



Valide aqui este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6ºANDAR
certidao-0633
2306427/0173

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
438279

FICHA
1

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

04 de maio de 2017.

IMÓVEL



Apartamento 504 do Bloco 1 do Prédio nº 35 em construção, situado na Rua B PAL. 45000, na Freguesia de Guaratiba, e correspondente fração ideal de 0,008391 do respectivo terreno, que mede em sua totalidade 56,00m de frente em dois segmentos de 37,50m, mais 18,50m, 50,00m ao fundo para a Rua Projetada H do PAL 45000, por onde o lote também faz testada, mais 69,92m a direita em dois segmentos de 60,50m em reta, mais 9,42m em curva interna subordinada a um raio de 6,00m, onde é atingido por uma faixa (FNA) com 1,40m de largura, e 73,34m a esquerda em três segmentos de 9,42m em curva interna subordinada a um raio de 6,00m concordando com o alinhamento da Rua Projetada B por onde o lote também faz testada, medindo mais 54,50m em reta mais 9,42m em curva interna subordinada a um raio de 6,00m, concordando com o alinhamento da Rua Projetada H, confrontando ao fundo com a Rua Projetada H, a esquerda com a Rua Projetada B, ambas do PAL 45000, a direita parte com o lote 2 do PAL 12943 e parte com área destinada a jardim. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 3147928-0(MP) CL 03129,4. - **PROPRIETÁRIA:** TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ 09.625.762/0001-58, com sede em São Paulo-SP, que adquiriu o imóvel por compra feita a Amebrasil Construções Ltda, através da escritura de 26/12/14 do 4º Ofício da Justiça de Niterói-RJ, livro 1143, fl.74, registrado em 09/06/15 com o nº 5 na matrícula 300404. Rio de Janeiro, 04 de maio de 2017.-----

O Oficial

Glória Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 81786/015-RJ

AV - 1

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO: Consta registrado em 30/06/16 com o nº 10 na matrícula 300404 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 19/05/16, 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
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VBZJT-PYWKG9-YVEDP-AGKJS>



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
438279

FICHA
1
VERSO

não comercialize 60% das unidades; que o empreendimento terá 30 vagas de garagem descobertas situadas no pavimento de acesso, sendo 4 vagas destinadas a PNE, as quais não se vinculam a qualquer das unidades e se destinam ao uso do condomínio. CUMPRE CERTIFICAR que das certidões dos 1º ao 4º, 7º e 9º distribuidores desta comarca, Justiça Federal, Justiça do Trabalho e Distribuidores Cíveis do Estado 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. **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) A RENDA FAMILIAR MÁXIMA NÃO PODERÁ EXCEDER 3 a 10 SALÁRIOS MÍNIMOS; 2) O VALOR DA VENDA DAS UNIDADES NÃO PODERÁ EXCEDER O VALOR DE R\$190.000,00.** Rio de Janeiro, 04 de maio de 2017.

O Oficial

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

AV - 2 **AFETAÇÃO:** Consta averbada em 09/08/16, com o nº 11, na matrícula 300404, a constituição do patrimônio de **AFETAÇÃO**, para o empreendimento, nos termos do artigo 31-A da Lei 4591/64. Rio de Janeiro, 04 de maio de 2017.--

O Oficial

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

AV - 3 **OBRIGAÇÕES:** Consta averbado em 16/12/16 com o nº 12 na matrícula 300404, instruído por certidão nº 085.234 de 21/10/16 da Secretaria Municipal de Urbanismo, que a proprietária TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, assumiu
Segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VBZJT-PYWK9-YVEDP-AGKJS>



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
438279

FICHA
2

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

Continuação da ficha 1

OBRIGAÇÕES perante o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, conforme as cláusulas segunda e quinta, de efetuar o pagamento de R\$129.308,54 (cento e vinte e nove mil, trezentos e oito reais e cinquenta e quatro centavos), importância esta correspondente 1,0% sobre o valor total do empreendimento de acordo com o §1º do art. 2º do Decreto 26.579 de 01/06/06 destinado à construção, reforma ou acréscimo em uma ou mais unidades escolares ou creche da rede pública municipal. Dá-se 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, 04 de maio de 2017.

O Oficial

[Assinatura]
Gloria Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

AV - 4 **HIPOTECA:** Foi hoje registrado com o nº 13 na matrícula 300404, 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\$11.441.635,92, (neste valor incluindo outros imóveis), o prazo de amortização do presente financiamento é de 24 meses contado do primeiro dia do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no cronograma físico-financeiro do empreendimento para o término da obra, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 04 de maio de 2017.

