



Valide aqui  
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO  
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR  
certidao-0626  
2223594/0253

**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA  
464975

FICHA  
1

**9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
22 de outubro de 2021.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V5BE6-9QVY-7UDEZ-SE84W>

**IMÓVEL**



Apartamento 103 do Bloco 11 do prédio em construção situado na Estrada Cabuçu de Baixo nº 600, na Freguesia de Guaratiba, e correspondente fração ideal de 0,002 do respectivo terreno designado por lote 2 do PAL 49516 medindo 20,50m de frente, mais 3,63m em curva subordinada a um raio interno de 21,00m, mais 57,59m, mais 16,52m em curva subordinada a um raio interno de 12,00m, concordando com o alinhamento da Rua Projetada 2 do PAA 12622, por onde mede 139,30m; 96,43m de fundo; 174,00m a esquerda em três segmentos de: 32,16m, mais 10,34m, mais 131,50m; confrontando aos fundos com o lote 3 do PAL 49516 de propriedade de Biplan Brito Imóveis Planejamento e Construção Ltda, a esquerda nos dois primeiros segmentos com o lote 1 do PAL 49516 de propriedade de Biplan Brito Imóveis Planejamento e Construção Ltda e no terceiro segmento com o terreno da Estrada Cabuçu de Baixo pertencente ao espólio de Maria Gomes da Silva ou sucessores. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 3419910-9 (MP), CL 01521-4. **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 Biplan - Brito Imóveis Planejamento e Construção Ltda, através da escritura lavrada em 03/02/21, do 12º Ofício, livro 3584, fl.191, rerratificada pela escritura de 19/03/21 do 12º Ofício, livro 3637, fl. 27, registradas em 21/04/21 com o nº 4 na matrícula 460636. Rio de Janeiro, 22 de outubro de 2021.--  
O Oficial

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

AV - 1

**OBRIGAÇÕES:** Consta averbado em 21/04/21 com o nº 11 na matrícula 101184, através do requerimento de 09/03/21, instruído por certidão nº 087723 de 09/03/21 da Secretaria Municipal de Urbanismo, que a proprietária assumiu OBRIGAÇÕES perante o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, de urbanizar a: de urbanizar os seguintes logradouros em  
Segue no verso.



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

2223594/0253

Valide aqui  
este documento

**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA 464.975	FICHA 1 VERSO
----------------------	---------------------

2 (duas) etapas: 1ª etapa - A Rua Projetada 2 do PAA 12622, na largura de 13,00m (treze metros), na extensão de 251,00m (duzentos e cinquenta e um metros), correspondente a testada dos lotes 2, 3 e da área de doação destinada à escola, inclusive; 2ª etapa - a Rua Projetada 2 do PAA 12622, na largura de 13,00m (treze metros) na extensão de 210,00m, correspondente às testadas dos lotes 4 ao 7 e a Rua Projetada 4 do PAA 12622, na largura de 13,00m (treze metros), na extensão de 96,00m (noventa e seis metros) correspondente à testada do Lote 3 e da área de doação destinada à escola e na extensão de 120,00m (Cento e vinte metros), correspondente à testada do lote 6, conforme o PAA 12622 e PAA12623, de acordo com a planta de urbanização e de acordo com o despacho de 03/12/20 da IHC/SUBH/CGIT/CLPS/GAU, às fl. 20. 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" das edificações que venham a ser construídas: nos lotes 2 e 3 do PAL, a aceitação das obras de urbanização da 1ª etapa da Rua Projetada 2 do PAA 12622; nos lotes 4 ao 7 do PAL, a aceitação das obras da 2ª etapa da Rua Projetada 2 do PAA 12622 e da Rua Projetada 4 do PAA 12622. Além das penalidades previstas em Lei. Rio de Janeiro, 22 de outubro de 2021.

