



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR
certidao-0610
2268169/0166

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
418774

FICHA
1

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
18 de março de 2015.

IMÓVEL



Apartamento 101 do Bloco 5 do Prédio em construção situado na Rua Projetada 'A' n° 80, na Freguesia de Guaratiba e correspondente fração ideal de 0,002 do respectivo terreno designado por 2 da quadra II do PAL 48488, que mede em sua totalidade 5,74m de frente em curva subordinada a um raio externo de 22,00m, mais 31,70m, mais 4,60m em curva subordinada a um raio interno de 10,00m, mais 48,36m, mais 9,42m em curva subordinada a um raio interno de 6,00m, concordando com o alinhamento da Rua Projetada A, por onde mede 188,00m, mais 9,42m em curva subordinada a um raio interno de 6,00m, concordando com o alinhamento da Rua Projetada E, por onde mede 86,00m; 183,26m a esquerda, confrontando com o lote 1 da quadra II do PAL 48488 de propriedade de Amebrasil Construções Ltda e com o lote 4 da quadra II do PAL 45000 situado na Rua E onde figura o empreendimento n° 130. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 3147925-6 e 3147926-4 (MP) CL 22588-8 e 22585-4. **PROPRIETÁRIA:** TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ 09.625.762/0001-58, com sede em São Paulo/SP, que adquiriu por compra Amebrasil Construções Ltda, através da escritura de 17/05/2011 do 4º Ofício de Petrópolis/RJ, livro 641, fl. 70 registrada em 25/07/2011 com o n° 4 nas matrículas 300401 e 300402. Rio de Janeiro, 18 de março de 2015.

O Oficial

denilson Francisco Henriques
9º Oficial Substituto
CTPS 49000/033-RJ

AV - 1

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO: Consta registrado em 23/09/14 com o n° 2 na matrícula 410224 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 11/08/2014, 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 60% das unidades e/ou não consiga, por qualquer motivo, financiamento destinado à construção; que o
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TX66P-9U8RL-H5GMK-QQTGU>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
418774

FICHA
1
VERSO

empreendimento terá 228 vagas de garagem descobertas situadas no pavimento de acesso, as quais não se vinculam às unidades, sendo de uso do condomínio e que a construção do empreendimento será subdividida em 3 fases, conforme licença de obras, a 1ª fase compreendendo os blocos 1 a 12 e 25 e áreas comuns; a 2ª fase compreendendo o bloco 19 e a 3ª fase compreendendo os blocos 13 a 24. CUMPRE CERTIFICAR que da certidão da Justiça Federal, 1º ao 4º e 7º Distribuidores, Justiça do Trabalho desta comarca e Distribuidores Cíveis da comarca 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; constando ainda, das certidões de Situação Fiscal Imobiliária débitos dos exercícios 2011, 2012 e 2013. **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 SEGUINTE CRITÉRIOS: 1) EMPREENDIMENTO DESTINADO A FAMÍLIAS COM RENDA DE 06 A 10 SALÁRIOS MÍNIMOS; 2) O VALOR DA VENDA DAS UNIDADES NÃO PODERÁ EXCEDER O VALOR DE R\$190.000,00.** Rio de Janeiro, 18 de março de 2015.

O Oficial

Adenilson Francisco Henriques
9º Oficial Substituto
CPF: 400007033-RJ

AV - 2 **OBRIGAÇÕES:** Consta registrado em 04/03/15 com o nº 3 na matrícula 410224, instruído por certidão nº 084867 de 05/01/15 da Secretaria Municipal de Urbanismo, fica averbado que TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, assumiu **OBRIGAÇÕES** perante o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO de efetuar o pagamento de R\$493.837,37 importância esta correspondente a 1,0% sobre o valor total do
Segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TX66P-9U8RL-H5GMK-QQTGU>



Valide aqui este documento

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

2268169/0166

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
418774

FICHA
2

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

Continuação da ficha 1

empreendimento de acordo com o §1º do artº 2º do Decreto 26.579 de 01/06/2006 destinado à construção, reforma ou acréscimo em uma ou mais unidades escolares ou creches da rede pública municipal. A celebração do presente termo não exime a obrigada da perfeita obediência às demais regras estabelecidas nos Decretos nº 322/76 e 4.691/84, pertinente à construção de grupamentos de edificações. Dar-se-á como 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, 18 de março de 2015.-----

