



Valide aqui  
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO  
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR  
certidao-0603  
2310096/0122

**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA  
474003

FICHA  
1

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

11 de novembro de 2022.

**IMÓVEL**



Apartamento 408 do Bloco 10 do prédio em construção situado na Rua Projetada 2 PAA 12622 n° 285, na Freguesia de Guaratiba, correspondente fração ideal de 0,002 do respectivo terreno designado por lote 6 do PAL 49516, medindo 125,97m de frente, mais 10,50m em curva subordinada a um raio interno de 6,00m, concordando com o alinhamento da Rua Projetada 4 do PAA 12622, por onde mede 112,84m; 119,21m de fundos; 113,40m a esquerda em três segmentos de 68,77m, mais 10,02m, mais 34,61m, confronta nos fundos com a 3ª Porção (matrícula 101185) e a esquerda com o lote 7 do PAL 49516 de propriedade de Biplan Brito Imóveis Planejamento e Construção Ltda. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 3433315-3(MP) CL 50210-4. **PROPRIETÁRIA:** TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A, CNPJ 09.625.762/0001-58, com sede em São Paulo/SP, que adquiriu em maior porção por compra a Biplan - Brito Imóveis Planejamento e Construção Ltda, através da escritura de 11/03/22 do 12º Ofício, livro 3694, fl. 21, registrada em 28/03/2022 com o n° 6 na matrícula 460640. Rio de Janeiro, 11 de novembro de 2022.

O Oficial

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

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GTEAE-4LNFB-7ST8A-6YMM9>



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

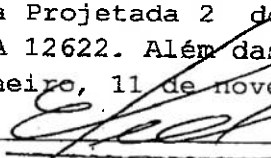
2310096/0122

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
474003	1
	VERSO

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 120,00 (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, 11 de novembro de 2022.-----

O Oficial

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

AV - 2

**MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO (P.C.V.A):** Consta registrado em 05/04/22 com o nº 8 na matrícula 460640 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 09/03/22, 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 do empreendimento, e/ou não consiga, por qualquer motivo, financiamento destinado à construção do referido empreendimento, e que o empreendimento terá 101 vagas de  
Segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GTEAE-4LNFB-7ST8A-6YMM9>



Valide aqui  
este documento

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

2310096/0122

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
474003

FICHA  
2

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

Continuação da ficha 1

garagem descobertas situadas no pavimento acesso, sendo 2 vagas destinadas a PNE, que não serão vinculadas as unidades, sendo todas as vagas de uso do condomínio, ficando ressaltado que se trata de obra projetada e pendente de regularização registral, no que tange a sua conclusão. CUMPRE CERTIFICAR que das certidões de Distribuições Cíveis TJ/SP, 1º ao 10º Tabelionatos de Protestos de Letras e Títulos de São Paulo - SP, Justiça Federal de Primeiro Grau em São Paulo, TRF 3ª Região, TRT 2ª Região, 1º ao 4º Distribuidores Cíveis Rio de Janeiro, 7º Distribuidor Rio de Janeiro, 9º Distribuidor Rio de Janeiro, Justiça Federal Seção do Rio de Janeiro, TRT 1ª Região, Procuradoria da Dívida Ativa do Estado do Rio de Janeiro, e Procuradoria Geral do Município do Rio de Janeiro/RJ, constam distribuições contra a incorporadora, 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 AS UNIDADES QUE COMPÕE O EMPREENDIMENTO ESTÃO ENQUADRADAS NO PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA - PCVA, INSTITUÍDO PELA LEI 14118 de 12/01/21, DEVENDO SER OBSERVADO OS SEGUINTE CRITÉRIOS:**  
1) **DESTINADO AO GRUPO 2;** 2) **O VALOR DA VENDA DAS UNIDADES NÃO PODERÁ EXCEDER O VALOR DE R\$240.000,00.** Rio de Janeiro, 11 de novembro de 2022.

O Oficial

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

AV - 3 **AFETAÇÃO:** Consta averbada em 05/04/22 com o nº 9 na matrícula 460640, conforme requerimento de 11/03/22, 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, 11 de novembro de 2022.

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GTEAE-4LNFB-7ST8A-6YMM9>



Valide aqui  
este documento

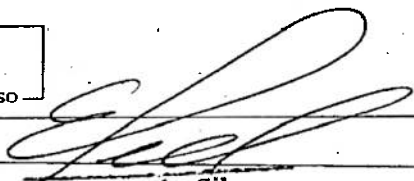
REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO  
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR

2310096/0122

REGISTRO GERAL

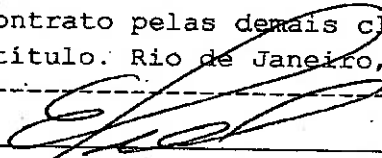
MATRÍCULA	FICHA
474003	2
	VERSO

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 12 na matrícula 460640, a **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel dada por **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, anteriormente qualificada, em favor de **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04**, com sede em Brasília/DF, pelo valor de R\$18.851.633,21, neste valor incluindo outros imóveis, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 11 de novembro de 2022.

