

Valide aqui este documento



REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR
certidao-0571
2318312/0076

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0488271-67

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

26 de Janeiro de 2024.

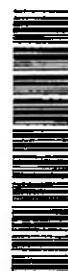
488271

MATRÍCULA

1

FICHA

IMÓVEL



Apartamento 104 do Bloco 2 do prédio em construção situado na Rua Projetada 2 do PAV 12.622 n.º 420, na freguesia de Guaratiba, e correspondente fração ideal de 0,004109 do respectivo terreno designado por Lote 5 do PAL 49516, que mede em sua totalidade 117,85m de frente em dois segmentos de: 52,15m em curva subordinada a um ratio interno de 250,00m, mais 65,70m; 74,73m de fundo, onde é atingido por uma faixa marginal de proteção com 41,00m de largura; 126,39m a direita, onde é atingido por uma Faixa Non Aedificandi de 28,00m; 127,49m a esquerda em três segmentos de: 17,68m, mais 20,46m, mais 89,35m; confrontando aos fundos com terreno da Estrada Cabucu de Baixo de propriedade do espólio de Maria Gomes da Silva ou sucessores, à direita com terreno do Caminho do Cabucu de Baixo de propriedade de Amaro da Rocha Nunes Filho ou sucessores e pela esquerda com o lote 4 do PAL 49516 de propriedade de Bipian Brito Imóveis Planejamento e Construção Ltda. **INSCRIÇÃO FISCAL (MP) :** 3433314-6 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 feita a Bipian Brito Imóveis Planejamento e Construção Ltda, através da escritura de 03/02/21 do 12.º Ofício, Livro 3584, fls. 191, rerratificada por outra de 19/03/21 do 12.º Ofício, Livro 3637, fl. 27, registradas em 21/04/21 com o n.º 4 na matrícula 460639. Rio de Janeiro, 26 de Janeiro de 2024. --

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

AV - 1

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO (P.M.C.M.V.): Consta registrado em 23/11/23 com o n.º 8 na matrícula 460639 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 31/10/23, dele constando que o prazo de carência é de 180 dias contados a data do arquivamento do Memorial, podendo a incorporadora nesse prazo desistir da incorporação caso não sejam comercializadas no prazo estabelecido 70% das segue no verso

Valide aqui este documento



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

2318312/0076

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0488271-67

MATRÍCULA 488271

FICHA 1
VERSO

unidades, sendo que a execução e entrega das obras do empreendimento ocorrerá em 2 FASES: 1ª FASE - Blocos 1 a 4, 2ª FASE - Blocos 5 a 7; e que o empreendimento terá 45 vagas de garagem situadas no pavimento de acesso de nºs 1 a 45, sendo a vaga de nº 37 adaptada a PNE, que será de uso do condomínio. Fica ressaltado 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 SRF com exigibilidade suspensa, e que das certidões da PGE/RJ, PGM/RJ, Distribuição Cível TJ/SP, 2ª, 4ª, 6ª ao 10ª Tabelionatos de Protesto de Letras e Títulos de São Paulo, Justiça Federal 3ª Região, Justiça do Trabalho Processos Eletrônicos, 1ª ao 4ª e 9ª Distribuidores do Rio de Janeiro, e Justiça Federal 2ª Região, 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 O EMPREENDIMENTO ESTA ENQUADRADO NO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA - PMCMV, INSTITUÍDO PELA LEI 11977 de 07/07/09, DEVENDO SER OBSERVADO OS SEGUINTES CRITÉRIOS: 1) DESTINADO A FAMILIAS COM RENDA ATÉ R\$ 4.400,00 - 2) O VALOR DA VENDA DAS UNIDADES NÃO PODERÁ EXCEDER O VALOR DE R\$264.000,00. Rio de Janeiro, 26 de Janeiro de 2024.**

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

AV - 2

AFFRACÃO: Consta averbada em 23/11/23, com o nº 9, na matrícula 460639, a constituição do patrimônio de **AFFRACÃO** para o empreendimento, nos termos do artigo 31-A da Lei 4591/64 de 16/12/64. Rio de Janeiro, 26 de Janeiro de 2024.

Segue na ficha 2

Valide aqui este documento



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

2318312/0076

CNM: 089425.2.0488271-67

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

continuação da ficha 1

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
488271

FICHA
2

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

AV - 3 HIPOTECA (P.M.C.M.V.): Foi hoje registrado com o nº 12 na

matrícula 460639, a HIPOTECA EM 1º GRAU do imóvel dada por TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A, anteriormente qualificada, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, pelo valor de R\$19.156.923,05, (neste valor incluído outros imóveis), regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 26 de janeiro de 2024.

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

AV - 4 CANCELAMENTO: Pelo instrumento particular de 13/03/24,

prenotado em 03/04/24 com o nº 2185183 à fl.127v do Livro 1-M, fica averbado o CANCELAMENTO da averbação 3 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\$136.835,16. Rio de Janeiro, 25 de abril de 2024.

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

ERYX84869 BIT

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 MARIA LUIZA OLINTO RAMOS, brasileira, solteira, não convivente em união estável, servidora pública, identidade DETRAN/RJ 29.808.817-0, CPF 169.113.387-60, residente em Seropédica/RJ, pelo preço de R\$186.697,00, sendo R\$640,00 com utilização do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço. O imposto de transmissão foi isento pela guia nº 2676261, segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WK34Z-5HQIT-SND99-79W65>

Valide aqui este documento



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

2318312/0076

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0488271-67

MATRÍCULA	488271
FICHA	2
VERSO	

com base na Lei nº 5.065/09. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$186.697,00. Rto de Janeiro, 25 de abril de 2024.

