



Valide aqui  
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO  
AV. NILO PEÇANHA, 12-6ºANDAR  
certidao-0575  
2315408/0095

**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA

491903

FICHA

1

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

CNM: 089425.2.0491903-35

05 de abril de 2024.

**IMÓVEL**



Apartamento 305 do Bloco 6 do prédio em construção situado na Rua Projetada 2 do PAA 12.622 n° 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 n° 4 na matrícula 460639. Rio de Janeiro, 05 de abril 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 n° 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/5JLDF-CEF2B-QJB-YJ-VTJPF>



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:089425.2.0491903-35

MATRÍCULA  
491903

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 à 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, 05 de abril 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, 05 de abril de 2024.-----

Segue na ficha 2



REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0491903-35

MATRÍCULA

491903

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 13 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\$13.707.692,31, (neste valor incluído outros imóveis), regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 05 de abril de 2024.-----

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

AV - 4 **CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 06/08/2024, prenotado em 23/08/2024 com o nº 2212846 à fl.222v do livro 1-MP, 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\$137.076,92. Rio de Janeiro, 05 de setembro de 2024.-----

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

EEUC43526 IRS

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 MARCOS FABRICIO LIMA DA SILVA, brasileiro, auxiliar de serviços gerais, solteiro, não convivente em união estável, identidade DETRAN/RJ 27.758.393-6, CPF 158.048.697-52, residente nesta cidade, pelo preço de R\$191.470,52, sendo R\$52.434,00 com utilização do **Fundo de Garantia por Tempo de Serviço** na forma de desconto. O imposto de transmissão  
Segue no verso



Valide aqui  
este documento

**REGISTRO GERAL**

CNM:089425.2.0491903-35

MATRÍCULA  
491903

FICHA  
2  
VERSO

foi isento pela guia nº 2728709 com base legal a Lei 5.065/2009. . Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$191.470,52. Rio de Janeiro, 05 de setembro de 2024.-----

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

**EEUC43530 PQU**

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 MARCOS FABRICIO LIMA 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\$111.544,33, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Incorrendo o devedor 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\$111.544,33. Rio de Janeiro, 05 de setembro de 2024.-----

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

**EEUC43533 HED**

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5JLDF-CEF2B-QJBVJ-VTJPF>



**REGISTRO GERAL**

CNM:089425.2.0491903-35

MATRÍCULA  
491903

FICHA  
3

**9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMOVEIS  
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

**EEXQ51795 GCU**

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

**EEXQ51560 AJL**

AV - 10 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente  
(Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 03/09/25, prenotado  
em 04/9/25 com o nº 2285614 à fl.138v do livro 1-NA,  
instruído por Certidão Negativa do 1º Ofício de Registro  
de Títulos e Documentos, expedida em 18/09/25, fica  
averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017  
a **INTIMAÇÃO** do fiduciante MARCOS FABRICIO LIMA DA SILVA,  
anteriormente qualificado, realizada através de Edital de  
Intimação, publicado por meio eletrônico em 12, 13 e  
14/11/25, 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 11/11/25 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\$4.260,53. Rio de Janeiro, 17 de dezembro de 2025.-----

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5JLDF-CEF2B-QJBYJ-VTJPF>



Valide aqui  
este documento

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
EFBP48571 PEO

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

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

2315408/0095

**REGISTRO GERAL**

CNM:089425.2.0491903-35

|           |            |
|-----------|------------|
| MATRÍCULA | FICHA      |
| 491903    | 3<br>VERSO |

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

**EFAS25824 DGX**

AV - 11 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) de 26/01/2026, prenotado em 27/01/2026 com o nº2315408 à fl.9v 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 o fiduciante MARCOS FABRICIO LIMA DA SILVA, anteriormente qualificado, mesmo depois de intimado 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 nº2911051 em 15/01/2026. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$198.225,30. Rio de Janeiro, 05 de fevereiro de 2026.---

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

**EFBP47475 IWV**

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\$111.544,33. Rio de Janeiro, 05 de fevereiro de 2026.-----

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

**EFBP47478 FTZ**

**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/5JLDF-CEF2B-QJBYJ-VTJPF>



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

