



Valide aqui este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR
certidao-1170
2276318/0088

REGISTRO GERAL

| | |
|---------------------|------------|
| MATRÍCULA 472946 | FICHA 1 |
|---------------------|------------|

**9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**
26 de setembro de 2022.

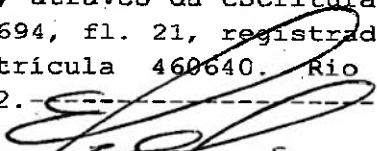
IMÓVEL



Apartamento 408 do Bloco 4 do prédio em construção situado na Rua Projetada 2 PAA 12622 nº 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 nº 6 na matrícula 460640. Rio de Janeiro, 26 de setembro 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 nº 11 na matrícula 101184, através de requerimento de 09/03/21, instruído por certidão nº 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 séquentes 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/8JN9F-MZ82A-88CG7-TBYHU>



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

2276318/0088

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

472946

FICHA

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 120,00m (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 inadiplência 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, 26 de setembro 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/8JN9F-MZ82A-88CG7-TBYHU>

ONR

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via 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

2276318/0088

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
472946

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 ressalvado 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 14116 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, 26 de setembro 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, 26 de setembro de 2022.

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8JN9F-MZ82A-88CG7-TBYHU>



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

2276318/0088

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

CNM: 089425.2.0472946-64

| | |
|---------------------|------------|
| MATRÍCULA 472946 | FICHA 2 |
| | VERSO |

O Oficial

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

AV - 4 **HIPOTECA:** Foi hoje registrado com o nº 11 na matrícula 460640, 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\$16.690.315,39, neste valor incluindo outros imóveis, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 26 de setembro de 2022.-----

O Oficial

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

AV - 5 **CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 12/05/2023, prenotado em 31/05/23 com o nº 2127035 à fl.136v do livro 1-ME fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 4 de **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel, em virtude da quitação dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos R\$119.216,53. Rio de Janeiro, 14 de junho de 2023.-----

Oficial: **Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087** | **EEND78652 ZQT**

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 JONATHAN CARNEIRO CRUZ, brasileira, vigilante, identidade DETRAN/RJ 27591064-4, CPF 162.579.377-44, solteiro, não convivente em união estável, residente nesta cidade, pelo preço de R\$182.326,80, sendo R\$18.443,00 com utilização do **Fundo de Garantia por Tempo de Serviço**. O

Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8JN9F-MZ82A-88CG7-TBYHU>

ONR

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via 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

2276318/0088

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0472946-64

MATRÍCULA
472946

FICHA
3

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

Continuação da ficha 2

imposto de transmissão foi isento conforme certificado declaratório de isenção constante da guia nº 2578449 com base na Lei nº 5065/2009. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$182.326,80. Rio de Janeiro, 14 de junho de 2023.-----

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

EEND78653 CVP

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 JONATHAN CARNEIRO CRUZ 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\$139.018,60, 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\$139.018,60. Rio de Janeiro, 14 de junho de 2023.-----

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

EEND78655 JXA

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
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8JN9F-MZ82A-88CG7-TBYHU>

ONR

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

CNM: 089425-2-0472946-64

| | |
|---------------------|---------------------|
| MATRÍCULA 472946 | FICHA 3 VERSO |
|---------------------|---------------------|

Econômico, Inovação e Simplificação Subsecretaria de 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

EERP38521 AOQ

AV - 11 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 17/03/25, prenotado em 19/03/25 com o nº 2252638 à fl.153 do livro 1-MU, instruído por Certidão Negativa do 4º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 03/04/25, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** do fiduciante JONATHAN CARNEIRO CRUZ, anteriormente qualificado, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 02, 05 e 06/05/2025, 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 29/04/25 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 07. Valor atribuído para base de
Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8JN9F-MZ82A-88CG7-TBYHU>



Valide aqui
este documento

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEYU39310 ZNW

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

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

2276318/0088

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
472946

FICHA
4

CNM: 089425.2.0472946-64
9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Continuação da ficha 3

cálculo dos emolumentos: R\$7.636,05. Rio de Janeiro, 02
de junho de 2025.-----

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

EEYC06319 VQB

AV - 12 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) de 21/07/25, prenotado em 22/07/25 com o nº 2276318 a fl. 104v do livro 1-MZ, fica averbada a **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** do imóvel em favor da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, anteriormente qualificado, 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 JONATHAN CARNEIRO CRUZ, 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 11, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2842692 em 14/07/25. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$183.317,62. Rio de Janeiro, 30 de julho de 2025.-----

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 08/0087

EEYU36380 HBE

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 07 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$139.018,60. Rio de Janeiro, 30 de julho de 2025.-----

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

EEYU36385 JQP

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, 30 de julho de 2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8JN9F-MZ82A-88CG7-TBYHU>



Valide aqui
este documento

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

2276318/0088

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8JN9F-MZ82A-88CG7-TBYHU>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um lugar



9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - RJ

CNPJ:30.715.031/0001-90

Adilson Alves Mendes

REGISTRADOR



Título: Consolidação da Propriedade

CERTIFICADO que o presente título prenotado sob o nº 2276318 em 22/07/2025, no livro 1-MZ, folha 104V, foi registrado/averbado em 30/07/2025 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 20.3-1-7) | 1 | 734,83 |
| GUIA DO DOI | 1 | 26,03 |
| COMUNIC. DISTRIB. | 1 | 26,03 |
| SELO DE FISCALIZAÇÃO | 4 | 11,48 |
| PRENOTAÇÃO (Tabela 20.4-3-*) | 1 | 32,29 |
| LEI 6370/2012 (PMCMV) | 1 | 33,77 |
| 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 | | 337,72 |
| LEI 4664/05 | | 84,43 |
| LEI 111/06 | | 84,43 |
| LEI 6281/12 | | 101,31 |
| LEI 691/84 - ISS | | 90,65 |

MATRÍCULA(S) - ATOS PRATICADOS

472946 - 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>

EEYU36380 HBE - EEYU36385 JQP



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 34153/2025

Recebi de ON LINE a quantia de R\$2.432,43, referente ao(s) ato(s) praticado(s) em 30/07/2025, acima discriminados.

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