



Valide aqui este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO  
AV. NILO PEÇANHA, 12-6ºANDAR  
certidao-0593  
2317758/0107

**REGISTRO GERAL**

CNM:089425.2.0488350-24

MATRÍCULA  
488350

FICHA  
1

**9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
26 de janeiro de 2024.

**IMÓVEL**



Apartamento 103 do Bloco 4 do prédio em construção situado na Rua Projetada 2 do PAA 12.622 nº 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 raio 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 Cabuçu de Baixo de propriedade do espólio de Maria Gomes da Silva ou sucessores, à direita com terreno do Caminho do Cabuçu 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 Biplan 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 Biplan Brito Imóveis Planejamento e Construção Ltda, através da escritura de 03/02/21 do 12º Ofício, livro 3584, fls. 191, rerratificada por outra de 19/03/21 do 12º Ofício, livro 3637, fl.27, registradas em 21/04/21 com o nº 4 na matrícula 460639. Rio de Janeiro, 26 de janeiro de 2024.--

**1º 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 nº 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 da 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 este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/876PQ-W9VGB-BJ9CY-C3TRX>



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 GERAL**

CNM:089425.2.0488350-24

MATRÍCULA 488350	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 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 SRF com exigibilidade suspensa, e que das certidões da PGE/RJ, PGM/RJ, Distribuição Cível TJ/SP, 2º, 4º, 6º ao 10º Tabelionatos de Protesto de Letras e Títulos de São Paulo, Justiça Federal 3ª Região, Justiça do Trabalho Processos Eletrônicos, 1º ao 4º e 9º Distribuidores do Rio de Janeiro, 1º ao 4º Ofícios de Protesto de Títulos 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 SEGUINTE CRITÉRIOS: 1) DESTINADO A FAMÍLIAS 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.-----

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

AV - 2 **AFETAÇÃO:** Consta averbada em 23/11/23, com o nº 9, na matrícula 460639, a constituição do patrimônio de **AFETAÇÃO** 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



REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0488350-24

MATRÍCULA  
488350

FICHA  
2

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

Continuação da ficha 1

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 15/05/2024, prenotado em 03/06/24 com o nº 2195969 à fl.215v do livro 1-MN, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 3 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\$136.835,16. Rio de Janeiro, 14 de junho de 2024.-----

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

EESQ19037 POX

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 ANA CAROLINA MACHADO DA SILVA, brasileira, solteira, que declara não conviver em união estável, embaixadora do McDonald's, identidade DETRAN/RJ 29.196.450-0, CPF 146.076.757-84, residente nesta cidade, pelo preço de R\$190.023,71, sendo R\$21.561,00 com utilização do **Fundo de Garantia por Tempo de Serviço** na forma de desconto. O imposto de transmissão segue no verso





REGISTRO GERAL

CNM: 089425-2.0488350-24

MATRÍCULA  
488350

FICHA  
2  
VERSO

foi isento pela guia nº 2696999 com base legal a Lei 5.065/2009. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$190.023,71. Rio de Janeiro, 14 de junho de 2024.-----

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

EESQ19040 QKZ

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 ANA CAROLINA MACHADO DA SILVA, 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\$134.687,71, 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\$194.300,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$134.687,71. Rio de Janeiro, 14 de junho de 2024.-----

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

EESQ19043 UXQ

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. Rio 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  
Segue na ficha 3



2317758/0107

Valide aqui  
este documento

**REGISTRO GERAL**

CNM: 089425.2.0488350-24

MATRÍCULA  
488350

FICHA  
3

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

Continuação da ficha 2

Rua Lolita Rodrigues, antes conhecida por Projetada 2 PAA  
12622 do PAL 49516. Rio de Janeiro, 06 de maio de 2025.---

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

**EEXQ51997 NPS**

AV - 9

**CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Foi hoje registrada no Registro  
Auxiliar com o nº 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

**EEXQ51501 PRL**

AV - 10

**INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente  
(Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 06/10/25, prenotado  
em 07/10/25 com o nº 2292715 à fl.94 do livro 1-NB,  
instruído por Certidão Negativa do 4º Ofício de Registro  
de Títulos e Documentos, expedida em 16/10/25, fica  
averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017  
a **INTIMAÇÃO** da fiduciante ANA CAROLINE MACHADO DA SILVA,  
anteriormente qualificada, realizada através de Edital de  
Intimação, publicado por meio eletrônico em 25, 26 e  
27/11/25, 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 20/11/25 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 nº 06. Valor  
atribuído para base de cálculo dos emolumentos:  
R\$6.412,22. Rio de Janeiro, 30 de dezembro de 2025.-----

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/876PQ-W9VGB-BJ9CY-C3TRX>



Valide aqui  
este documento

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EFBW66225 QEP**

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

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

2317758/0107

**REGISTRO GERAL**

CNM:089425.2.0488350-24

MATRÍCULA 488350	FICHA 3 VERSO
---------------------	---------------------

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

**EFBA10840 HNU**

AV - 11 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) de 05/02/2026, prenotado em 06/02/2026 com o nº2317758 a fl.94 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 60 (sessenta) dias contados da data da averbação, tendo em vista que a fiduciante ANA CAROLINE MACHADO DA SILVA, anteriormente qualificada, mesmo depois de intimada para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada com o nº10, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº2913834 em 21/01/2026. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$198.644,40. Rio de Janeiro, 05 de março de 2026.-----

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

**EFBW64933 JID**

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 6 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$134.687,71. Rio de Janeiro, 05 de março de 2026.-----

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

**EFBW64936 FAP**

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 março de 2026.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/876PQ-W9VGB-BJ9CY-C3TRX>



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