O Oficial

*Eliseu da Silva*  
Eliseu da Silva  
3º Oficial Substituto  
CTPS: 54596/0056-RJ

AV - 2 **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:** Consta registrado em 21/04/21 com o nº 5 na matrícula 460636, o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 30/12/20, dele constando que o prazo de carência é de 180 dias contados  
Segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V5BE6-9GQVY-7UJDEZ-SE84W>



Valide aqui  
este documento

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

2223594/0253

**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA
464.975

FICHA
2

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

Continuação da ficha 1

da data do arquivamento do Memorial, podendo a incorporadora nesse prazo desistir da incorporação caso não comercialize 60% das unidades e/ou não consiga, por qualquer motivo, financiamento destinado à construção do empreendimento; que os aptºs 101, 104, 105 e 108 dos blocos 1, 2 e 13, e aptº 104 dos blocos 10 a 12, serão adaptados para PNE, e que o empreendimento terá 99 vagas de garagem descobertas situadas no pavimento de acesso, sendo 15 vagas destinadas a PNE, que não serão vinculadas as unidades, sendo todas as vagas de uso do condomínio, ficando ressalvado que se trata de obra projetada e pendente de regularização registral, no que tange à sua conclusão. CUMPRE CERTIFICAR que da certidão de Tributos Federais, constam débitos administrados pela S.R.F. (REB) 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 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.

**CONDIÇÃO: A INCORPORADORA DECLARA QUE O EMPREENDIMENTO ESTÁ ENQUADRADO NO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA - PRCMV, INSTITUÍDO PELA LEI 11977 de 07/07/09, ATUAL PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA - PCVA, CONFORME ART. 25 DA LEI 14.118/2021, DEVENDO SER OBSERVADO OS SEGUINTE CRITÉRIOS: 1) DESTINADO ÀS FAIXAS 1,5 E 2 DO PROGRAMA; 2)**

Segue no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V5BE6-9QVY-7UDEZ-SE84W>



Valide aqui este documento

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

2223594/0253

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 464975	FICHA 2 VERSO
---------------------	---------------------

O VALOR DA VENDA DAS UNIDADES NÃO DEVERÁ EXCEDER O VALOR DE R\$240.000,00. Rio de Janeiro, 22 de outubro de 2021.--

O Oficial

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

AV - 3 **AFETAÇÃO:** Consta averbada em 21/04/21, com o nº 6, na matrícula 460636, conforme requerimento de 30/12/20 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, 22 de outubro de 2021.-----

O Oficial

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

AV - 4 **HIPOTECA P.C.V.A:** Foi hoje registrado com o nº 9 na matrícula 460636, a **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel dada por TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, anteriormente qualificada, em favor do CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, pelo valor de R\$17.907.692,31, (neste valor incluído outros imóveis), regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 22 de outubro de 2021.-----

O Oficial

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

AV - 5 **CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 26/01/22, prenotado em 28/03/22 com o nº 2043293 à fl.125 do livro 1-LS, 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, 13 de abril de 2022.-----

Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V5BE6-9QVY-7UDEZ-SE84W>



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

Portal dos Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

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

2223594/0253

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
464975

FICHA  
3

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

Continuação da ficha 2

O Oficial

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

EEBR99516 WPT

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 MARCOS FRANCISCO SILVA, brasileiro, assessor de vendas, solteiro não convivente em união estável, identidade DETRAN/RJ 348936733, CPF 864.443.855-71, residente nesta cidade, pelo preço de R\$144.297,17, sendo R\$2.684,00 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 2458116 com base na Lei 5065/2009. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$144.297,17. Rio de Janeiro, 13 de abril de 2022.-----

O Oficial

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

EEBR99517 RFP

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 MARCOS FRANCISCO SILVA, 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\$108.724,17, 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\$147.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$108.724,17. Rio de Janeiro, 13 de abril de 2022.-----

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V5BE6-9GQVY-7UDEZ-SE84W>



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

Torne os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





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

2223594/0253

Valide aqui  
este documento

REGISTRO GERAL

CNM: 089425.2.0464975-18

MATRÍCULA 464975	FICHA 3 VERSO
---------------------	---------------------

O Oficial

EEBR99519 IDA

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

AV - 8 **CONSTRUÇÃO (P.C.V.A):** Foi hoje averbado com o nº 12 na matrícula 460636, instruído pela certidão nº 25/0050/2023 de 23/01/23 da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação e Subsecretaria de Controle e Licenciamento Urbanístico, fica averbada a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o "habite-se" concedido em 23/01/23. Rio de Janeiro, 01 de março de 2023.-----

