



Valide aqui  
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO  
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR  
certidao-0768  
2319608/0118

## REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

452303

FICHA

1

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

06 de novembro de 2019.

### IMÓVEL



Apartamento 505 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/2B5BB-FY4H7-QRA6Y-PUZA9>

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



Valide aqui  
este documento

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

2319608/0118

REGISTRO GERAL

|           |         |
|-----------|---------|
| MATRÍCULA | FICHA   |
| 452303    | 1 VERSO |

de 22/06/17 do 13º Tabelião de Notas 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*  
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/2B5BB-FY4H7-QRA6Y-PUZA9>

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

ri digital



Valide aqui  
este documento

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

2319608/0118

REGISTRO GERAL

|           |       |
|-----------|-------|
| MATRÍCULA | FICHA |
| 452303    | 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**  
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 18/12/64. Rio de Janeiro, 06 de novembro de 2019.

O Oficial

**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**  
8º Oficial Substituto  
CTPS-54596/0056-RJ

AV - 4 **CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 28/10/19, prenotado em 21/11/19 com o nº 1895543 à fl. 208v 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/2B5BB-FY4H7-QRA6Y-PUZA9>

onr

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



Valide aqui  
este documento

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

2319608/0118

REGISTRO GERAL

|           |           |
|-----------|-----------|
| MATRÍCULA | FICHA     |
| 452303    | 2 - VERSO |

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

O Oficial *Eliseu da Silva* EDFS17583 APH  
**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 DANIEL DE SOUZA VIEIRA, brasileiro, solteiro, motorista, identidade DETRAN/RJ 114787229, CPF 082.708.377-76, residente nesta cidade, pelo preço de R\$128.000,00, sendo R\$20.065,71 com utilização do **Fundo de Garantia por Tempo de Serviço** e R\$38.795,00 na forma de desconto. O imposto de transmissão foi isento pela guia nº 2291869, conforme certificado declaratório de isenção, com base legal na Lei 5.065/09. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$128.000,00. Rio de Janeiro, 28 de novembro de 2019.-----

O Oficial *Eliseu da Silva* EDFS17586 IDF  
**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 DANIEL DE SOUZA VIEIRA em favor de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, para garantia da dívida no valor de R\$68.614,90, 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\$68.614,90. Rio de Janeiro, 28 de novembro de 2019.-----

Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2B5BB-FY4H7-QRA6Y-PUZA9>

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

ri digital



Valide aqui  
este documento

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

2319608/0118

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

452303

FICHA

3

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

CNM: 089425.2.0452303-10

Continuação da ficha 2

O Oficial

EDFS17588 SDF

*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: 51786/015-RJ

AV - 8 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 09/10/2025, prenotado em 10/10/2025 com o nº 2293566 fl.124v do livro 1=NB, instruído por Certidão Negativa do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 29/10/2025, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** do fiduciante DANIEL DE SOUZA VIEIRA, anteriormente qualificado, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 05/12/2025, 08/12/2025 e 09/12/2025, 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 05/11/2025 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 nº 06. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$3.116,70. Rio de Janeiro, 09 de junho de 2020.

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2B5BBB-FY4H7-QRA6Y-PUZA9>

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



Valide aqui  
este documento

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
EFBW63862 WAT  
Consulte a validade do selo em:  
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

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

2319608/0118

## REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
452303

FICHA  
3 VERSO

CNM:089425.2.0452303-10

Janeiro, 08 de janeiro de 2026.-----

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

EFBA17064 YEI

AV - 9 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 19/02/26; prenotado em 20/02/26 com o nº 2319608 a fl. 160v do livro 1-NE, 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 DANIEL DE SOUZA VIEIRA, 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 8, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2913949 em 23/01/26. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$152.909,10. Rio de Janeiro, 03 de março de 2026.-----

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

EFBW61711 EWO

AV - 10 **CANCELAMENTO:** Em virtude da averbação 9 de CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 6 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$68.614,90. Rio de Janeiro, 03 de março de 2026.-----

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

EFBW61712 TYU

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, 03 de março de 2026.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2B5BB-FY4H7-QRA6Y-PUZA9>

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

Registro de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital

# 9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - RJ

CNPJ:30.715.031/0001-90

**Adilson Alves Mendes**

REGISTRADOR



**Título: Consolidação da Propriedade**

**C E R T I F I C O** que o presente título prenotado sob o nº 2319608 em 20/02/2026, no livro 1-NE, folha 160V, foi registrado/averbado em 03/03/2026 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    | 839,62 |
| QUITAÇÃO (Tabela 20.3-1-4)                | 1    | 465,32 |
| GUIA DO DOI                               | 1    | 29,74  |
| COMUNIC. DISTRIB.                         | 1    | 29,74  |
| SELO DE FISCALIZAÇÃO                      | 4    | 13,08  |
| PRENOTACAO (Tabela 20.4-3-*)              | 1    | 36,89  |
| LEI 6370/2012 (PMCMV)                     | 1    | 31,10  |
| GUIA DE COMUNICAÇÃO LEI 6370/12           | 1    | 29,74  |
| CERTIDÃO COM PÁGINAS (Tabela 20.4-6-*)    | 1    | 124,08 |
| *** A C R É S C I M O S   L E G A I S *** |      |        |
| LEI 3217/99                               |      | 311,02 |
| LEI 4664/05                               |      | 77,75  |
| LEI 111/06                                |      | 77,75  |
| LEI 6281/12                               |      | 93,30  |
| LEI 691/84 - ISS                          |      | 83,48  |

## **MATRÍCULA(S) - ATOS PRATICADOS**

452303 - 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>

EFBW61711 EWO - EFBW61712 TYU



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 9019/2026

Recebi de ONLINE a quantia de R\$2.242,61, referente ao(s) ato(s) praticado(s) em 03/03/2026, acima discriminados.

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

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