



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR
certidao-0564
2300509/0075

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
445854

FICHA
1

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
27 de junho de 2018.

IMÓVEL



Apartamento 306 do Bloco 13 do Prédio em construção situado na Rua Odete Lara (atriz) nº 74, na Freguesia de Guaratiba, e correspondente fração ideal de 0,001951 do respectivo terreno, que mede em sua totalidade 131,00m de frente, 57,70m ao fundo, confrontando com imóvel de propriedade de Afonso Vizeu ou sucessores, 174,00m à direita, onde é atingido por uma Faixa Non Aedificandi com 3,80m de largura; 200,00m à esquerda, onde é cortado por uma faixa Non Aedificandi com 3,80m de largura, confrontando parte com a área destinada a jardim e parte com área verde, ambas do PAL 45000. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 3147933-0 e 3092497-1(MP), **CL** 22591-2. **PROPRIETÁRIA:** TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A., CNPJ nº 09.625.762/0001-58, com sede em São Paulo/SP, que adquiriu por compra a feita a Amebrasil Construções Ltda, através da escritura de 22/06/17 do 13º Ofício de São Paulo/SP, livro 4908, fl. 29 e ata retificativa de 28/06/17 do 13º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, livro 4908, fl. 285, registrada em 21/07/17 com o nº 6, nas matrículas 360408 e 360409. Rio de Janeiro, 27 de junho de 2018.

O Oficial

Adenilson Francisco Henriques
6º Oficial Substituto
CTPS: 49000/033-RJ

AV - 1

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO: Consta registrado em 21/07/17 com o nº 2 na matrícula 438943 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 02/06/17, 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 que o empreendimento terá 125 vagas de garagem descobertas, situadas no pavimento de acesso, sendo 15 vagas destinadas a PNE, as quais, não se vinculam a qualquer das unidades e se destinam ao uso do condomínio. **ficando ressalvado que se trata de obra**

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GABEU-DRXLH-PG2A9-TXD5U>

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



Valide aqui este documento

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

2300509/0075

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
445854

FICHA
1
VERSO

projetada e pendente de regularização registral, no que tange a sua conclusão. **CUMPRE CERTIFICAR** que das certidões do 1º ao 4º, 7º e 9º distribuidores, Justiça do trabalho, Justiça Federal, Distribuidores Cíveis de São Paulo-SP e Procuradoria do Município do Rio de Janeiro constam distribuições em face da 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, DEVENDO SER OBSERVADO OS SEGUINTE CRITÉRIOS: 1) DESTINADO A FAMÍLIAS NAS FAIXAS 1,5 e 2; 2) O VALOR DA VENDA DAS UNIDADES NÃO PODERÁ EXCEDER O VALOR DE R\$200.000,00 3) As unidades 101, 104 e 108 dos Blocos 2, 3, 11, 12 e 13, atenderão exclusivamente a Faixa 2.** Rio de Janeiro, 27 de junho de 2018

O Oficial

Adenilson Francisco Henriques
6º Oficial Substituto
CTPS: 49000/033-RJ

AV - 2 **AFETAÇÃO:** Consta averbada em 21/08/17, com o nº 4, na matrícula 438943, conforme requerimento de 25/07/17, 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, 27 de junho de 2018.

O Oficial

Adenilson Francisco Henriques
6º Oficial Substituto
CTPS: 49000/033-RJ

AV - 3 **HIPOTECA:** Foi hoje registrado com o nº 10 na matrícula 438943, a **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel dada por TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A em favor do CAIXA ECÔNOMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em
Segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GABEU-DRXLH-PG2A9-TXD5U>



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

2300509/0075

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
445854

FICHA
2

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

Continuação da ficha 1

Brasília/DF, pelo valor de R\$9.111.050,30, (neste valor incluindo outros imóveis), o prazo de amortização do financiamento é de 24 meses. Regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 27 de junho de 2018.

O Oficial

Adenilson Francisco Henriques
6º Oficial Substituto
CTPS: 49000/033-RJ

AV - 4 **CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 30/07/18, prenotado em 14/08/18 com o nº 1819740 à fl. 179v do livro 1-JO, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 3 de **HIPOTECA EM 1º TERÇO** do imóvel, em virtude de quitação dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Rio de Janeiro, 23 de agosto de 2018.