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

AV - 9 **CANCELAMENTO:** Pelo requerimento de 24/01/23, prenotado em 25/01/23 com o nº 2104653 à fl. 231, do livro 1-MB, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 1 de **OBRIGAÇÕES**, em virtude da concessão do "habite-se". Rio de Janeiro, 01 de março de 2023.-----

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

EEJV53554 QVE

AV - 10 **CANCELAMENTO:** Pelo requerimento de 24/01/23, prenotado em 25/01/23 com o nº 2104654 à fl. 231, do livro 1-MB, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 3 de **AFETAÇÃO**, em virtude da concessão do "habite-se". Rio de Janeiro, 01 de março de 2023.-----

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

EEKR40570 HXR

Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V5BE6-9GQWY-7UDEZ-SE84W>



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

Indicador de Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

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

2223594/0253

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
464975

FICHA  
4

CNM:089425.2.0464975-18  
9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Continuação da ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V5BE6-9QVY-7UDEZ-SE84W>

AV - 11 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 13/05/24, prenotado em 14/05/24 com o nº 2192363 à fl.86 do livro 1-MN, atualizado pelo requerimento datado de 17/05/24, instruído por Certidão Negativa do 4º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 06/06/24, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** do fiduciante MARCOS FRANCISCO SILVA, anteriormente qualificado, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 17, 18 e 19/07/24, 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 26/06/24 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\$9.180,58. Rio de Janeiro, 13 de agosto de 2024.-----

4º Oficial Sub.: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 06743 **EETR42570 QLK**

AV - 12 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) de 15/10/2024, prenotado em 16/10/2024 com o nº2223594 a fl.9 do livro 1-MR, 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 MARCOS FRANCISCO SILVA, anteriormente qualificado, mesmo depois de intimado para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da

Segue no verso



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





Valide aqui este documento

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
EEUX54729 AZU

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

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

2223594/0253

**REGISTRO GERAL**

CNM: 089425.2.0464975-18

MATRÍCULA  
464975

FICHA  
4  
VERSO

intimação averbada com o nº11, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº2748329 em 10/10/2024. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$152.758,44. Rio de Janeiro, 24 de outubro de 2024.-----

1º Oficial Sub.: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 06743 | **EEUX52369 FBP**

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 7 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$108.724,17. Rio de Janeiro, 24 de outubro de 2024.-----

1º Oficial Sub.: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 06743 | **EEUX52371 SXD**

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, 24 de outubro de 2024.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V5BE6-9GQVY-7UDEZ-SE84W>



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





# 9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - RJ

CNPJ:30.715.031/0001-90

*Adilson Alves Mendes*  
REGISTRADOR



Título: Consolidação da Propriedade

C E R T I F I C O que o presente título prenotado sob o nº 2223594 em 16/10/2024, no livro 1-MR, folha 9, foi registrado/averbado em 24/10/2024 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
QUITACÃO (Tabela 20.3-1-6)	1	562,23
GUIA DO DOI	1	23,49
COMUNIC. DISTRIB.	1	23,49
SELO DE FISCALIZAÇÃO	1	10,36
PRENOTACAO (Tabela 20.4-3-*)	1	29,14
LEI 6370/2012 (PMCMV)	1	28,45
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		284,58
LEI 4664/05		71,14
LEI 111/06		71,14
LEI 6281/12		85,37
LEI 691/84 - ISS		76,38

## MATRÍCULA(S) - ATOS PRATICADOS

464975 - AV.12, AV.13

## 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>

EEUX52369 FBP - EEUX52371 SXD



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 48763/2024

Recebi de ONLINE a quantia de R\$2.050,32, referente ao(s) ato(s) praticado(s) em 24/10/2024, acima discriminados.

  
 10º Oficial Substituto: GLÓRIA MARIA ROCHA DE CARVALHO - CTPS 61788/015-RJ