O Oficial

Adenilson Francisco Henriques
9º Oficial Substituto
CTPS: 49000/033-RJ

AV - 3

AFETAÇÃO: Foi hoje averbada com o nº 4 na matrícula 410224, a constituição do patrimônio de **AFETAÇÃO**, para o empreendimento. Rio de Janeiro, 18 de março de 2015.-----

O Oficial

Adenilson Francisco Henriques
9º Oficial Substituto
CTPS: 49000/033-RJ

AV - 4

HIPOTECA: Foi hoje registrado com o nº 8 na matrícula 410224, a **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel dada por TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A em favor do BANCO DO BRASIL S.A., CNPJ 00.000.000/6954-08, com sede em Brasília/DF, pelo valor de R\$12.757.000,00, neste valor incluindo outros imóveis, com vencimento da dívida em 15/07/19, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 18 de março de 2015.-----

O Oficial

Adenilson Francisco Henriques
9º Oficial Substituto
CTPS: 49000/033-RJ

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TX66P-9U8RL-H5GMK-QQTGU>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

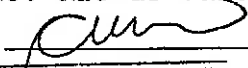
ONR

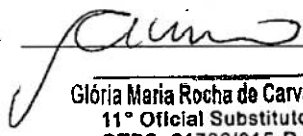


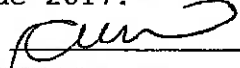
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
418774	2
	VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TX66P-9U8RL-H5GMK-QQTGU>

AV - 5 **CONSTRUÇÃO:** Foi hoje averbado com o n° 10 na matrícula 410224, instruída pela certidão n° 25/0448/2015 de 11/11/15 da Secretaria Municipal de Urbanismo, a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o "habite-se" concedido em 11/11/15. Rio de Janeiro, 10 de dezembro de 2015.-----
O Oficial 
Glória Maria Rocha de Carvalho
11º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

AV - 6 **CANCELAMENTO:** Pelo Termo de 27/06/16, prenotado em 05/09/16 com o n° 1710423 à fl.142 do livro 1-JA, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 4 de **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel, em virtude da quitação dada pelo credor BANCO DO BRASIL S/A, CNPJ 00.000.000/0001-91. Rio de Janeiro, 26 de outubro de 2016.-----
O Oficial  EBTC15739 DIC
Glória Maria Rocha de Carvalho
11º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

AV - 7 **CANCELAMENTO:** Pelo requerimento de 09/02/17, prenotado em 17/03/17 com o n° 1737451 à fl. 216v do livro 1-JD, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 2 de **OBRIGAÇÕES**, em virtude da concessão do 'habite-se'. Rio de Janeiro, 26 de abril de 2017.-----
O Oficial  EBZG85749 EGO
Glória Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

R - 8 **COMPRA E VENDA: (P.M.C.M.V.)** Pelo instrumento particular de 02/03/17, prenotado em 17/03/17 com o n° 1737452 à fl. 216v do livro 1-JD, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, anteriormente qualificada, em favor de DYLAN DE SOUZA BATISTA, mecânico, identidade CNH/DETRAN/RJ 05949841970,
Segue na ficha 3



Valide aqui
este documento

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

2268169/0166

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

418774

FICHA

3

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

Continuação da ficha 2

CPF 140.985.527-95 e sua mulher CAROLINE DA SILVA LANZILOTA BATISTA, empregada doméstica, identidade DETRAN/RJ 217827591, CPF 146.460.037-67, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6515/77, residentes nesta cidade, pelo preço de R\$159.675,00, sendo R\$3.502,65 com utilização do **Fundo de Garantia por Tempo de Serviço** e R\$2.625,00 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 2100889 com base na Lei 5065/2009. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$159.675,00. Rio de Janeiro, 26 de abril de 2017.-----

O Oficial

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

EBZG85751 QER

R - 9

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: (P.M.C.M.V.) Pelo instrumento particular que serviu para o registro 8, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por DYLAN DE SOUZA BATISTA e sua mulher CAROLINE DA SILVA LANZILOTA BATISTA 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\$116.359,52, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Incorrendo os devedores 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\$159.675,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$116.359,52. Rio de Janeiro, 26 de abril de 2017.-----

O Oficial

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

EBZG85753 TWR

AV - 10

CANCELAMENTO: Em virtude da compra e venda do registro 8,
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TX66P-9U8RL-H5GMK-QQTGU>

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



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

2268169/0166

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0418774-08

MATRÍCULA	FICHA
418774	3
	VERSO

fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 3 de **AFETAÇÃO**.
Rio de Janeiro, 26 de abril de 2017.-----

