



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6ºANDAR
certidao-0569
2315034/0085

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
463109

FICHA
1

**9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**
05 de agosto de 2021.

IMÓVEL



Apartamento 502 do Bloco 5 do prédio em construção situado na Estrada Cabuçú de Baixo nº 600, na Freguesia de Guaratiba, e correspondente fração ideal de 0,002 do respectivo terreno designado por lote 2 do PAL 49516 medindo 20,50m de frente, mais 3,63m em curva subordinada a um raio interno de 21,00m, mais 57,59m, mais 16,52m em curva subordinada a um raio interno de 12,00m, concordando com o alinhamento da Rua Projetada 2 do PAA 12622, por onde mede 139,30m; 96,43m de fundo; 174,00m a esquerda em três segmentos de: 32,16m, mais 10,34m, mais 131,50m; confrontando aos fundos com o lote 3 do PAL 49516 de propriedade de Biplan Brito Imóveis Planejamento e Construção Ltda, a esquerda nos dois primeiros segmentos com o lote 1 do PAL 49516 de propriedade de Biplan Brito Imóveis Planejamento e Construção Ltda e no terceiro segmento com o terreno da Estrada Cabuçú de Baixo pertencente ao espólio de Maria Gomes da Silva ou sucessores. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 3419910-9 (MP), CL 01521-4. **PROPRIETÁRIA:** TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A, com sede em São Paulo-SP; CNPJ 09.625.762/0001-58; que adquiriu em maior porção por compra Biplan - Brito Imóveis Planejamento e Construção Ltda, através da escritura lavrada em 03/02/21, do 12º Ofício, livro 3584, fl.191, rerratificada pela escritura de 19/03/21 do 12º Ofício, livro 3637, fl. 27, registradas em 21/04/21 com o nº 4 na matrícula 460636, Rio de Janeiro, 05 de agosto de 2021.---

O Oficial

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

AV - 1 **OBRIGAÇÕES:** Consta averbado em 21/04/21 com o nº 11 na matrícula 101184, através do requerimento de 09/03/21, instruído por certidão nº 087723 de 09/03/21 da Secretaria Municipal de Urbanismo, que a proprietária assumiu OBRIGAÇÕES perante o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, de urbanizar a: de urbanizar os seguintes logradouros em

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AUJ4V-KYDZE-HQJUS-AU6G3>



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
463109	1
	VERSO

2 (duas) etapas: 1ª etapa - A Rua Projetada 2 do PAA 12622, na largura de 13,00m (treze metros), na extensão de 251,00m (duzentos e cinquenta e um metros), correspondente a testada dos lotes 2, 3 e da área de doação destinada à escola, inclusive; 2ª etapa - a Rua Projetada 2 do PAA 12622, na largura de 13,00m (treze metros) na extensão de 210,00m, correspondente às testadas dos lotes 4 ao 7 e a Rua Projetada 4 do PAA 12622, na largura de 13,00m (treze metros), na extensão de 96,00m (noventa e seis metros) correspondente à testada do Lote 3 e da área de doação destinada à escola e na extensão de 120,00m (Cento e vinte metros), correspondente à testada do lote 6, conforme o PAA 12622 e PAA12623, de acordo com a planta de urbanização e de acordo com o despacho de 03/12/20 da IHC/SUBH/CGIT/CLPS/GAU, às fl. 20. As obras de urbanização deverão atender ao que determina o RPT (Regulamento de Parcelamento da Terra, aprovado pelo Decreto E 3800 de 20/04/70) e executadas de acordo com as normas estabelecidas pelos órgãos responsáveis à sua aprovação, no âmbito de suas competências. A inadimplência da obrigação assumida importará na não concessão de "habite-se" das edificações que venham a ser construídas: nos lotes 2 e 3 do PAL, a aceitação das obras de urbanização da 1ª etapa da Rua Projetada 2 do PAA 12622; nos lotes 4 ao 7 do PAL, a aceitação das obras da 2ª etapa da Rua Projetada 2 do PAA 12622 e da Rua Projetada 4 do PAA 12622. Além das penalidades previstas em Lei. Rio de Janeiro, 05 de agosto de 2021.