O Oficial

[Assinatura]
Gloria Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

AV - 5 **RECONHECIMENTO DE LOGRADOURO:** Foi hoje averbado com o nº 14 na matrícula 300404, instruído pela certidão nº
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VBZJT-PYWK9-YVEDP-AGKJS>



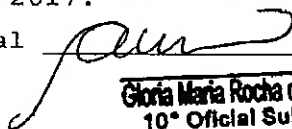
Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
438279	2
	VERSO


2002/16 de 19/08/16 da Secretaria Municipal de Urbanismo, o **RECONHECIMENTO DE LOGRADOURO** ocorrido através do Decreto nº 41623 de 02/05/16, pelo qual a Rua Chico Moreira (Restaurador Cinematográfico) foi antes conhecida como Rua B do PAA 11602/PAL 45000. Rio de Janeiro, 04 de maio de 2017.-----

O Oficial


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


AV - 6 **CANCELAMENTO:** Foi hoje averbado com o nº 15 na matrícula 300404, através do Ofício nº 43 UIH/SUBU/CGPP/CPT/GCT da Secretaria Municipal de Urbanismo, Infraestrutura e Habitação de 18/05/17, o **CANCELAMENTO** da averbação 3 de **OBRIGAÇÕES**, em virtude do seu cumprimento, conforme despacho de 15/05/17 no processo 02/000.565/2017, às folhas 04. Rio de Janeiro, 01 de junho de 2017.-----

O Oficial


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

AV - 7 **CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 13/04/2017, prenotado em 30/06/2017 com o nº 1754001 à fl.212v do livro 1-JF, 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, 08 de agosto de 2017.-----

O Oficial


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

ECDE93518 SVE

R - 8 **COMPRA E VENDA (P.M.C.M.V.):** Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 7, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS
Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VBZJT-PYWK9-YVEDP-AGKJS>



Valide aqui este documento

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

2306427/0173

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
438279

FICHA
3

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

Continuação da ficha 2

S/A, anteriormente qualificada, em favor de RAFAEL LUIZ PESSOA AURELIANO, brasileiro, solteiro, secretário, identidade CNH/DETRAN/RJ 06098560811, CPF 131.626.767-97, residente nesta cidade, pelo preço de R\$135.000,00, sendo R\$3.323,96 com utilização do **Fundo de Garantia por Tempo de Serviço**, e R\$47.500,00 com utilização do **FGTS** na forma de desconto. O pagamento do imposto de transmissão foi isento conforme certificado declaratório de isenção constante da guia nº 2117901 com base na Lei nº 5.065/09. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$136.711,96. Rio de Janeiro, 08 de agosto de 2017.-----

O Oficial  ECDE93521 EBW

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

R - 9 **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (P.M.C.M.V.):** Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 7, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por RAFAEL LUIZ PESSOA AURELIANO, em favor de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, para garantia da dívida no valor de R\$84.176,04, 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 do credor, é atribuído o valor de R\$135.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$84.176,04. Rio de Janeiro, 08 de agosto de 2017.-----

O Oficial  ECDE93522 TWB

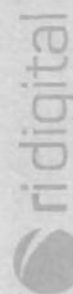
Gloria Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

AV - 10 **CONSTRUÇÃO:** Foi hoje averbado com o nº 17 na matrícula 300404, instruído pela certidão nº 25/0305/2017 de 17/07/17 da Secretaria Municipal de Urbanismo, a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o 'habite-se' concedido
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VBZJT-PYWK9-YVEDP-AGKJS>

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, 12-6º ANDAR

2306427/0173

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0438279-81

MATRÍCULA	FICHA
438279	3
	VERSO

em 17/07/17. Rio de Janeiro, 01 de setembro de 2017.-----
O Oficial

[Assinatura]
Gloria Maria Rocha de Carvalho
 10º Oficial Substituto
 CTPS: 61786/015-RJ

AV - 11 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 23/07/2025, prenotado em 24/07/2025 com o nº 2277129 à fl.133v do livro 1-MZ, instruído por Certidão Negativa do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 31/07/2025, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** do fiduciante RAFAEL LUIZ PESSOA AURELIANO, anteriormente qualificado, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 29/09/2025, 30/09/2025 e 01/10/2025, 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 26/09/2025 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 nº09. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$4.118,65. Rio de Janeiro, 29 de outubro de 2025.-----

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087 EFAA89190 YFE

AV - 12 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 08/12/25, prenotado em 09/12/25 com o nº 2306427 a fl. 286v do livro 1-NC, fica averbada a **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**

-Série - nº - FICHA - 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VBJT-PYWK9-YVEDP-AGKJS>



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

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFBA05591 ERT

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

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

2306427/0173

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

438279

FICHA

4

CNM:089425.2.0438279-81
9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Continuação da ficha 3

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 RAFAEL LUIZ PESSOA AURELIANO, 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 isento de acordo com a lei nº 2.277/94, art. 8º, p. único, I (com redação dada pela lei nº 3.335/2001) pela guia nº 2889337. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$142.720,20. Rio de Janeiro, 19 de dezembro de 2025.-----

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

EFBA03581 LQU

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 9 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$84.176,04. Rio de Janeiro, 19 de dezembro de 2025.-----

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

EFBA03589 QYA

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 dezembro de 2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VBZJT-PYWK9-YVEDP-AGKJS>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





