



Valide aqui este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR
certidao-0619
2320170/0135

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

491876

FICHA

1

CNM: 089425.2.0491876-19
9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

05 de abril de 2024.

IMÓVEL



Apartamento 402 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 ROMEIRO MENDES - Mat. 06743

AV - 1

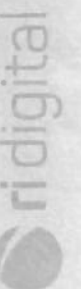
MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO (P.M.C.M.V): Consta registrado em 23/11/23 com o nº 8 na matrícula 460639 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 31/10/23, dele constando que o prazo de carência é de 180 dias contados da data do arquivamento do Memorial, podendo a incorporadora nesse prazo desistir 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/6KH6P-7V8Y3-ZM7F9-LUSAK>



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

2320170/0135



REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0491876-19

MATRÍCULA
491876

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

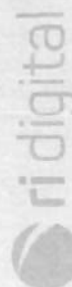
AV - 2 **AFETAÇÃO:** Consta averbada em 23/11/23, com o n° 9, na matrícula 460639, a constituição do patrimônio de **AFETAÇÃO** para o empreendimento, nos termos do artigo 31-A da Lei 4591/64 de 16/12/64. Rio de Janeiro, 05 de abril de 2024.-----

Segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6KH6P-7V8Y3-ZM7F9-LUSAK>

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, 12-6ºANDAR

2320170/0135

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0491876-19

MATRÍCULA
491876

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 13/09/24, prenotado em 10/10/24 com o nº 2222573 à fl.272 do livro 1-MQ, 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, 25 de outubro de 2024.-----

1º Oficial Sub.: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 06743 **EEUX54031 YFC**

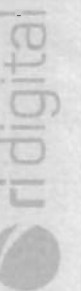
R = 5 **COMPRA E VENDA: (P.M.C.M.V.)** Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 4, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A., anteriormente qualificada, em favor de JOÃO VICTOR MARCHON MARTINS, brasileiro, solteiro, que declara não viver em união estável, militar, identidade DETRAN/RJ 33636020-1, CPF 215.455.117-30, residente nesta cidade, pelo preço de R\$194.299,99, sendo R\$1.879,00 na forma de desconto concedido pelo **Fundo de Garantia por Tempo de Serviço**. O pagamento do imposto de transmissão foi isento conforme certificado declaratório de isenção
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6KH6P-7V8Y3ZM7F9-LUSAK>



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

2320170/0135

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0491876-19

MATRÍCULA

491876

FICHA

2

---VERSO---

constante da guia nº 2745945 com base na lei 5065/2009. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$194.299,99. Rio de Janeiro, 25 de outubro de 2024.-----

1º Oficial Sub.: GUSTAVO RÔMEIRO MENDES - Mat. 06743 | EEUX54033 PDV

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 JOÃO VICTOR MARCHON MARTINS 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\$155.439,99, 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 do credor, é atribuído o valor de R\$194.300,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$155.439,99. Rio de Janeiro, 25 de outubro de 2024.-----

1º Oficial Sub.: GUSTAVO RÔMEIRO MENDES - Mat. 06743 | EEUX54039 DLQ

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 Rua Lolita Rodrigues, antes conhecida por Projetada 2 PAA

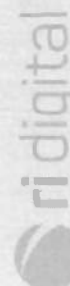
Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6KH6P-7V8Y3-ZM7F9-LUSAK>



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

2320170/0135

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

491876

FICHA

3

CNM: 089425.2.0491876-19
9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Continuação da ficha 2

12622 do PAL 49516. Rio de Janeiro, 06 de maio de 2025.---

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

EEXQ51768 GLQ

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

EEXQ51530 FZH

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 2292722 à fl.94 do livro 1-NB, instruído por Certidão Negativa do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 10/11/25, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** do fiduciante JOÃO VICTOR MARCHON MARTINS, anteriormente qualificado, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 11/12/25, 12/12/25 e 15/12/25, 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 09/12/25 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\$8.221,66. Rio de Janeiro, 13 de janeiro de 2026.-----

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6KH6P-7V8Y3-ZM7F9-LUSAK>



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

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFBW64450 YZA

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

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

2320170/0135

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0491876-19

MATRÍCULA	FICHA
491876	3 VERSO

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

EFRA20775 BLK

AV - 11 ~~CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE~~: Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) de 23/02/26, prenotado em 24/02/26 com o nº 2320170 a fl. 181 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 JOÃO VICTOR MARCHON MARTINS, 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 2919978 em 05/02/26. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$198.408,90. Rio de Janeiro, 04 de março de 2026.-----

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

EFBW62957 SOX

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\$155.439,99. Rio de Janeiro, 04 de março de 2026.=====

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

EFBW62961 TYH

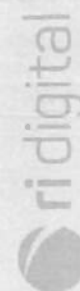
CERTIDÃO - Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere extraída nos termos do art. 19 § 1º da lei 6.015 de 1973.
Rio de Janeiro, 04 de março de 2026.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6KH6P-7V8Y3-ZM7F9-LUSAK>



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar



9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - RJ

CNPJ:30.715.031/0001-90

Adilson Alves Mendes

REGISTRADOR



Título: Consolidacao da Propriedade

C E R T I F I C O que o presente título prenotado sob o nº 2320170 em 24/02/2026, no livro 1-NE, folha 181, foi registrado/averbado em 04/03/2026 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

491876 - 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>


EFBW62957 SOX - EFBW62961 TYH



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 9304/2026

Recebi de ON LINE a quantia de R\$2.779,24, referente ao(s) ato(s) praticado(s) em 04/03/2026, acima discriminados.


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