/07/17. Rio de Janeiro, 01 de setembro de 2017.------

O Oficial _____

Gleria Maria Rocha de Carvalho
10° Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

AV - 12 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 05/06/2026, prenotado em 08/06/2026 com o nº 2341554 à fl.49v do livro 1-NH, instruído por Certidão Positiva do 1º Serviço Notarial e Registral de Cabo Frio/RJ , fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** do fiduciante THEMISTOCLES BARBOSA LIMA, anteriormente qualificado, realizada em 25/06/2026, 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 nº09. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R$4.206,04. Rio de Janeiro, 22 de julho de 2026.----------

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087 **EFDV93400 QUW**

AV - 13 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 31/08/2026, prenotado em 01/09/2026 com o nº 2361549 a fl. 167v do

Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6MEYW-27YPP-LDBTS-B4BEG

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFEJ48432 KST
Consulte a validade do selo em:
https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico

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

2361549/0161

REGISTRO GERAL

CNM: 089425.2.0438260-41

MATRÍCULA	FICHA
438260	4

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

livro 1-NJ, 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 THEMISTOCLES BARBOSA LIMA, anteriormente qualificado, mesmo depois de intimado 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 cumpriu 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 nº2995758 em 06/08/2026. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R$173.999,72. Rio de Janeiro, 09 de setembro de 2026.-----

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087 **EFEJ47147 JZK**

AV - 14 **CANCELAMENTO:** Em virtude da averbação 13 de CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 9 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R$101.912,24. Rio de Janeiro, 09 de setembro de 2026.----------

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087 **EFEJ47149 XLZ**

CERTIDÃO - Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere extraída nos termos do art. 19 § 1° da lei 6.015 de 1973.
Rio de Janeiro, 09 de setembro de 2026.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6MEYW-27YPP-LDBTS-B4BEG

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

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

2361549/0161

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
	VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6MEYW-27YPP-LDBTS-B4BEG

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar