Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0499607-09

MATRÍCULA	FICHA
499607	1

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

27 de junho de 2024.

IMÓVEL Apartamento 302 do Bloco 13 do prédio em construção situado na Estrada do Outeiro Santo nº 405, na Freguesia de Jacarepaguá, com direito ao uso de 1 vaga de garagem situada no pavimento térreo e correspondente a fração de 0,002064 do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 49843, que mede 57,85m de frente; 191,13m de fundo; 329,40m a direita em três segmentos de 182,80m, mais 80,60m, mais 66,00m; 290,22m a esquerda em quatro segmentos de 30,00m, mais 31,45m, mais 27,68m, mais 201,09m, confrontando a direita com terrenos pertencentes a Francisco Telles Rudge e outros ou sucessores; a esquerda com o lote 2 do PAL 49843 de propriedade da Tenda Negócios Imobiliários S/A, e nos fundos com a Colônia Juliano Moreira. **INSCRIÇÃO FISCAL**: 0607860-4, 0607861-2, 0607862-0, 060863-8, 0607864-6 e 0607865-3(MP) **CL** 04913-0. **PROPRIETÁRIA**: TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ 09.625.762/0001-58, com sede em São Paulo/SP, que adquiriu em maior porção parte por compra a Polga Participações S/A, através da escritura de 19/03/24 do 12º Ofício, livro 3763, fl. 67, registrada em 16/04/24 com o nº 14 nas matrículas 11378 e 11379, parte por compra a Laxis Administração de Bens e Participações Ltda, através da escritura de 19/03/24 do 12º Ofício, livro 3763, fl. 67, registrada em 16/04/24 com o nº 14 nas matrículas 11380 e 11381, e parte por compra a Sabbru Administração de Bens e Participações Ltda, através da escritura de 19/03/24 do 12º Ofício, livro 3763, fl. 67, registrada em 16/04/24 com os nºs 14 e 12 nas matrículas 11382 e 11383. Rio de Janeiro, 27 de junho de 2024.-------

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

AV - 1 **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO (P.M.C.M.V)**: Consta registrado em 16/05/24 com o nº 4 na matrícula 495065, o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 15/04/24, dele constando que o prazo de carência é de 180 dias contados

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/4QCEP-E9RJ2-8NYBC-4CC6R

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:089425.2.0499607-09

MATRÍCULA	FICHA
499607	1 VERSO

da data do arquivamento do Memorial, podendo a incorporadora nesse prazo desistir da incorporação caso não comercialize no mínimo 70% das unidades, e que o empreendimento terá 291 vagas de garagem descobertas, localizadas no pavimento térreo, sendo 284 vagas vinculadas as unidades e 7 de uso comum e indeterminado dos condôminos, das quais 6 vagas são do tipo PNE, **ficando ressalvado que se trata de obra projetada e pendente de regularização registral, no que tange a sua conclusão**, a ser executada em 5 FASES: 1ª FASE - Blocos 1 a 4; 2ª FASE - Blocos 5 a 7; 3ª FASE - Blocos 8 e 9; 4ª FASE - Blocos 10 e 11; e 5ª FASE - Blocos 12 e 13. CUMPRE CERTIFICAR que das certidões de Tributos Federais, Secretaria Municipal de Fazenda/SP, Distribuições Cíveis/SP, Tribinal Regional Federal - 3ª Região, Ações Trabalhistas - 2ª Região, Procuradoria Geral Estado/RJ, Procuradoria Municipal de Fazenda/RJ, 2º e 9º Distribuidores/RJ, 1º ao 4º Ofício de Protestos/RJ; e Tribunal Regional Federal - 2º Região, constam distribuições contra incorporadora, distribuições estas que não se referem ao imóvel objeto da incorporação nem são impeditivas ao Registro do Memorial, conforme declaração constante do mesmo; e que das certidões de Situação Fiscal Imobiliária constam débitos com exigibilidade suspensa até decisão judicial definitiva referente as inscrições 0607860-4, 0607861-2, 0607862-0, 0607863-8, e 0607864-6. **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 SEGUINTES CRITÉRIOS: 1) DESTINADO A FAIXA URBANA 1, 2 E 3; 2) O VALOR MÁXIMO DA VENDA DAS UNIDADES NÃO PODERÁ EXCEDER O VALOR DE R$350.000,00.** Rio de Janeiro, 27 de junho de 2024.----------

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

Segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/4QCEP-E9RJ2-8NYBC-4CC6R

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 499607 | FICHA 2

CNM:089425.2.0499607-09

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

Continuação da ficha 1

AV - 2 **AFETAÇÃO:** Consta averbada em 16/05/24, com o nº 5, na matrícula 495065, 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, conforme requerimento de 15/04/24: Rio de Janeiro, 27 de junho de 2024.----------

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

AV - 3 **ABERTURA DE MATRÍCULA:** Fica averbada a **ABERTURA DA PRESENTE MATRÍCULA**, para atender ao disposto no art. 7º do Provimento CNJ nº 143 de 25/04/23. Rio de Janeiro, 27 de junho de 2024.----------

