



Valide aqui este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO  
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR  
certidao-0544  
2279273/0067

**REGISTRO GERAL**

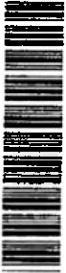
MATRÍCULA  
450010

FICHA  
1

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

14 de maio de 2019.

**IMÓVEL**



Apartamento 103 do Bloco 2 do Prédio em construção situado na Rua General Moreira Lima nº 154, na Freguesia de Jacarepaguá, e correspondente fração ideal de 0,006965 do respectivo terreno designado por lote 1 da quadra II do PAL 49122, que mede em sua totalidade 30,89m de frente, mais 1,51m em curva subordinada a um raio interno de 6,00m, mais 23,01m mais 9,42m em curva subordinada a um raio interno de 6,00m, concordando com o alinhamento da Rua Usliver João Baptista - TUTUCA (Comediante), por onde mede 100,50m, onde é atingido por uma Faixa Non Aedificandi com 30,00m de largura, mais 9,42m em curva subordinada a um raio interno de 6,00m, concordando com o alinhamento da Rua Odete Lara (Atriz), por onde mede 72,00m; 117,32m à esquerda, onde é atingido por uma Faixa Non Aedificandi com 1,40m de largura, em três segmentos de: 32,25m, mais 12,00m, mais 73,07m, confrontando ao fundo em parte com área destinada a jardim do PAL 45000 situada no final da Rua Odete Lara (Atriz), e à esquerda com o lote 2 da quadra II do PAL 49122 de propriedade de Amebrasil Construções Ltda e com parte do terreno de propriedade de Euclides Cardoso ou sucessores. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 3147932-2(MP) CL 10577-5. **PROPRIETÁRIA:** TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ 09.625.762/0001-58, com sede em São Paulo/SP, que adquiriu por compra a Amebrasil Construções Ltda, através da escritura de 22/06/17 do 13º Tabelião de Notas 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, registradas em 21/07/17 com o nº 3 na matrícula 381051. Rio de Janeiro, 14 de maio de 2019.

O Oficial

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

AV - 1

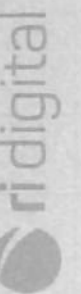
**MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:** Consta registrado em 27/08/18 com o nº 2 na matrícula 446733 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO**  
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FE3PT-F7PQW-8JGDV-X66M7>



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://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

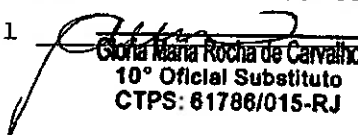
2279273/0067

REGISTRO GERAL

|           |         |
|-----------|---------|
| MATRÍCULA | FICHA   |
| 450010    | 1 VERSO |

pelo requerimento de 03/04/18, 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 do empreendimento e ou não consiga, por qualquer motivo, financiamento destinado a construção; e que o empreendimento terá 35 vagas de garagem descobertas situadas no pavimento de acesso, sendo 5 vagas destinadas a PNE, as quais não se vinculam a qualquer das unidades e se destinam ao uso do condomínio, ficando ressaltado que se trata de obra projetada e pendente de regularização registral, no que tange sua conclusão. CUMPRE CERTIFICAR que das certidões do 1º ao 4º, 7º e 9º Distribuidores e Justiça Federal do Estado do Rio de Janeiro e da Justiça Federal, Justiça do Trabalho TRT da 1ª Região e dos Distribuidores Cíveis da Comarca do Estado de São Paulo-SP, constam distribuições em nome 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 - FCMV, INSTITUÍDO PELA LEI 11977 de 07/07/09, DEVENDO SER OBSERVADO OS SEGUINTE CRITÉRIOS: 1) O VALOR MÁXIMO DE VENDA DAS UNIDADES SERÁ DE R\$ 200.000,00; 2) O EMPREENDIMENTO DESTINA-SE EXCLUSIVAMENTE AOS COMPRADORES DAS FAIXAS 1,5 e 2, sendo que os APTºS 101, 104, 105 E 108 DO BLOCO 1 e Aptº 101 DO BLOCO 2, ATENDERÃO EXCLUSIVAMENTE A FAIXA 2, SE COMPROMETENDO A NÃO ALIENAR QUALQUER DAS UNIDADES A COMPRADOR COM RENDA FAMILIAR SUPERIOR, POR NÃO SE ENQUADRAR NO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA.** Rio de Janeiro, 14 de maio de 2019.-----

O Oficial

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

Segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FE3PT-F7PQW-8JGDV-X66M7>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://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

2279273/0067

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
450010

FICHA  
2

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

Continuação da ficha 1

AV - 2 **AFETAÇÃO:** Consta averbada em 27/08/18, com o nº 3, na matrícula 446733, conforme requerimento de 31/07/18 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, 14 de maio de 2019.

O Oficial

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

AV - 3 **HIPOTECA:** Foi hoje registrado com o nº 5 na matrícula 446733, a **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel dada por TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A. em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, pelo valor de R\$14.739.970,37, (neste valor incluindo outros imóveis), regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 14 de maio de 2019.