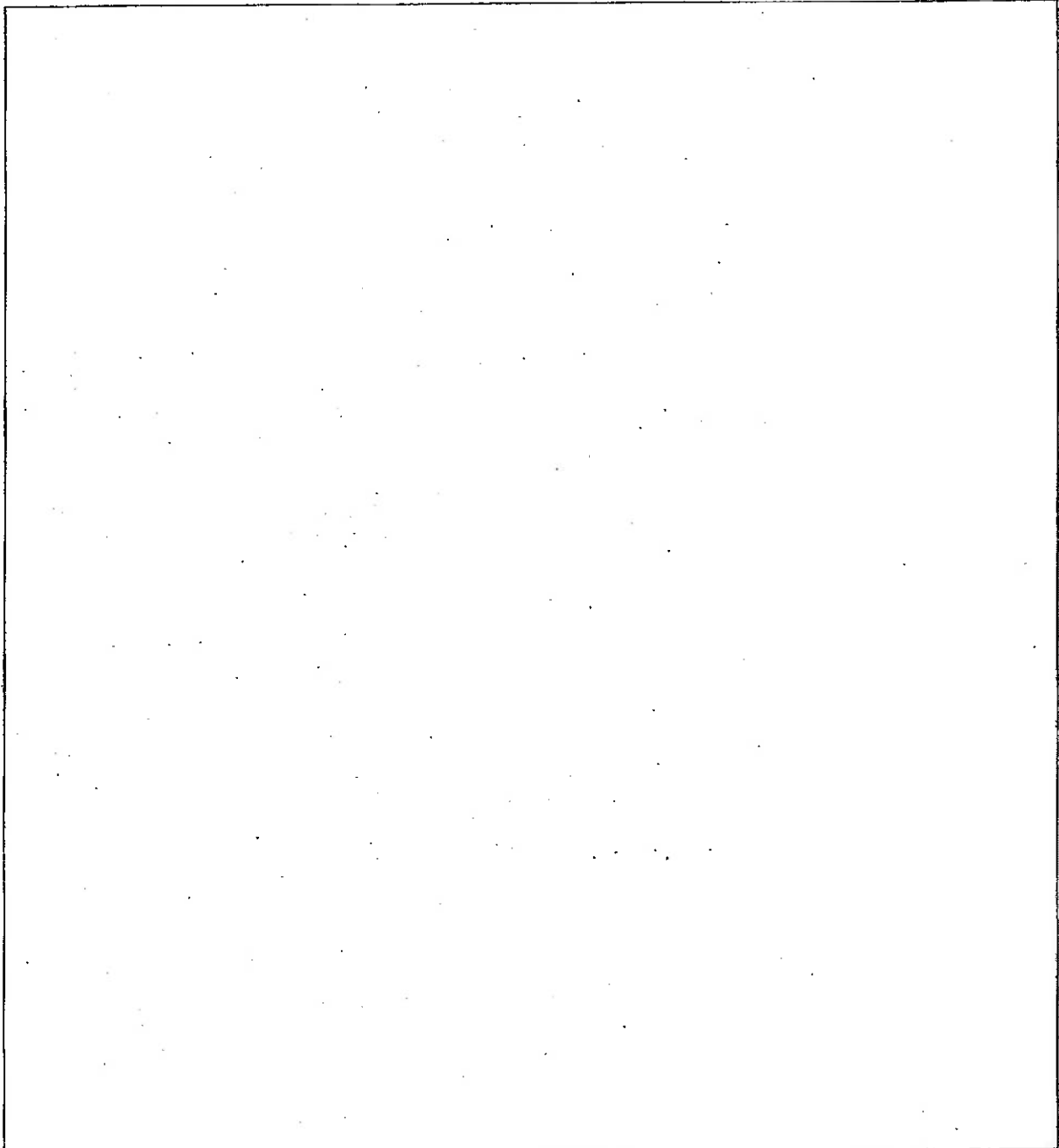
Valide aqui
este documento

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

2306427/0173

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
	VERSO

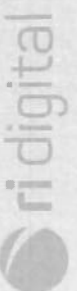


Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VBZJT-PYWK9-YVEDP-AGKJS>



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

C E R T I F I C O que o presente título prenotado sob o nº 2306427 em 09/12/2025, no livro 1-NC, folha 286v, foi registrado/averbado em 19/12/2025 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
QUITACÃO (Tabela 20.3-1-5)	1	511,02
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	29,29
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		292,96
LEI 4664/05		73,24
LEI 111/06		73,24
LEI 6281/12		87,88
LEI 691/84 - ISS		78,63

MATRÍCULA(S) - ATOS PRATICADOS

438279 - 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>

EFBA03581 LQU - EFBA03589 QYA



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 60346/2025

Recebi de ONLINE a quantia de R\$2.111,55, referente ao(s) ato(s) praticado(s) em 19/12/2025, acima discriminados.

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