



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR
AC015634019
2346819/0086

REGISTRO GERAL

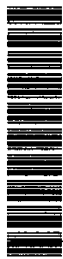
MATRÍCULA
477710

FICHA
1

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

24 de maio de 2023.

IMÓVEL



Apartamento 308 do Bloco 9 do prédio em construção situado na Rua Projetada 2 PAA 12622 nº 285, na Freguesia de Guaratiba, correspondente fração ideal de 0,002 do respectivo terreno designado por lote 6 do PAL 49516, medindo 125,97m de frente, mais 10,50m em curva subordinada a um raio interno de 6,00m, concordando com o alinhamento da Rua Projetada 4 do PAA 12622, por onde mede 112,84m; 119,21m de fundos; 113,40m a esquerda em três segmentos de 68,77m, mais 10,02m, mais 34,61m, confronta nos fundos com a 3ª Porção (matrícula 101185) e a esquerda com o lote 7 do PAL 49516 de propriedade de Biplan Brito Imóveis Planejamento e Construção Ltda. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 3433315-3(MP) **CL** 50210-4. **PROPRIETÁRIA:** TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A, CNPJ 09.625.762/0001-58, com sede em São Paulo/SP, que adquiriu em maior porção por compra a Biplan - Brito Imóveis Planejamento e Construção Ltda, através da escritura de 11/03/22 do 12º Ofício, livro 3694, fl. 21, registrada em 28/03/2022 com o nº 6 na matrícula 460640. Rio de Janeiro, 24 de maio de 2023.-----

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

AV - 1 **OBRIGAÇÕES:** Consta averbado em 21/04/21 com o nº 11 na matrícula 101184, através de requerimento de 09/03/21, instruído por certidão nº 087723 de 09/03/21 da Secretaria Municipal de Urbanismo, que a a proprietária assumiu **OBRIGAÇÕES** perante o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, de urbanizar os seguintes logradouros em 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

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7CEUL-4CDP4-XULNX-55SLV>



Valide aqui
este documento

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

2346819/0086

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
477710	1 VERSO

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, 24 de maio de 2023.-----

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

AV - 2

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO (P.C.V.A): Consta registrado em 05/04/22 com o nº 8 na matrícula 460640 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 09/03/22, 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 referido empreendimento, e que o empreendimento terá 101 vagas de garagem descobertas situadas no pavimento acesso, sendo 2 vagas destinadas a PNE, que não serão vinculadas as

Segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org/docs/7CEUL-4CDP4-XULNX-55SLV>



Valide aqui
este documento

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

2346819/0086

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

477710

FICHA

2

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

Continuação da ficha 1

unidades, sendo todas as vagas de uso do condomínio, ficando ressaltado que se trata de obra projetada e pendente de regularização registral, no que tange a sua conclusão. CUMPRE CERTIFICAR que das certidões de Distribuições Cíveis TJ/SP, 1º ao 10º Tabelionatos de Protestos de Letras e Títulos de São Paulo - SP, Justiça Federal de Primeiro Grau em São Paulo, TRF 3ª Região, TRT 2ª Região, 1º ao 4º Distribuidores Cíveis Rio de Janeiro, 7º Distribuidor Rio de Janeiro, 9º Distribuidor Rio de Janeiro, Justiça Federal Seção do Rio de Janeiro, TRT 1ª Região, Procuradoria da Dívida Ativa do Estado do Rio de Janeiro, e Procuradoria Geral do Município do Rio de Janeiro/RJ, constam distribuições contra a incorporadora, 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 AS UNIDADES QUE COMPÕE O EMPREENDIMENTO ESTÃO ENQUADRADAS NO PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA - PCVA, INSTITUÍDO PELA LEI 14118 de 12/01/21, DEVENDO SER OBSERVADO OS SEGUINTE CRITÉRIOS:** 1) DESTINADO AO GRUPO 2; 2) O VALOR DA VENDA DAS UNIDADES NÃO PODERÁ EXCEDER O VALOR DE R\$240.000,00. Rio de Janeiro, 24 de maio de 2023.-----

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

AV - 3 **AFETAÇÃO:** Consta averbada em 05/04/22, com o nº 9, na matrícula 460640, conforme requerimento de 11/03/22, 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, 24 de maio de 2023.-----

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

AV - 4 **HIPOTECA:** Foi hoje registrado com o nº 13 na matrícula
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7CEUL-4CDP4-XULNX-55SLV>



Valide aqui
este documento

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

2346819/0086

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0477710-31

MATRÍCULA	FICHA
477710	2 VERSO

460640, 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\$23.805.892,19, neste valor incluindo outros imóveis, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 24 de maio de 2023.-----

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

AV - 5 **CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 21/11/2023, prenotado em 06/12/23 com o nº 2164576 à fl.286 do livro 1-MI, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 4 de **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel em virtude de quitação dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$119.029,46. Rio de Janeiro, 19 de dezembro de 2023.-----

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

EEPX86611 ZCR

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 THAISA DE SOUSA LIMA, brasileira, solteira, que declara não conviver em união estável, operadora de caixa, identidade DETRAN/RJ 30.622.286-0, CPF 197.997.407-11, residente nesta cidade, pelo preço de R\$182.391,12, sendo R\$29.314,00 com utilização do **Fundo de Garantia por Tempo de Serviço** na forma de desconto. O imposto de transmissão foi isento pela guia nº 2639248 com base legal a Lei 5.065/2009. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$182.391,12. Rio de Janeiro, 19 de dezembro de 2023.-----

Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7CEUL-4CDP4-XULNX-55SLV>



Valide aqui
este documento

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

2346819/0086

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

477710

FICHA

3

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

Continuação da ficha 2

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

EEPX86612 CQW

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 THAISA DE SOUSA LIMA, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04 com sede em Brasília/DF, para garantia da dívida no valor de R\$137.960,24, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Incorrendo a devedora 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\$185.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$137.960,24. Rio de Janeiro, 19 de dezembro de 2023.-----