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

AV - 4 **SERVIDÃO:** Foi hoje averbado com o número 10 na matrícula 495065, a **SERVIDÃO DE PASSAGEM**, instituída por CONSTRUTORA TENDA S/A e TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, anteriormente qualificada, **CONDIÇÕES**: A presente servidão é constituída em área de terra com comprimento de 204,69m e largura de 4,5m, fica determinada que os futuros proprietários do IMÓVEIS DOMINANTES e pessoas autorizadas terão direito ao acesso e uso permanente à "área de servidão", inclusiva para realizar qualquer intervenção ou obra de manutenção ou conservação do sistema de esgoto. Fica também determinada que os futuros proprietários dos IMÓVEIS SERVIENTES, não poderão constituir ou implantar qualquer obra ou edificação na "ÁREA DE SERVIDÃO", ou nela intervir de qualquer outra forma, por si ou por terceiros, ficando assegurado aos proprietários dos IMÓVEIS DOMINANTES, em qualquer tempo, todos os meios legais para, individual ou coletivamente, proteger o seu direto de posse permanente da "Área de Servidão". a presente servidão é constituída por tempo

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/4QCEP-E9RJ2-8NYBC-4CC6R

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:089425.2.0499607-09

MATRÍCULA	FICHA
499607	2 VERSO

indeterminado, gravando os IMÓVEIS SERVIENTES qualquer que seja a destes, vigorando mesmo após a transferência das suas titularidades a terceiros, bem como transmissão das suas posses. A presente servidão é instituída a título gratuito e sem condições. Convenciona-se que a presente servidão é constituída em caráter irrevogável e Irretratável. Rio de Janeiro, 13 de novembro de 2024.-----

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

AV - 5 **HIPOTECA P.M.C.M.V.:** Foi hoje registrado com o nº 15 na matrícula 495065, a **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel dada por TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, anteriormente qualificada, em favor de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, pelo valor de R$12.877.744,37, neste valor incluindo outros imóveis, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 24 de julho de 2025.----------

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

AV - 6 **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Foi hoje registrada no Registro Auxiliar com o nº 23889 a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** do empreendimento, através do instrumento particular de 11/07/25. Rio de Janeiro, 18 de setembro de 2025.---------

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087 **EEZO10392 VBN**

AV - 7 **CONSTRUÇÃO (P.M.C.M.V):** Foi hoje averbado com o nº 16 na matrícula 495065, instruída pela certidão nº 07/0221/2025 de 12/09/25 da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento e Subsecretaria de Controle e

Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/4QCEP-E9RJ2-8NYBC-4CC6R

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 499607 | FICHA 3

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

CNM: 089425.2.0499607-09

Continuação da ficha 2

Licenciamento Urbanístico, a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o "habite-se" concedido em 12/09/25. Rio de Janeiro, 23 de outubro de 2025.----------

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

AV - 8 **CANCELAMENTO:** Pelo requerimento de 14/10/2025, prenotado em 28/10/2025 com o nº 2297558 à fl.268 do livro 1-NB, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 5 de **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel, em virtude da quitação dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos R$160.971,80. Rio de Janeiro, 11 de novembro de 2025.----------

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087 **EFAI92782 IBA**

R - 9 **COMPRA E VENDA: (P.M.C.M.V.)** Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 8, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel, feita por TENDA NEGÓCIOS IMOBILIARIOS S/A., (anteriormente qualificada), em favor de MIGUEL SEBASTIAN JACU, argentino, solteiro, não convivente em união estável, garçom, identidade PF/DF RNM nº G241135-S, CPF 063.804.217-85, residente nesta cidade, pelo preço de R$262.000,00, sendo R$400,00, com utilização do **Fundo de Garantia por Tempo de Serviço**. O pagamento do imposto de transmissão foi isento conforme certificado declaratório de isenção constante da guia nº 2886710 com base na Lei nº 5.065/09. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R$262.000,00. Rio de Janeiro, 11 de novembro de 2025.----------

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087 **EFAI92785 TKJ**

R - 10 **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: (P.M.C.M.V.)** Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 8, fica registrada

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/4QCEP-E9RJ2-8NYBC-4CC6R

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:089425.2.0499607-09

MATRÍCULA	FICHA
499607	3 VERSO

a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel, feita por MIGUEL SEBASTIAN JACU, em favor de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, para garantia da dívida no valor de R$209.600,00, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Incorrendo o devedor em mora após o prazo de carência de 15 dias para intimação e consolidando a propriedade em favor da credora, é atribuído o valor de R$262.000,00, para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R$209.600,00. Rio de Janeiro, 11 de novembro de 2025.----------

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087 **EFAI92788 AXF**

AV - 11 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 21/05/2026, prenotado em 22/05/2026 com o nº2338570 à fl.242 do livro 1-NG, instruído por Certidão Negativa do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 10/06/2026, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** do fiduciante MIGUEL SEBASTIAN JACU, anteriormente qualificado, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 17/07/2026, 20/07/2026 e 21/07/2026, 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 16/07/2026 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 nº10. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R$11.821,53. Rio de

Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/4QCEP-E9RJ2-8NYBC-4CC6R

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
EFER03593 NCL
Consulte a validade do selo em:
https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 499607 | FICHA 4

CNM: 089425.2.0499607-09

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

Continuação da ficha 3

Janeiro, 17 de agosto de 2026.----------

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087 **EFED13521 RQW**

AV - 12 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 28/09/2026, prenotado em 29/09/2026 com o nº 2367168 a fl. 69v do livro 1-NL, 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 MIGUEL SEBASTIAN JACU, 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 11, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 3006838 em 09/09/2026. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R$265.942,44. Rio de Janeiro, 07 de outubro de 2026.----------

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087 **EFER02208 LPH**

AV - 13 **CANCELAMENTO:** Em virtude da averbação 12 de CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 10 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R$209.600,00. Rio de Janeiro, 07 de outubro de 2026.----------

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087 **EFER02209 XFC**

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, 07 de outubro de 2026.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/4QCEP-E9RJ2-8NYBC-4CC6R

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

2367168/0170

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
	VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/4QCEP-E9RJ2-8NYBC-4CC6R

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