O Oficial

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

AV - 2 **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:** Consta registrado em 21/04/21 com o nº 5 na matrícula 460636, o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 30/12/20, dele constando que o prazo de carência é de 180 dias contados
Segue na ficha 2



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

463109

FICHA

2

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

Continuação da ficha 1

da data do arquivamento do Memorial, podendo a incorporadora nesse prazo desistir da incorporação caso não comercialize 60% das unidades e/ou não consiga, por qualquer motivo, financiamento destinado à construção do empreendimento; que os apt°s 101, 104, 105 e 108 dos blocos 1, 2 e 13; e apt° 104 dos blocos 10 a 12, serão adaptados para PNE, e que o empreendimento terá 99 vagas de garagem descobertas situadas no pavimento de acesso, sendo 15 vagas destinadas a PNE, que não serão vinculadas as unidades, sendo todas as vagas 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 da certidão de Tributos Federais, constam débitos administrados pela S.R.F. (RFB) com exigibilidade suspensa nos termos do art. 151 da Lei 5.172/66; que da certidão da Procuradoria Geral do Estado do Rio de Janeiro, consta débito que se encontra na situação prevista no art. 1º, II da Resolução PGE nº 2690 de 05/10/09; que das certidões expedidas pelos 1º ao 4º, 7º e 9º Distribuidores do Rio de Janeiro; Justiça Federal, seção judiciária do Rio de Janeiro-RJ, Procuradoria Geral do Município do Rio de Janeiro, Justiça do Trabalho - TRT 1ª Região, Certidão de Distribuições Cíveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, Justiça Federal de São Paulo e Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, constam distribuições contra 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 - PFCMV, INSTITUÍDO PELA LEI 11977 de 07/07/09, ATUAL PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA = PCVA, CONFORME ART. 25 DA LEI 14.118/2021, DEVENDO SER OBSERVADO OS SEGUINTE CRITÉRIOS: 1) DESTINADO ÀS FAIXAS 1,5 E 2 DO PROGRAMA; 2)**

Segue no verso



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
463109	2
	VERSO

O VALOR DA VENDA DAS UNIDADES NÃO PODERÁ EXCEDER O VALOR DE R\$240.000,00. Rio de Janeiro, 05 de agosto de 2021.-----

O Oficial

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

AV - 3 **AFETAÇÃO:** Consta averbada em 21/04/21, com o nº 6, na matrícula 460636, conforme requerimento de 30/12/20 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, 05 de agosto de 2021.-----

O Oficial

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

AV - 4 **HIPOTECA P.C.V.A:** Foi hoje registrado com o nº 8 na matrícula 460636, 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\$24.623.076,92, (neste valor incluído outros imóveis), regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 05 de agosto de 2021.-----

O Oficial

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

AV - 5 **CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 17/01/2022 prenotado em 15/02/2022 com o nº 2035208 à fl. 134v do livro 1-LR, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 4 de **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel em virtude de quitação dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Rio de Janeiro, 24 de fevereiro de 2022.-----

Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AUJ4V-KYDZE-HQNUS-AU6G3>



2315034/0085

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

463109

FICHA

3

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

Continuação da ficha 2

O Oficial

EEAT33721 QPE

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

R - 6 **COMPRA E VENDA:** (P.C.V.A.) Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 5, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, anteriormente qualificada, em favor de DAVI SOUZA GERALDO, cozinheiro, identidade CNH/DETRAN/RJ 07114081380, CPF 157.786.607-07 e LAYS RAYANNE SANTOS DA SILVA, auxiliar de escritório, identidade DETRAN/RJ 323896597, CPF 191.514.527-90, brasileiros, solteiros, maiores, ambos sem união estável, residentes nesta cidade, pelo preço de R\$138.403,86, sendo R\$6.570,00 com utilização do **Fundo de Garantia por Tempo de Serviço** na forma de desconto. O imposto de transmissão foi isento pela guia nº 2456063 com base legal a Lei 5.065/2009. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$138.403,86. Rio de Janeiro, 24 de fevereiro de 2022.----