O Oficial

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

AV - 5 **CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 17/04/2023, prenotado em 10/05/2023 com o nº2123147 à fl.296v do livro 1-MD, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 4 de **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel em virtude de quitação dada pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$117.822,70. Rio de Janeiro, 22 de maio de 2023.

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

**EEMM36143 X2G**

R - 6 **COMPRA E VENDA. (P.M.C.M.V.)** 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 **MARISE ALVES GONÇALVES**, brasileira, solteira, não convivente em união estável, autônoma, identidade **IFP/RJ 101502714**, **CPF 037.610.007-90**, residente nesta cidade, pelo preço de R\$176.413,74, sendo R\$40.334,00 com utilização do **Fundo**  
Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GTEAE-4LNFB-7ST8A-6YMM9>

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

ONR



Valide aqui este documento

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

2310096/0122

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0474003-94

MATRÍCULA  
474003

FICHA  
3

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

Continuação da ficha 2

de Garantia por Tempo de Serviço na forma de desconto. O imposto de transmissão foi isento pela guia nº2571543 com base legal a Lei 5.065/2009. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$176.413,74. Rio de Janeiro, 22 de maio de 2023.-----

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

EEMM36148 CVD

R - 7

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** (P.M.C.M.V.) Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 5, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por MARISE ALVES GONÇALVES 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\$105.786,98, 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\$178.400,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$105.786,98. Rio de Janeiro, 22 de maio de 2023.-----

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

EEMM36150 ZPU

AV - 8

**CANCELAMENTO:** Foi hoje averbado com o nº 15 na matrícula 460640, o **CANCELAMENTO DE OBRIGAÇÕES**, constante da averbação 1, em virtude da aceitação de obras nº 06/700.328/2020, publicada no D.O. de 23/11/23. Rio de Janeiro, 26 de dezembro de 2023.-----

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

AV - 9

**CONSTRUÇÃO:** Foi hoje averbado com o nº 16 na matrícula 460640, instruído pela certidão nº 25/0479/2023 de 21/09/23 da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação Subsecretaria de  
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GTEAE-4LNFB-7ST8A-6YMM9>



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

2310096/0122

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0474003-94

MATRÍCULA	FICHA
474003	3 VERSO

Controle e Licenciamento Urbanístico, a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o 'habite-se' concedido em 21/09/23. Rio de Janeiro, 26 de dezembro de 2023.-----

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

AV - 10 **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Foi hoje registrada no Registro Auxiliar com o nº 22209 a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** do edifício, através do instrumento particular de 30/01/24. Rio de Janeiro, 21 de março de 2024.-----

1º Oficial Sub.: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 06743 | **EERP38567 HFR**

AV - 11 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 06/10/25, prenotado em 07/10/25 com o nº 2292680 à fl.92v do livro 1-NB, instruído por Certidão Positiva do 4º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** da fiduciante **MARISE ALVES GONÇALVES**, anteriormente qualificada, realizada em 11/10/25, 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 7. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$4.955,25. Rio de Janeiro, 11 de novembro de 2025.-----

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087 | **EFAI92645 ONF**

AV - 12 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 22/12/25, prenotado em 23/12/25 com o nº 2310096 a fl. 118v do  
Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GTEAE-4LNFB-7ST8A-6YMM9>



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  
EFBA17866 UIH

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

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

2310096/0122

**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA  
474003

FICHA  
4

CNM: 089425.2.0474003-94  
**9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

Continuação da ficha 3

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 a fiduciante MARISE ALVES GONÇALVES, anteriormente qualificada, mesmo depois de intimada para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada com o nº 11, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2901536 em 08/12/25. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$184.132,60. Rio de Janeiro, 07 de janeiro de 2026.-----

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

**EFBA15900 NQW**

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\$105.786,98. Rio de Janeiro, 07 de janeiro de 2026.-----

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

**EFBA15901 QTY**

**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, 07 de janeiro de 2026.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GTEAE-4LNFB-7ST8A-6YMM9>



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





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

2310096/0122

Valide aqui  
este documento

### REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

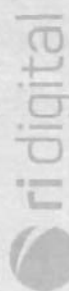
VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GTEAE-4LNFB-7ST8A-6YMM9>



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 2310096 em 23/12/2025, no livro 1-ND, folha 118V, foi registrado/averbado em 07/01/2026 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	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

474003 - 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>

EFBA15900 NQW - EFBA15901 QTY



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 939/2026

Recebi de ONLINE a quantia de R\$2.272,23, referente ao(s) ato(s) praticado(s) em 07/01/2026, acima discriminados.

10º Oficial Substituto: GLÓRIA MARIA ROCHA DE CARVALHO - CTPS 61786/015-RJ