O Oficial

ECQV06258 EIR

Dr. Adilson Alves Mendes
Oficial
Mat. 08/0067-RJ

R - 5 **COMPRA E VENDA: (P.M.C.M.V.)** Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 4, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, anteriormente qualificada, em favor de JOHN ERICKSON SIQUEIRA RABELLO, brasileiro, solteiro, agente administrativo, identidade DETRAN/RJ 270340193, CPF 145.425.427-00, residente nesta cidade, pelo preço de R\$144.000,00, sendo R\$4.453,77 com utilização do **Fundo de Garantia por Tempo de Serviço** e R\$29.441,00 **na forma de desconto**. O imposto de transmissão foi isento pela guia nº 2202564, conforme certificado declaratório de isenção, com base legal na Lei 5.065/09. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$144.000,00. Rio de Janeiro, 23 de agosto de 2018.

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GABEU-DRXLH-PG2A9-TXD5U>



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

2300509/0075

REGISTRO GERAL

CNM: 089425.2.0445854-54

MATRÍCULA
445854

FICHA
2

O Oficial

ECQV06259 TSI

[Signature]
Dr. Adilson Alves Mendes
Oficial
Mat. 08/0087-RJ

R - 6

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: (P.M.C.M.V.) Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 4, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por JOHN ERICKSON SIQUEIRA RABELLO em favor de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, para garantia da dívida no valor de R\$110.055,23, 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\$154.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$110.055,23. Rio de Janeiro, 23 de agosto de 2018.-----

O Oficial

ECQV06260 KTV

[Signature]
Dr. Adilson Alves Mendes
Oficial
Mat. 08/0087-RJ

AV - 7

CONSTRUÇÃO: Foi hoje averbado com o n° 11 na matrícula 438943, instruída pela certidão n° 25/0377/2018 de 04/09/18 da Secretaria Municipal de Urbanismo, a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o "habite-se" concedido em 04/09/18. Rio de Janeiro, 23 de outubro de 2018.-----

O Oficial

[Signature]
Eliseu da Silva
8º Oficial Substitute
CTPS: 54596/0056-RJ

AV - 8

INTIMAÇÃO: Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ n° 89/2019) datado de 27/09/24, prenotado em 30/09/24 com o n° 2220357 à fl.192v do livro 1-MQ, atualizado pelo requerimento datado de 11/10/24, instruído por Certidão Negativa do 4º Ofício de Registro
Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GABEU-DRXLH-PG2A9-TXD5U>

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

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

2300509/0075

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
445854

FICHA
3

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 54-54
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Continuação da ficha 2

de Títulos e Documentos, expedida em 24/10/24, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** do fiduciante JOHN ERICKSON SIQUEIRA RABELLO, anteriormente qualificado, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 06, 07 e 08/11/24, 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 04/11/24 no Sistema Eletrônico, nos termos do Art. 26 da Lei 9514/97, 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\$5.065,79. Rio de Janeiro, 06 de dezembro de 2024.-----

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

EEVI09232 BEF

AV - 9

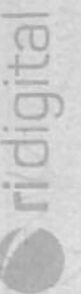
INTIMAÇÃO: Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 31/07/25, prenotado em 01/08/25 com o nº 2278765 à fl.192v do livro 1-MZ, instruído por Certidão Negativa do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 12/08/25, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** do fiduciante JOHN ERICKSON SIQUEIRA RABELLO, anteriormente qualificado, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 29/08, 01 e 02/09/25, 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 27/08/25 no Sistema Eletrônico, nos termos do Art. 26 da Lei 9514/97, para pagamento no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da terceira e última publicação do Edital, dos encargos vencidos e não pagos

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GABEU-DRXLH-PG2A9-TXD5U>

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 OFICIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR

2300509/0075

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0445854-54

MATRÍCULA
445854

FICHA
3
VERSO

referente ao contrato de financiamento com garantia de alienação fiduciária, registrado com o nº 06. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$4.617,96. Rio de Janeiro, 01 de outubro de 2025.-----

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087 | EEZW15130 AZQ

AV - 10 **CANCELAMENTO:** Em virtude do novo procedimento de intimação averbado com o nº 09, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 08 de INTIMAÇÃO. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$17.417,06. Rio de Janeiro, 01 de outubro de 2025.-----

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087 | EEZW15134 LQE

AV - 11 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) de 10/11/25, prenotado em 11/11/25 com o nº 2300509 a fl.74 do livro 1-NC, 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 JOHN ERICKSON SIQUEIRA RABELLO, 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 09, 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 2877729 em 07/10/25. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$162.411,40. Rio de Janeiro, 19 de novembro de 2025.-----

Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GABEU-DRXLH-PG2A9-TXD5U>

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
EFAJ04008 QXJ

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

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

2300509/0075

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
445854

FICHA
4

CNM:089425.2.0445854-54
9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Continuação da ficha 3

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

EFAJ01939 FJT

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\$110.055,23. Rio de Janeiro, 19 de novembro de 2025.

