



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR
certidao-0575
2317459/0139

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0488380-31

MATRÍCULA
488380

FICHA
1

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

26 de janeiro de 2024.

IMÓVEL



Apartamento 501 do Bloco 4 do prédio em construção situado na Rua Projetada 2 do PAA 12.622 nº 420, na freguesia de Guaratiba, e correspondente fração ideal de 0,004109 do respectivo terreno designado por Lote 5 do PAL 49516, que mede em sua totalidade 117,85m de frente em dois segmentos de: 52,15m em curva subordinada a um raio interno de 250,00m, mais 65,70m; 74,73m de fundo, onde é atingido por uma Faixa Marginal de Proteção com 41,00m de largura; 126,39m a direita, onde é atingido por uma Faixa Non Aedificandi de 28,00m; 127,49m a esquerda em três segmentos de: 17,68m, mais 20,46m, mais 89,35m; confrontando aos fundos com terreno da Estrada Cabuçu de Baixo de propriedade do espólio de Maria Gomes da Silva ou sucessores, à direita com terreno do Caminho do Cabuçu de Baixo de propriedade de Amaro da Rocha Nunes Filho ou sucessores e pela esquerda com o lote 4 do PAL 49516 de propriedade de Biplan Brito Imóveis Planejamento e Construção Ltda. **INSCRIÇÃO FISCAL (MP):** 3433314-6 **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 feita a Biplan Brito Imóveis Planejamento e Construção Ltda, através da escritura de 03/02/21 do 12º Ofício, livro 3584, fls. 191, rerratificada por outra de 19/03/21 do 12º Ofício, livro 3637, fl.27, registradas em 21/04/21 com o nº 4 na matrícula 460639. Rio de Janeiro, 26 de janeiro de 2024.--

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

AV - 1

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO (P.M.C.M.V): Consta registrado em 23/11/23 com o nº 8. na matrícula 460639 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 31/10/23, 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 sejam comercializadas no prazo estabelecido 70% das

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GRBSL-C8XV4-JUUKU-3DQ86>



REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0488380-31

MATRÍCULA
488380.

FICHA

1

VERSO

unidades, sendo que a execução e entrega das obras do empreendimento ocorrerá em 2 FASES: 1ª FASE - Blocos 1 a 4, 2ª FASE - Blocos 5 a 7; e que o empreendimento terá 45 vagas de garagem situadas no pavimento de acesso de nºs 1 a 45, sendo a vaga de nº 37 adaptada a PNE, que será de uso do condomínio. **Fica ressalvado que se trata de obra projetada e pendente de regularização registral, no que tange a sua conclusão.** CUMPRE CERTIFICAR que da certidão de Tributos Federais constam débitos administrados pela SRF com exigibilidade suspensa, e que das certidões da PGE/RJ, PGM/RJ, Distribuição Cível TJ/SP, 2º, 4º, 6º ao 10º Tabelionatos de Protesto de Letras e Títulos de São Paulo, Justiça Federal 3ª Região, Justiça do Trabalho Processos Eletrônicos, 1º ao 4º e 9º Distribuidores do Rio de Janeiro, 1º ao 4º Ofícios de Protesto de Títulos do Rio de Janeiro, e Justiça Federal 2ª Região, 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 O EMPREENDIMENTO ESTA ENQUADRADO NO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA - PMCMV, INSTITUÍDO PELA LEI 11977 de 07/07/09, DEVENDO SER OBSERVADO OS SEGUINTE CRITÉRIOS: 1) DESTINADO A FAMÍLIAS COM RENDA ATÉ R\$ 4.400,00 - 2) O VALOR DA VENDA DAS UNIDADES NÃO PODERÁ EXCEDER O VALOR DE R\$264.000,00.** Rio de Janeiro, 26 de janeiro de 2024.-----

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

AV - 2 **AFETAÇÃO:** Consta averbada em 23/11/23, com o nº 9, na matrícula 460639, a constituição do patrimônio de **AFETAÇÃO** para o empreendimento, nos termos do artigo 31-A da Lei 4591/64 de 16/12/64. Rio de Janeiro, 26 de janeiro de 2024.-----

Segue na ficha 2



Valide aqui
este documento

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

2317459/0139

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0488380-31

MATRÍCULA
488380

FICHA
2

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

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

AV - 3 **HIPOTECA (P.M.C.M.V.)**: Foi hoje registrado com o nº 12 na matrícula 460639, a **HIPOTECA EM 1º 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\$19.156.923,05, (neste valor incluído outros imóveis), regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 26 de janeiro de 2024.-----