1º Oficial Sub: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 06743 ERY84881 KUY

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 MARIA LUIZA OLINTO RAMOS, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, para

garantia da dívida no valor de R\$140.784,00, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Incorrendo a devedora em mora após o prazo de carência de 15 dias para intimação e consolidando a propriedade em favor da credora, é atribuído o valor de R\$176.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$140.784,00. Rto de Janeiro, 25 de abril de 2024.

1º Oficial Sub: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 06743 ERY84884 BPE

AV - 7 CONSTRUÇÃO: Foi hoje averbado com o nº 15 na matrícula

460639, instruído pela certidão nº 25/0123/2025 de 14/03/2025 da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, Licenciamento Subsecretaria de Controle e Licenciamento Urbanístico, a CONSTRUÇÃO do imóvel, tendo sido o 'habite-se' concedido em 14/03/25. Rto de Janeiro, 06 de maio de 2025.

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

AV - 8 RECONHECIMENTO DE LOGRADOURO: Pelo Decreto nº 54746 de

01/07/24, fica averbado o RECONHECIMENTO DE LOGRADOURO da Rua Lolita Rodrigues, antes conhecida por Projeta da 2 PAA 12622 do PAL 49516. Rto de Janeiro, 06 de maio de 2025.

Segue na ficha 3

Valide aqui este documento



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

2318312/0076

CNM:089425.2.0488271-67

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

Continuação da ficha 2

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 488271

FICHA 3

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087
EXX051827 FMY

AV - 9

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Foi hoje registrada no Registro Auxiliar com o n.º 23402 a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** do empreendimento, através do instrumento particular de 18/03/25. Rio de Janeiro, 06 de maio de 2025.-----
Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087
EXX051432 GNB

AV - 10

INTIMAÇÃO: Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provisão CNJ n.º 89/2019) datado de 06/10/25, prenotado em 07/10/25 com o n.º 2292667 à fl.92 do livro 1-NB, instruído por Certidão Negativa do 4º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 28/10/25, fica averbado com base no art. 12 do Provisão CNJ n.º 02/2017 a **INTIMAÇÃO** da fiduciante MARIA LUIZA OLINTO RAMOS, anteriormente qualificada, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 26, 27 e 28/11/25, através da Central de Serviços Eletrônicos dos Registradores de Imóveis, conforme disposto no Provisão CNJ n.º 56/2018, feita por solicitação do fiduciário realizada em 03/11/25 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 n.º 06. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$9.127,78. Rio de Janeiro, 05 de janeiro de 2026.-----
Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087
EXX0513829 QPF

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WK34Z-5HQTT-SND99-79W65>

Valide aqui este documento



Poder Judiciário - TJRJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFBW62165 BVA
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.trfj.jus.br/sitepublico>

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR
2318312/0076

REGISTRO GERAL

CNM: 089425.2.0488271-67

MATRÍCULA 488271

FICHA 3
VERSO

AV - 11 CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo requerimento eletrônico

(Provimto CNJ nº 89/2019) de 09/02/26, prenotado em 10/02/26 com o nº 2318312 a fl. 114 do Livro I-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 60 (sessenta) dias contados da data da averbação, tendo em vista que a fiduciante MARIA LUIZA OLINTO RAMOS, 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 10, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2915647 em 27/01/26. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$180.153,80. Rio de Janeiro, 02 de março de 2026.-----
Oficial: DR. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087 EFB67111 TVG

AV - 12 CANCELAMENTO: Em virtude da averbação 11 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\$140.784,00. Rio de Janeiro, 02 de março de 2026.-----
Oficial: DR. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087 EFB67113 OCH

CERTIDÃO - Certífico e dou fe 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, 02 de março de 2026.

Alves

Recebi de ON LINE a quantidade de R\$2.779,24, referente ao(s) ato(s) praticado(s) em 02/03/2026, acima discriminados.

Recibo nº 8726/2026

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.



EFBP67111 TVG - EFBP67113 OCH

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

SELO(S)

488271 - AV.11, AV.12

MATRÍCULA(S) - ATOS PRATICADOS

Valor	Qtd.	Descrição
103,57	1	LEI 691/84 - ISS
115,76	1	LEI 6281/12
96,47	1	LEI 111/06
96,47	1	LEI 4664/05
385,88	1	LEI 3217/99
124,08	1	LEI 6370/2012 (PMCMV)
29,74	1	LEI 6370/2012 (PMCMV)
38,58	1	LEI 6370/2012 (PMCMV)
36,89	1	PRENOTAÇÃO (Tabela 20.4-3-*)
13,08	4	SELO DE FISCALIZAÇÃO
29,74	1	COMUNIC. DISTRIB.
29,74	1	GUIA DO DOI
839,62	1	QUITAÇÃO (Tabela 20.3-1-7)
839,62	1	CONSOL. DE PROPRIEDADE (Tabela 20.3-1-7)
		***** E M O L U M E N T O S *****

Título: Consolidação da Propriedade
CERTIFICADO que o presente título prenotado sob o nº 2318312 em 10/02/2026, no livro 1-NE, folha 114, foi registrado/averbado em 02/03/2026 com os seguintes atos:



9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - RJ
CNPJ:30.715.031/0001-90
Adilson Alves Mendes
REGISTRADOR