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

EFAJ01953 SYU

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 novembro de 2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GABEU-DRXLH-PG2A9-TXD5U>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





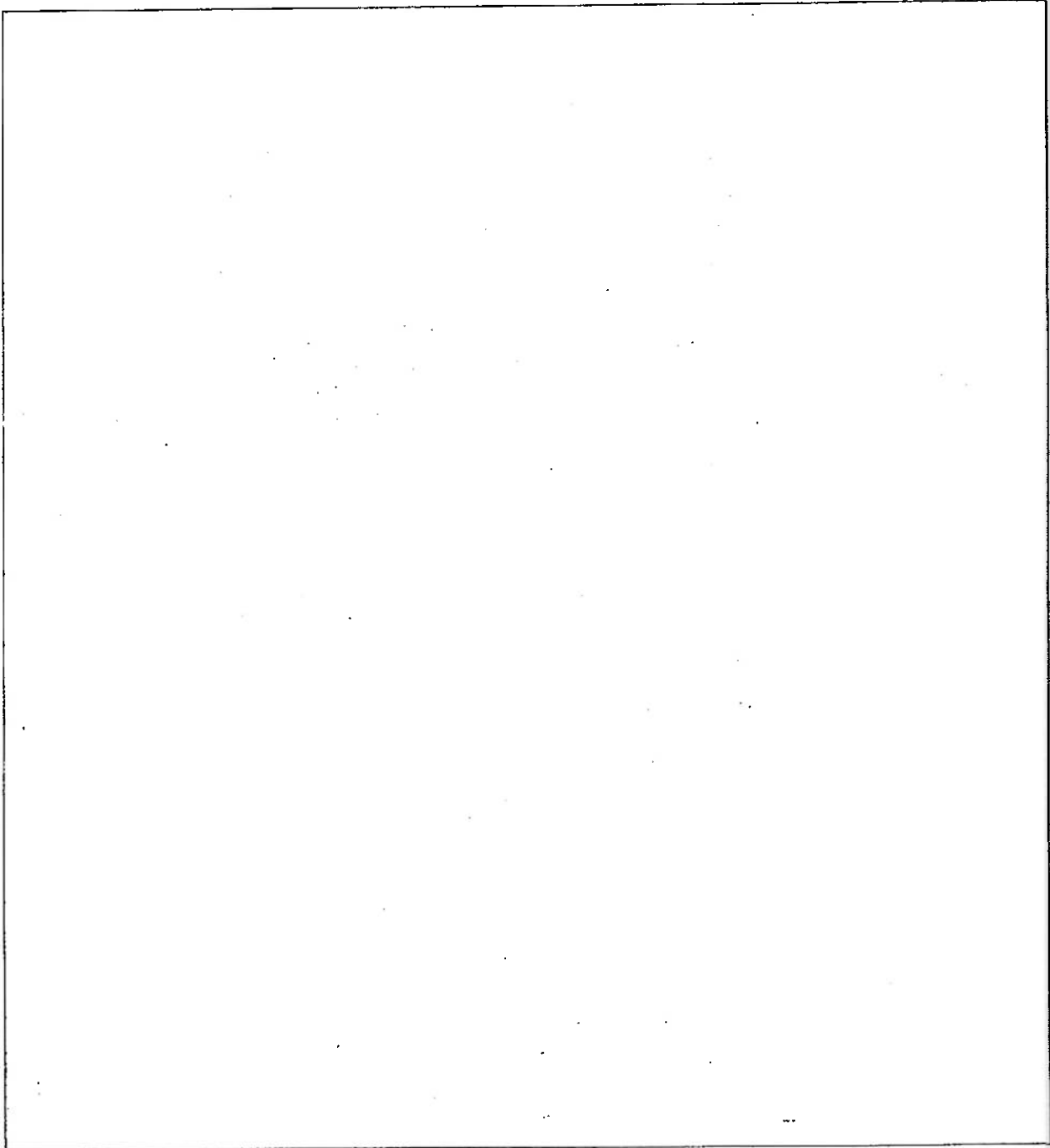
Valide aqui
este documento

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

2300509/0075

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
	VERSO



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GABEU-DRXLH-PG2A9-TXD5U>



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

Imóveis 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 2300509 em 11/11/2025, no livro 1-NC, folha 74, foi registrado/averbado em 19/11/2025 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

445854 - AV.11, 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>

EFAJ01939 FJT - EFAJ01953 SYU



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 54836/2025

Recebi de ONLINE a quantia de R\$2.272,23, referente ao(s) ato(s) praticado(s) em 19/11/2025, acima discriminados.

8º Oficial Substituto: ELISEU DA SILVA - CTPS 54596/056-RJ