



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR
certidao-0560
2281168/0088

REGISTRO GERAL

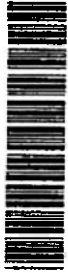
MATRÍCULA
452280

FICHA
1

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

06 de novembro de 2019.

IMÓVEL



Apartamento 206 do Bloco 2 do Prédio em construção situado na Rua Hermógenes (Professor de Ioga) nº 117, na Freguesia de Guaratiba e correspondente fração ideal de 0,012658 do respectivo terreno, designado por lote 1 da Quadra II do PAL 48488, que mede em sua totalidade 69,01m de frente em cinco segmentos de: 4,29m em curva subordinada a um raio externo de 22,00m, mais 14,82m, mais 9,34m em curva subordinada a um raio interno de 6,00m, mais 9,34m em curva subordinada a um raio externo de 6,00m, mais 31,22m; a direita 80,62m em dois segmentos de 15,17m, mais 65,45m, onde é atingido por uma Faixa Non Aedificandi com 30,00m de largura, afastada 2,17m da linha de divisa do lado direito; à esquerda 67,62m em três segmentos de: 29,94m, mais 13,62m, mais 24,06m, onde é atingido por uma Faixa Non Aedificandi com 3,60m de largura e nos fundos 65,79m; confrontando na frente parte com a Rua Hermógenes, por onde tem testada e parte com área destinada a jardim com 90,00m² do PAL 45000, de propriedade do Município do Rio de Janeiro; à direita com o nº 80 da Rua Projetada A, antigo lote 2 da quadra II do PAL 48488; à esquerda parte com nº 215 da Estrada do Mato Alto com numeração suplementar 35 pela Rua Jornalista José Martins; com o lote 16 da quadra 1 do PAL 20348 situado na Rua Jornalista José Martins, de propriedade de José Alves Pereira ou sucessores; com o lote 17 da quadra 1 do PAL 20348 situado na Rua Jornalista José Martins, de propriedade de Daila Soares ou sucessores e parte com o lote 18 da quadra 1 do PAL 20348 situado na Rua Jornalista José Martins, de propriedade de Elza Ferreira Oliveira ou sucessores e nos fundos com o prédio nº 130 da Rua Projetada E, antes lote 4 da quadra II do PAL 45000. Tendo o terreno a área total de 4.622,13m².
INSCRIÇÃO FISCAL: 3147924-9(MP) **CL** 22588-8. **PROPRIETÁRIA:** TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ 09.625.762/0001-58, com sede em São Paulo-SP, que adquiriu o terreno por compra a Amebrasil Construções Ltda, através da escritura
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QPEKD-RVGYC-EAU4Q-ETFFX>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





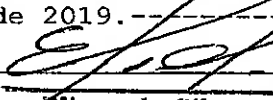
Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
452280	1 VERSO

de 22/06/17 do 13º Tabelião de Nótas de São Paulo/SP, livro 4908, fl.029, e Ata Retificativa de 28/06/17 do mesmo Tabelionato, livro 4908, fl.285, registrado em 21/07/17 com o nº 7 na matrícula 300400 Rio de Janeiro, 06 de novembro de 2019.-----

O Oficial


Eliseu da Silva
8º Oficial Substituto
CTPS 54596/0056-RJ

AV - 1 **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:** Consta registrado em 31/07/19 com o nº 10 na matrícula 300400 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 24/04/19, 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 no mínimo 60% das unidades, e/ou não consiga, por qualquer motivo, financiamento destinado à construção do empreendimento, e que o empreendimento terá 2 vagas de garagem descobertas situadas na área externa destinadas a PNE, as quais não se vinculam a nenhuma unidade autônoma, sendo de uso do condomínio, ficando **ressalvado que se trata de obra projetada e pendente de regularização registral, no que tange a sua conclusão.** CUMPRE CERTIFICAR que das certidões dos 1º ao 4º, 7º e 9º Distribuidores, Feitos Trabalhistas, Procuradoria Geral do Município, Justiça Federal, de Ações Trabalhistas do TRT, das certidões dos Distribuidores Cíveis do TJ/SP, Justiça Federal/SP, e de Ações Trabalhistas do TRT/SP, 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 - PMCMV, INSTITUÍDO PELA LEI 11977 de 07/07/09, DEVENDO SER OBSERVADO OS SEGUINTE CRITÉRIOS:**
Segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QPEKD-RVGYC-EAU4Q-ETFFX>





Valide aqui este documento

2281168/0088

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
452280

FICHA
2

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

Continuação da ficha 1

1) **EMPREENDIMENTO DESTINADO EXCLUSIVAMENTE AO ATENDIMENTO AO PÚBLICO COMPRADOR CONTIDO NAS FAIXAS 1,5 E 2 DO PROGRAMA; E 2) O VALOR DA VENDA DAS UNIDADES NÃO PODERÁ EXCEDER O VALOR DE R\$200.000,00.** Rio de Janeiro, 06 de novembro de 2019.