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

AV - 4 **CANCELAMENTO**: Pelo instrumento particular de 19/06/2024, prenotado em 09/07/2024 com o nº 2203590 à fl.189v do livro 1-MO, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 3 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\$136.835,16. Rio de Janeiro, 24 de julho de 2024.-----

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

EETI88628 UWK

R - 5 **COMPRA E VENDA: (P.M.C.M.V.)** Pelo instrumento particular que serviu para averbação 4, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por TENDA NEGOCIOS IMOBILIARIOS S/A em favor de RAFAELA CAROLINE DA SILVA MADUREIRA, brasileira, solteira, não convivente em união estável, vendedora, identidade DETRAN/RJ 26.582.314-6, CPF 150.778.597-60, residente nesta cidade, pelo preço de R\$190.532,01, sendo R\$33.378,00 com utilização do **Fundo de Garantia por Tempo de Serviço** na forma de desconto. O pagamento do imposto de transmissão foi isento pelo
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GRBSL-C8XV4-JUUKU-3DQ86>



REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0488380-31

MATRÍCULA
488380

FICHA

2

VERSO

Certificado Declaratório constante da guia nº 2706585, com base na Lei 5065/2009. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$190.532,01. Rio de Janeiro, 24 de julho de 2024.-----

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

EETI88629 OYV

R - 6

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: (P.M.C.M.V.) Pelo instrumento particular que serviu para averbação 4, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por RAFAELA CAROLINE DA SILVA MADUREIRA, 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\$131.201,76, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Incorrendo a devedora 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\$194.300,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$131.201,76. Rio de Janeiro, 24 de julho de 2024.-----

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

EETI88631 UEJ

AV - 7

CONSTRUÇÃO: Foi hoje averbado com o nº 15 na matrícula 460639, instruído pela certidão nº 25/0123/2025 de 14/03/2025 da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, Licenciamento Subsecretaria de Controle e Licenciamento Urbanístico, a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o 'habite-se' concedido em 14/03/25. Rio de Janeiro, 06 de maio de 2025.-----

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

AV - 8

RECONHECIMENTO DE LOGRADOURO: Pelo Decreto nº 54746 de 01/07/24, fica averbado o **RECONHECIMENTO DE LOGRADOURO** da Segue na ficha 3



Valide aqui
este documento

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

2317459/0139

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

488380

FICHA

3

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

CNM: 089425 2 04-88380-31

Continuação da ficha 2

Rua Lolita Rodrigues, antes conhecida por Projetada 2 PAA
12622 do PAL 49516. Rio de Janeiro, 06 de maio de 2025.---

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

EEXQ52043 IGY

AV - 9

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Foi hoje registrada no Registro
Auxiliar com o nº 23402 a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** do
empreendimento, através do instrumento particular de
18/03/25. Rio de Janeiro, 06 de maio de 2025.-----

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

EEXQ51487 FWD

AV - 10

INTIMAÇÃO: Pelo requerimento enviado eletronicamente
(Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 06/10/2025,
prenotado em 07/10/2025 com o nº 2292717 à fl.94 do livro
1-NB, instruído por Certidão Negativa do 1º Ofício de
Registro de Títulos e Documentos, expedida em 16/10/2025,
fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº
02/2017 a **INTIMAÇÃO** da fiduciante RAFAELA CAROLINE DA
SILVA MADUREIRA, anteriormente qualificada, realizada
através de Edital de Intimação, publicado por meio
eletrônico em 25/11/2025, 26/11/2025 e 27/11/2025,
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 24/11/2025 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 06. Valor
atribuído para base de cálculo dos emolumentos:
R\$5.854,75. Rio de Janeiro, 29 de dezembro de 2025.-----

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GRBSL-C8XV4-JUUKU-3DQ86>



Valide aqui
este documento

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFBP57960 EWD

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

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

2317459/0139

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0488380-31

MATRÍCULA	FICHA
488380	3
	VERSO

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

EFBA09834 UYI

AV - 11 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 04/02/26, prenotado em 05/02/26 com o nº 2317459 a fl. 83v do livro 1-NE, 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 60 (sessenta) dias contados da data da averbação, tendo em vista que a fiduciante RAFAELA CAROLINE DA SILVA MADUREIRA, 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 10, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2915400 em 27/01/26. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$198.460,60. Rio de Janeiro, 19 de fevereiro de 2026.-----

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

EFBP56304 QWE

AV - 12 **CANCELAMENTO:** Em virtude da averbação 11 de CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 06 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$131.201,76. Rio de Janeiro, 19 de fevereiro de 2026.-----

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

EFBP56308 QNR

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, 19 de fevereiro de 2026.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GRBSL-C8XV4-JUUKU-3DQ86>