O Oficial

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

AV - 4 **CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 22/03/19, prenotado em 16/05/19 com o nº 1863533 à fl.256 do livro 1-JT, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 3 de **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel, em virtude da quitação dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Rio de Janeiro, 22 de maio de 2019.

O Oficial

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

ECZR56481 BXP

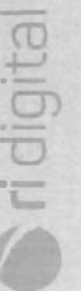
R - 5 **COMPRA E VENDA: (P.M.C.M.V.)** Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 4, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS  
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FE3PT-F7PQW-8JGDV-X66M7>



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://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

2279273/0067

REGISTRO GERAL

|           |           |
|-----------|-----------|
| MATRÍCULA | FICHA     |
| 450010    | 2 - VERSO |


S/A, anteriormente qualificada, em favor de THIAGO MONTALIONI RODRIGUES LIMA, brasileiro, solteiro, maior, mecânico, identidade CNH/DETRAN/RJ 05975889806, CPF 142.007.717-13, residente nesta cidade, pelo preço de R\$144.000,00, sendo R\$4.014,60, com utilização do **Fundo de Garantia por Tempo de Serviço** e R\$7.089,00, com utilização do **Fundo de Garantia por Tempo de Serviço** na forma de desconto. O imposto de transmissão foi isento pela guia nº 2245292 com base legal a Lei 5.065/2009. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$152.115,60. Rio de Janeiro, 22 de maio de 2019.-----

O Oficial \_\_\_\_\_ ECZR56482 QNY

  
Gloria Maria Rocha de Carvalho  
10º Oficial Substituto  
CTPS: 61786/015-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 THIAGO MONTALIONI RODRIGUES LIMA 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\$108.572,53, 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\$144.000,00, para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$108.572,53. Rio de Janeiro, 22 de maio de 2019.-----

O Oficial \_\_\_\_\_ ECZR56483 WZA

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

AV - 7 **CONSTRUÇÃO P.M.C.M.V.:** Foi hoje averbado com o nº 7 na matrícula 446733, instruída pela certidão nº 80/0047/2019  
Segue na ficha 3.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FE3PT-F7PQW-8JGDV-X66M7>



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://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

2279273/0067

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
450010

FICHA  
3

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

Continuação da ficha 2

de 27/12/19 da Secretaria Municipal de Urbanismo, a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o "habite-se" concedido em 27/12/19. Rio de Janeiro, 25 de março de 2020.-----  
O Oficial

**Eliseu da Silva**  
8º Oficial Substitute  
CTPS: 54596/0056-RJ

AV - 8 **CANCELAMENTO:** Pelo requerimento de 06/02/20, prenotado em 06/02/20 com o nº 1907849 à fl. 52 do livro 1-LB, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 2, de AFETAÇÃO. Rio de Janeiro, 25 de março de 2020.-----

O Oficial

**Eliseu da Silva**  
8º Oficial Substitute  
CTPS: 54596/0056-RJ

EDHZ35253 YNU

AV - 9 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 09/01/24, prenotado em 10/01/24 com o nº 2170968 à fl.216 do livro 1-MJ, 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** do fiduciante **THIAGO MONTALIONI RODRIGUES LIMA**, anteriormente qualificado, realizada 22/02/24, 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 06. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$13.860,91. Rio de Janeiro, 20 de março de 2024.-----

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

EERP37476 KDL

AV - 10 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 19/03/2025, prenotado em 20/03/2025 com o nº 2252799 à fl.159 do livro 1-MU, instruído por Certidão Negativa do 1º Ofício de

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FE3PT-F7PQW-8JGDV-X66M7>



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://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

2279273/0067

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0450010-02

MATRÍCULA  
450010

FICHA  
3  
VERSO

Registro de Títulos e Documentos, expedida em 27/03/2025, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** do fiduciante THIAGO MONTALIONI RODRIGUES LIMA, anteriormente qualificado, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 30/04/2025, 02/05/2025 e 05/05/2025, 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 28/04/2025 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 nº6. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$7.628,17. Rio de Janeiro, 02 de junho de 2025.-----

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

**EEYC06204 FZU**

AV - 11 **CANCELAMENTO:** Em virtude do novo procedimento de intimação averbado com o nº10, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 9 de INTIMAÇÃO. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$17.417,06. Rio de Janeiro, 02 de junho de 2025.-----

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

**EEYC06207 AVD**

AV - 12 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) de 04/08/25, prenotado em 05/08/25 com o nº 2279273 a fl. 210v do livro 1-MZ, 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

Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FE3PT-F7PQW-8JGDV-X66M7>



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://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  
EEZD18978 SHK

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

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

2279273/0067

**REGISTRO GERAL**

CNM:089425.2.0450010-02

MATRÍCULA  
450010

FICHA  
4

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

Continuação da ficha 3

o leilão público do imóvel dentro de 30 (trinta) dias contados da data da averbação, tendo em vista que o fiduciante THIAGO MONTALIONI RODRIGUES, 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 10, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2846001 em 22/07/25. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$151.304,46. Rio de Janeiro, 14 de agosto de 2025.-----