O Oficial

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

AV - 2 **AFETAÇÃO:** Consta averbada em 31/07/19 com o nº 11 na matrícula 300400, a constituição do patrimônio de **AFETAÇÃO** para o empreendimento, nos termos do disposto no Art. 31-A da Lei 4591 de 16/12/64, Rio de Janeiro, 06 de novembro de 2019.

O Oficial

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

AV - 3 **HIPOTECA (P.M.C.M.V.):** Foi hoje registrado com o nº 12 na matrícula 300400, a **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel dada por TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A (anteriormente qualificada) em favor do CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, pelo valor de R\$7.823.877,04, neste valor incluindo outros imóveis, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 06 de novembro de 2019.

O Oficial

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

AV - 4 **CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 07/10/19, prenotado em 21/11/19 com o nº 1895487 à fl.206v do livro 1-JZ, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 3 de **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel, em virtude de quitação
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QPEKD-RVGYC-EAU4Q-ETFFX>



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

2281168/0088

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
452280	2 VERSO

dada pela credora CAIXA ECONOMICA FEDERAL. Rio de Janeiro, 28 de novembro de 2019.

O Oficial Eliseu da Silva EDFS17800 QWT

Eliseu da Silva
8º Oficial Substituto
CTPS: 54596/0056-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 JOSE ADRIANO DA SILVA, brasileiro, solteiro, faxineiro, identidade IFP 117856948, CPF 081.372.737-51, residente nesta cidade, pelo preço de R\$136.679,66, sendo R\$9.353,93 com utilização do **Fundo de Garantia por Tempo de Serviço** e R\$11.276,00 na forma de desconto. O pagamento do imposto de transmissão foi isento conforme certificado declaratório de isenção constante da guia nº 2291881 com base na Lei nº 5065/2009. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$136.679,66. Rio de Janeiro, 28 de novembro de 2019.

O Oficial Eliseu da Silva EDFS17801 ERP

Eliseu da Silva
8º Oficial Substituto
CTPS: 54596/0056-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 JOSE ADRIANO DA SILVA em favor de CAIXA ECONOMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, para garantia da dívida no valor de R\$106.106,73, 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\$152.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$106.106,73. Rio de Janeiro, segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QPEKD-RVGYC-EAU4Q-ETFFX>

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

2281168/0088

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0452280-79.

MATRÍCULA
452280

FICHA
3

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

Continuação da ficha 2

Janeiro, 28 de novembro de 2019

O Oficial

EDFS17803 UEA

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

AV - 7

CONSTRUÇÃO P.M.C.M.V.: Foi hoje averbado com o nº 13 na matrícula 300400, instruído pela certidão nº 80/0008/2020 de 05/05/20 da Secretaria Municipal de Urbanismo, a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o 'habite-se' concedido em 05/05/20. Rio de Janeiro, 09 de junho de 2020.

O Oficial

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

AV - 8

INTIMAÇÃO: Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 19/11/2024, prenotado em 22/11/2024 com o nº2230912 à fl.272 do livro i-MR, instruído por Certidão Negativa do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 28/12/2024, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** do fiduciante JOSE ADRIANO DA SILVA, anteriormente qualificado, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 26/03/2025, 27/03/2025 e 28/03/2025, 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 20/03/2025 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 nº06. Valor atribuído para

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QPEKD-RVGYC-EAU4Q-ETFFX>



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
EEZD27147 RZX
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

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

2281168/0088

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0452280-79

MATRÍCULA	FICHA
452280	3 VERSO

base de cálculo dos emolumentos: R\$4.721,18. Rio de Janeiro, 30 de abril de 2025.-----

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

EEXG79730 NLU

AV - 9 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) de 13/08/25, prenotado em 14/08/25 com o nº 2281168 a fl. 279 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 o leilão público do imóvel dentro de 30 (trinta) dias contados da data da averbação, tendo em vista que o fiduciante JOSE ADRIANO DA SILVA, 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 08, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2853572 em 06/08/25. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$159.409,00. Rio de Janeiro, 22 de agosto de 2025.-----

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

EEZD25195 WSP

AV - 10 **CANCELAMENTO:** Em virtude da averbação 09 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\$106.106,73. Rio de Janeiro, 22 de agosto de 2025.-----

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

EEZD25197 YZA

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, 22 de agosto de 2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QPEKD-RVGYC-EAU4Q-ETFFX>

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 2281168 em 14/08/2025, no livro 1-MZ, folha 279, foi registrado/averbado em 22/08/2025 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

452280 - AV.9, AV.10

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>

EEZD25195 WSP - EEZD25197 YZA



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 38602/2025

Recebi de ONLINE a quantia de R\$2.272,23, referente ao(s) ato(s) praticado(s) em 22/08/2025, 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