



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR
certidao-0614
2317760/0108

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

491871

FICHA

1

CNM: 089425.2.0491871-34
9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

05 de abril de 2024.

IMÓVEL



Apartamento 301 do Bloco 5 do prédio em construção situado na Rua Projetada 2 do PAA 12.622 nº 420, na freguesia de Guaratiba, e correspondente fração ideal de 0,004107 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, 05 de abril de 2024.----

1º Oficial Sub.: GUSTAVO ROMÉIRO 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/QB4JH-FUKHQ-S846P-6FP2F>

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

2317760/0108

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0491871-34

MATRÍCULA

491871

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 n°s 1 a 45, sendo a vaga de n° 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 n° 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QB4JH-FUKHQ-S846P-6FP2F>

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

2317760/0108

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0491871-34

MATRÍCULA
491871

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 19/08/24, prenotado em 12/09/24 com o nº 2217215 à fl.79v do livro 1-MQ, 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\$137.076,92. Rio de Janeiro, 04 de outubro de 2024.-----

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

EEUN29012 AHQ

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 MICAEL OLIVEIRA DOS SANTOS, brasileiro, solteiro, não convivente em união estável, militar, identidade CNH/DETRAN/RJ 08558779386, CPF 176.624.107-73, residente nesta cidade, pelo preço de R\$194.300,00, sendo R\$2.441,00 com utilização do **Fundo de Garantia por Tempo de Serviço** na forma de desconto. O pagamento do imposto de transmissão segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QB4JH-FUKHQ-S846P-6FP2F>

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

2317760/0108

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0491871-34

MATRÍCULA

491871

FICHA

2

VERSO

foi isento pelo Certificado Declaratório constante da
guia nº 2738896, com base na Lei 5065/2009. Valor
atribuído para base de cálculo dos emolumentos:
R\$194.300,00. Rio de Janeiro, 04 de outubro de 2024.-----

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

EEUN29013 DAT

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 MICHAEL
OLIVEIRA DOS SANTOS, 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\$155.440,00, 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\$155.440,00. Rio de
Janeiro, 04 de outubro de 2024.-----

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

EEUN29015 IPY

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
Seque na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QB4JH-FUKHQ-S846P-6FP2F>

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

2317760/0108

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

491871

FICHA

3

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

CNM: 089425.2 0491871-34

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

EEXQ52059 HFU

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

EEXQ51525 PZN

AV - 10

INTIMAÇÃO: Pelo requerimento enviado eletronicamente
(Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 06/10/2025,
prenotado em 07/10/2025 com o nº 2292721 à fl.94 do livro
1-NB, instruído por Certidão Negativa do 1º Ofício de
Registro de Títulos e Documentos, expedida em 21/10/2025,
fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº
02/2017 a **INTIMAÇÃO** do fiduciante MICHAEL OLIVEIRA DOS
SANTOS, anteriormente qualificado, realizada através de
Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em
25/11/2025, 26/11/2025 e 27/11/2025, 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 24/11/2025 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\$8.065,98. Rio de
Janeiro, 29 de dezembro de 2025.-----

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QB4JH-FUKHQ-S846P-6FP2F>

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

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFBW69433 POF

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

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

2317760/0108

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0491871-34

MATRÍCULA

491871

FICHA

3

VERSO

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

EFBA09823 QWF

AV - 11

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) de 05/02/26, prenotado em 06/02/26 com o nº 2317760 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 o fiduciante MICAEL OLIVEIRA DOS SANTOS, 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 10, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2915398 em 22/01/26. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$198.225,30. Rio de Janeiro, 09 de março de 2026.-----

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

EFBW67524 FDY

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\$155.440,00. Rio de Janeiro, 09 de março de 2026.-----

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

EFBW67527 AHS

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, 09 de março de 2026.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QB4JH-FUKHQ-S846P-6FP2F>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - RJ

CNPJ:30.715.031/0001-90

Adilson Alves Mendes

REGISTRADOR



Título: Consolidação da Propriedade

C E R T I F I C O que o presente título prenotado sob o nº 2317760 em 06/02/2026, no livro 1-NE, folha 94, foi registrado/averbado em 09/03/2026 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	839,62
QUITAÇÃO (Tabela 20.3-1-7)	1	839,62
GUIA DO DOI	1	29,74
COMUNIC. DISTRIB.	1	29,74
SELO DE FISCALIZAÇÃO	4	13,08
PRENOTACAO (Tabela 20.4-3-*)	1	36,89
LEI 6370/2012 (PMCMV)	1	38,58
GUIA DE COMUNICAÇÃO LEI 6370/12	1	29,74
CERTIDÃO COM PÁGINAS (Tabela 20.4-6-*)	1	124,08
*** A C R É S C I M O S L E G A I S ***		
LEI 3217/99		385,88
LEI 4664/05		96,47
LEI 111/06		96,47
LEI 6281/12		115,76
LEI 691/84 - ISS		103,57

MATRÍCULA(S) - ATOS PRATICADOS

=====

491871 - AV.11, AV.12

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>

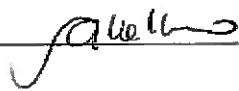
EFBW67524 FDY - EFBW67527 AHS



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 10126/2026

Recebi de ON LINE a quantia de R\$2.779,24, referente ao(s) ato(s) praticado(s) em 09/03/2026, acima discriminados.


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

Av. Nilo Peçanha, nº 12 - 6º andar - Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP 20.020.100 - Tel.: 2533-6430