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

EEZD17770 QOG

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 06 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$108.572,53. Rio de Janeiro, 14 de agosto de 2025.-----

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

EEZD17773 USX

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, 14 de agosto de 2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FE3PT-F7PQW-8JGDV-X66M7>



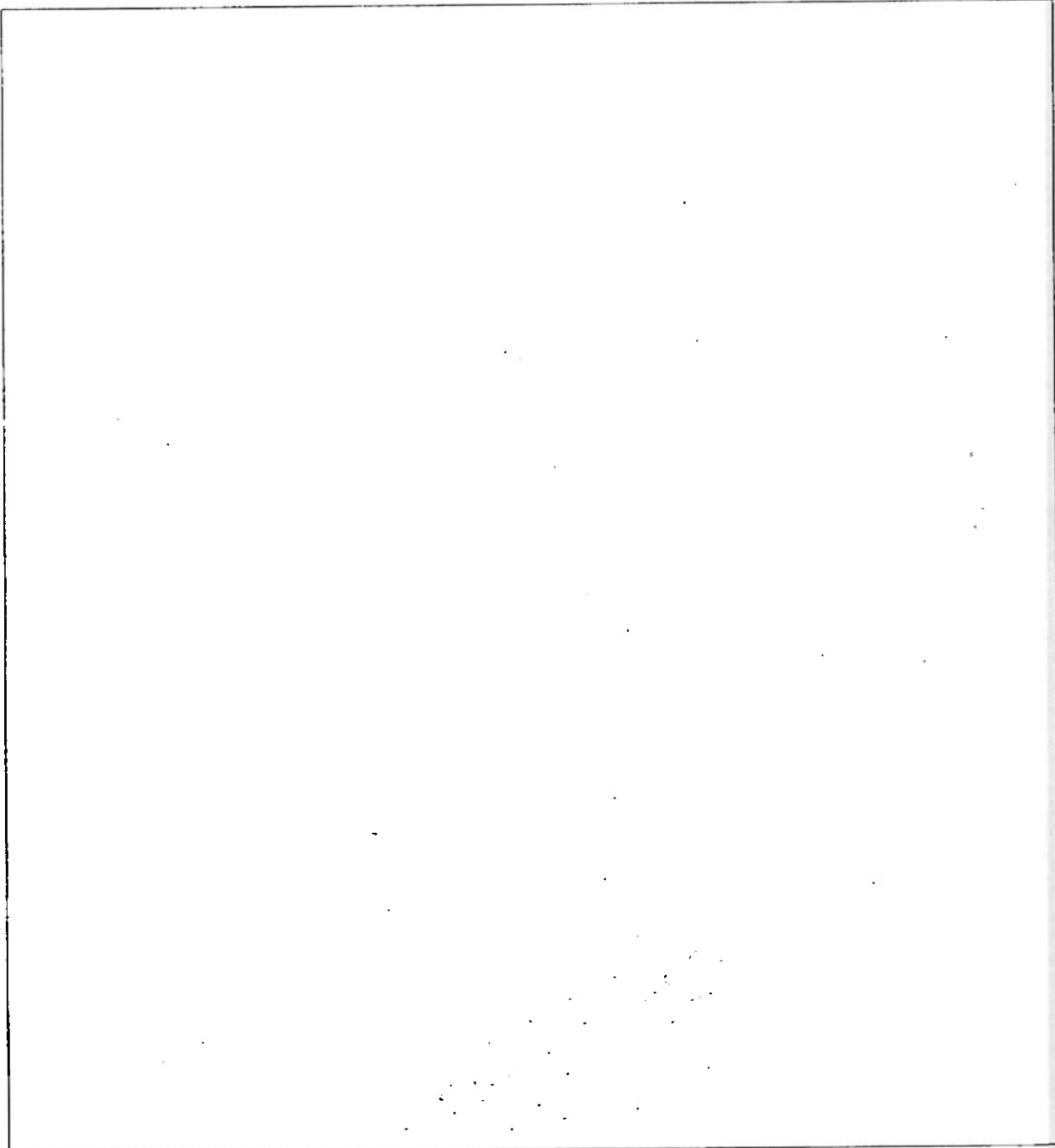
Valide aqui  
este documento

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

2279273/0067

**REGISTRO GERAL**

|           |       |
|-----------|-------|
| MATRÍCULA | FICHA |
|           | VERSO |



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FE3PT-F7PQW-8JGDV-X66M7>



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://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 2279273 em 05/08/2025, no livro 1-MZ, folha 210V, foi registrado/averbado em 14/08/2025 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

450010 - 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>

EEZD17770 QOG - EEZD17773 USX



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 37096/2025

Recebi de ONLINE a quantia de R\$2.272,23, referente ao(s) ato(s) praticado(s) em 14/08/2025, 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