O Oficial *[Assinatura]* **EBZG85754 UYQ**

Gloria Maria Rocha de Carvalho
6º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

AV - 11 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 47/2015) datado de 07/07/23, prenotado em 10/07/23 com o nº 2134861 à fl.117v do livro 1-MF, instruído por Certidão Positiva do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** dos fiduciários DYLAN DE SOUZA BATISTA e sua mulher CAROLINE DA SILVA LANZILOTA BATISTA, anteriormente qualificados, realizada em 21/07/23, 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 nº 09. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$8.104,68. Rio de Janeiro, 17 de agosto de 2023.-----

1º Oficial Sub.: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 06743 | EEOH11202 XVZ

AV - 12 **RECONHECIMENTO DE LOGRADOIRO:** Pelo Decreto nº41623 de 02/05/2016, fica averbado o **RECONHECIMENTO DE LOGRADOIRO** da RUA ALFREDO BRITTO, antes conhecida por RUA PROJETADA A do PAL 48488. Rio de Janeiro, 30 de abril de 2025.-----

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087 | EEXG79724 WBA

AV - 13 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 27/02/2025, prenotado em 06/03/2025 com o nº2249700 à fl.47v do livro
Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TX66P-9U8RL-H5GMK-QQTGU>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

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

2268169/0166

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0418774-08

MATRÍCULA

418774

FICHA

4

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

1-MU, instruído por Certidão Positiva do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** dos fiduciários DYLAN DE SOUZA BATISTA e seu marido CAROLINE DA SILVA LANZILOTA BATISTA, anteriormente qualificados, realizada em 01/04/2025, 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\$9.799,22. Rio de Janeiro, 30 de abril de 2025.-----

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

EEXG79725 XLH

AV - 14 **CANCELAMENTO:** Em virtude do novo procedimento de intimação averbado com o nº13, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação nº11 de INTIMAÇÃO. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$17.417,06. Rio de Janeiro, 30 de abril de 2025.-----

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

EEXG79726 VBS

AV - 15 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 09/06/25, prenotado em 10/06/25 com o nº 2268169 a fl. 111v do livro 1-MX, 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 os fiduciários DYLAN DE SOUZA BATISTA e sua mulher CAROLINE DA SILVA LANZILOTA BATISTA, anteriormente qualificados, mesmo depois de intimados para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TX66P-9U8RL-H5GKM-QQTGU>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui este documento

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEYC26336 QUL

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

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

2268169/0166

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0418774-08

MATRÍCULA

418774

FICHA

4

VERSO

intimação averbada com o nº 13, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2824773 em 23/05/25. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$167.993,09. Rio de Janeiro, 18 de junho de 2025.-----

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087 **EEYC25121 HQG**

AV - 16 **CANCELAMENTO:** Em virtude da averbação 15 de CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 09 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$116.359,52. Rio de Janeiro, 18 de junho de 2025.-----

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087 **EEYC25125 GNJ**

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, 18 de junho de 2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TX66P-9U8RL-H5GMK-QQTGU>



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via 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: Consolidacao da Propriedade

CERTIFICADO que o presente título prenotado sob o nº 2268169 em 10/06/2025, no livro 1-MX, folha 111V, foi registrado/averbado em 18/06/2025 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	734,83
QUITAÇÃO (Tabela 20.3-1-6)	1	623,09
GUIA DO DOI	1	26,03
COMUNIC. DISTRIB.	1	26,03
SELO DE FISCALIZAÇÃO	4	11,48
PRENOTACAO (Tabela 20.4-3-*)	1	32,29
LEI 6370/2012 (PMCMV)	1	31,53
GUIA DE COMUNICAÇÃO LEI 6370/12	1	26,03
CERTIDÃO COM PÁGINAS (Tabela 20.4-6-*)	1	108,60
*** A C R É S C I M O S L E G A I S ***		
LEI 3217/99		315,38
LEI 4664/05		78,84
LEI 111/06		78,84
LEI 6281/12		94,61
LEI 691/84 - ISS		84,65

MATRÍCULA(S) - ATOS PRATICADOS

418774 - AV.15, AV.16

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>

EEYC25121 HQG - EEEYC25125 GNJ



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 27361/2025

Recebi de ON LINE a quantia de R\$2.272,23, referente ao(s) ato(s) praticado(s) em 18/06/2025, acima discriminados.


10º Oficial Substituto: GLÓRIA MARIA ROCHA DE CARVALHO - CTPS 61786/015-RJ

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