O Oficial

EEAT33726 WSQ

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

R - 7 **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** (P.C.V.A.) Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 5, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por DAVI SOUZA GERALDO e LAYS RAYANNE SANTOS DA SILVA, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04 com sede em Brasília/DF, para garantia da dívida no valor de R\$110.597,62, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Incorrendo os devedores 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\$147.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$110.597,62. Rio de Janeiro, 24 de

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AUJ4V-KYDZE-HQNUS-AU6G3>



REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0463109-87

MATRÍCULA

463109

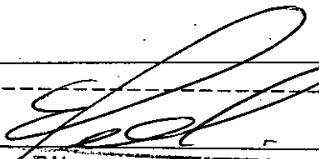
FICHA

3

VERSO

fevereiro de 2022.

O Oficial


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

EEAT33728 YAW

AV - 8

CONSTRUÇÃO (P.C.V.A): Foi hoje averbado com o nº 12 na matrícula 460636, instruído pela certidão nº 25/0050/2023 de 23/01/23 da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação e Subsecretaria de Controle e Licenciamento Urbanístico, fica averbada a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o "habite-se" concedido em 23/01/23. Rio de Janeiro, 01 de março de 2023.

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

AV - 9

CANCELAMENTO: Pelo requerimento de 24/01/23, prenotado em 25/01/23 com o nº 2104653 à fl. 231, do livro 1-MB, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 1 de **OBRIGAÇÕES**, em virtude da concessão do "habite-se". Rio de Janeiro, 01 de março de 2023.

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

EEJV53343 CEF

AV - 10

CANCELAMENTO: Pelo requerimento de 24/01/23, prenotado em 25/01/23 com o nº 2104654 à fl. 231, do livro 1-MB, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 3 de **AFETAÇÃO**, em virtude da concessão do "habite-se". Rio de Janeiro, 01 de março de 2023.

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

EEKR40356 XQC

Segue na ficha 4



REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0463109-87

MATRÍCULA
463109

FICHA
4

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Continuação da ficha 3

AV - 11 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 26/08/2025, prenotado em 27/08/2025 com o nº2283793 à fl.73 do livro 1-NA, instruído por Certidão Negativa do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 01/10/2025, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** dos fiduciários DAVI SOUZA GERALDO e LAYS RAYANNE SANTOS DA SILVA, anteriormente qualificados, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 10/11/2025, 11/11/2025 e 12/11/2025, 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 07/11/2025 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 nº07. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$5.436,73. Rio de Janeiro, 15 de dezembro de 2025.-----

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

EFAS23302 YFG

AV - 12 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) de 23/01/2026, prenotado em 26/01/2026 com o nº2315034 a fl.296 do livro 1-ND, 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 os fiduciários DAVI SOUZA GERALDO e LAYS RAYANNE SANTOS DA SILVA, anteriormente qualificados, mesmo depois de

Segue no verso



REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0463109-87

MATRÍCULA

463109

FICHA

4

VERSO

intimados para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada com o n°11, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi isento de acordo com Base Legal: Lei n° 2.277/94, art. 8, par. único, I (com redação dada pela Lei n° 3.335/2001) pela guia n°2912515 em 09/01/2026. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$155.774,40. Rio de Janeiro, 05 de fevereiro de 2026.-----

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

EFBP47562 OPE

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 7 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$110.597,62. Rio de Janeiro, 05 de fevereiro de 2026.-----

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

EFBP47571 SUF

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, 05 de fevereiro de 2026.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AUJ4V-KYDZE-HQNUS-AU6G3>