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

EEPX86622 KWB

AV - 8 **CANCELAMENTO:** Foi hoje averbado com o nº 15 na matrícula 460640, o **CANCELAMENTO DE OBRIGAÇÕES**, constante da averbação 1, em virtude da aceitação de obras nº 06/700.328/2020, publicada no D.O. de 23/11/23. Rio de Janeiro, 26 de dezembro de 2023.-----

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

AV - 9 **CONSTRUÇÃO:** Foi hoje averbado com o nº 16 na matrícula 460640, instruído pela certidão nº 25/0479/2023 de 21/09/23 da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação Subsecretaria de Controle e Licenciamento Urbanístico, a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o 'habite-se' concedido em 21/09/23. Rio de Janeiro, 26 de dezembro de 2023.-----

Seque no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7CEUL-4CDP4-XULNX-55SLV>



Valide aqui
este documento

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

2346819/0086

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
477710

FICHA
3 VERSO

CNM:089425.2.0477710-31

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

AV - 10 **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Foi hoje registrada no Registro Auxiliar com o nº 22209 a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** do edifício, através do instrumento particular de 30/01/24. Rio de Janeiro, 21 de março de 2024.-----

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

EERP38964 CFY

AV - 11 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 31/12/2025, prenotado em 02/01/2026 com o nº2311512 à fl.169v do livro 1-ND, instruído por Certidão Negativa do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 27/01/2026, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** da fiduciante THAISA DE SOUSA LIMA, anteriormente qualificada, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 04/03/2026, 05/03/2026 e 06/03/2025, 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 03/03/2026 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 nº7. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$5.423,58. Rio de Janeiro, 08 de abril de 2026.-----

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

EFCJ00587 NPY

Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7CEUL-4CDP4-XULNX-55SLV>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via 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

2346819/0086

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

477710

FICHA

4

CNM: 089425.2.0477710-31
9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Continuação da ficha 3

AV - 12 **CASAMENTO:** Pelo requerimento de 30/06/2026, prenotado em 01/07/2026 com o nº 2346819 à fl.238v do livro 1-NH, instruído pela certidão de 12/06/2026 do 16º RCPN, matrícula 1632950 01 55 2024 2 00018 166 0005266 47, fica averbado o **CASAMENTO** de THAÍSA DE SOUSA LIMA e RAFAEL GONÇALVES DA SILVA, realizado em 28/05/2024 pelo regime da comunhão parcial de bens, passando a assinar THAÍSA DE SOUSA LIMA GONÇALVES. Rio de Janeiro, 27 de julho de 2026.-----

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

EFDV97586 XNF

AV - 13 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 22/05/26, prenotado em 25/05/26 com o nº 2338901 a fl. 254 do livro 1-NG, atualizado pelo requerimento datado de 06/07/26, 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 a fiduciante THAISA DE SOUSA LIMA GONÇALVES, anteriormente qualificada, mesmo depois de intimada 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 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 2958955. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$190.812,52. Rio de Janeiro, 27 de julho de 2026.-----

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

EFDV97587 VEL

AV - 14 **CANCELAMENTO:** Em virtude da averbação 13 de CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7CEUL-4CDP4-XULNX-55SLV>



Valide aqui
este documento

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFDV98932 NMU
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

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

2346819/0086

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0477710-31

MATRÍCULA

477710

FICHA

4

VERSO

FEDERAL, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 07 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$137.960,24. Rio de Janeiro, 27 de julho de 2026.-----

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

EFDV97589 QWZ

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, 27 de julho de 2026.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7CEUL-4CDP4-XULNX-55SLV>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - RJ

CNPJ:30.715.031/0001-90

Adilson Alves Mendes
REGISTRADOR



Título: Casamento

C E R T I F I C O que o presente título prenotado sob o nº 2346819 em 01/07/2026, no livro 1-NH, folha 238v, foi registrado/averbado em 27/07/2026 com os seguintes atos:

Descrição	Qtd.	Valor
***** E M O L U M E N T O S *****		
AVERBACAO (Tabela 20.4-1-*)	1	183,32
SELO DE FISCALIZAÇÃO	3	9,81
COMUNICAÇÃO ONR	1	29,74
PRENOTACAO (Tabela 20.4-3-*)	1	36,89
LEI 6370/2012 (PMCMV)	1	7,48
CERTIDÃO COM PÁGINAS (Tabela 20.4-6-*)	1	124,08
*** A C R É S C I M O S L E G A I S ***		
LEI 3217/99		74,80
LEI 4664/05		31,79
LEI 111/06		31,79
LEI 6281/12		22,44
LEI 691/84 - ISS		20,07
LEI 10637/25		3,74
LEI 10637/25		3,74
LEI 10637/25		3,74

MATRÍCULA(S) - ATOS PRATICADOS

477710 - AV.12

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>

EFDV97586 XNF



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 36145/2026

Recebi de CESAV a quantia de R\$583,43, referente ao(s) ato(s) praticado(s) em 27/07/2026, acima discriminados.

- ☐ Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087 - RJ
- ☐ 1º Oficial Substituto: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - CTPS 97445/070-RJ
- ☒ 5º Oficial Substituto: MÔNICA CRISTINA CARVALHO ROCHA - CTPS 09631/095-RJ
- ☐ 8º Oficial Substituto: ELISEU DA SILVA - CTPS 54596/056-RJ

Av. Nilo Peçanha, nº 12 - 6º andar - Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP 20.020.100 - Tel.: 2533-6430

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7CEUL-4CDP4-XULNX-55SLV>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



onr