



Valide aqui  
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO  
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR  
certidao-0619  
2258413/0143

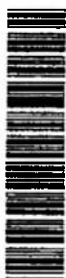
## REGISTRO GERAL

|           |       |
|-----------|-------|
| MATRÍCULA | FICHA |
| 458080    | 1     |

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

28 de agosto de 2020.

#### IMÓVEL



Apartamento 301 do Bloco 1 do prédio em construção situado na Estrada Cabuçu de Baixo nº450, na freguesia de Guaratiba, e correspondente fração ideal de 0,002 do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 49315, que mede em sua totalidade 46,71m de frente, mais 19,56m em curva subordinada a um raio interno de 12,00m, concordando com o alinhamento da Rua Projetada 2 do PAA 12622, por onde mede 179,18m mais 9,07m em curva subordinada a um raio interno de 6,00m concordando com o alinhamento da Rua Projetada 4 do PAA 12622, por onde mede 79,59m; 232,08m a direita em sete segmentos de: 80,54, mais 19,13m, mais 51,10m, mais 10,88m mais 44,43m, mais 4,31m, mais 21,69m, confrontando com o lote destinado a Escola do PAL 49315 de propriedade do Município do Rio de Janeiro e parte do lote 2 do PAL 49315 de propriedade da Tenda Negócios Imobiliários S/A.

**INSCRIÇÃO FISCAL (MP):** 2993592-1 CL 01521-4.

**PROPRIETÁRIA:** TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ 09.625.762/0001-58, com sede em São Paulo/SP, que adquiriu o terreno em maior porção por compra a Biplan - Brito Imóveis Planejamento e Construção Ltda., pela escritura de 18/06/2019 do 12º Ofício, livro 3506, fl.181, registrada em 02/08/2019 com o nº6 na matrícula 101187. Rio de Janeiro, 28 de agosto de 2020.-----

O Oficial

*Adenilson Francisco Henriques*  
6º Oficial Substituto  
CTPS 48000/033-RJ

AV - 1 **OBRIGAÇÕES:** Consta averbado em 09/10/2019 com o nº9 na matrícula 101187, através do requerimento de 12/08/2019, instruído por certidão nº085556 de 08/08/2019 da Secretaria Municipal de Urbanismo e pelo requerimento de 24/09/2019, instruído por certidão nº085575 de 23/09/2019 da Secretaria Municipal de Urbanismo, que a proprietária TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, assumiu **OBRIGAÇÕES** perante o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, de urbanizar: a

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LSP/LG-WMB3B-XEJRC-YCZM2>

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

ri digital

onr



Valide aqui  
este documento

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

2258413/0143

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

458080

FICHA

1

VERSO

Estrada Cabuçu de Baixo, no seu prolongamento, na extensão de 430,00m (quatrocentos e trinta metros), correspondente a dimensão da testada do terreno até o lote 1 da quadra B do PAL 47974 (Excluído), conforme projeto básico de Urbanização às fls. 17, parte integrante do Termo, de acordo com o despacho de 25/04/19 da IH/SUBH/CGIT/CLPS/GAU, às fl.18. As obras de urbanização deverão atender ao que determina o RPT (Regulamento de Parcelamento da Terra, aprovado pelo Decreto E 3800 de 20/04/70) e executadas de acordo com as normas estabelecidas pelos órgãos responsáveis à sua aprovação, no âmbito de suas competências. A inadimplência da obrigação assumida importará na não concessão de 'habite-se' para qualquer edificação que venha a ser construída no local, até a conclusão das obras de urbanização e aceitação dos logradouros em questão. Além das penalidades previstas em Lei. Rio de Janeiro, 28 de agosto de 2020.

O Oficial

Adenilson Francisco Henriques  
6º Oficial Substituto  
CTPS 49000/033-RJ

AV - 2

**MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:** Consta registrado em 15/10/2019 com o nº5 na matrícula 451994 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 27/03/2019, 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 comercialize no mínimo 60% das unidades do empreendimento, e/ou, não consiga, por qualquer motivo, financiamento destinado à construção do empreendimento; e que o empreendimento terá 102 vagas de garagem descobertas situadas na área externa, sendo 15 vagas destinadas a PNE. As vagas não se vinculam a nenhuma unidade autônoma, sendo de uso do condomínio. **A construção do empreendimento se dará em duas fases, a seguir discriminadas: FASE 1 - Blocos 1 à**  
Segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LSPLG-WMB3B-XEIRC-YCZM2>



Valide aqui  
este documento

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

2258413/0143

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

458080

FICHA

2

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

Continuação da ficha 1

7; e FASE 2 - Blocos 8 à 13, ficando ressalvado que se trata de obra projetada e pendente de regularização registral, no que tange a sua conclusão. CUMPRE CERTIFICAR que das Certidões dos 1º ao 4º, 7º e 9º Distribuidores, Feitos Trabalhistas, Ações Trabalhistas do TRT, Justiça Federal, Procuradoria Geral do Município, Certidões dos Distribuidores Cíveis do TJ/SP, certidão do 9º Tabelião de Protestos de Letras e Títulos de São Paulo/SP, Justiça Federal/SP, e de Ações Trabalhistas do TRT/SP, constam distribuições em face da incorporadora TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, 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 ESTÁ ENQUADRADO NO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA - PMCMV, INSTITUÍDO PELA LEI 11977 de 07/07/09, DEVENDO SER OBSERVADO OS SEGUINTE CRITÉRIOS: 1) O VALOR DA VENDA DAS UNIDADES NÃO PODERÁ EXCEDER O VALOR DE R\$200.000,00; E 2) AS UNIDADES DO EMPREENDIMENTO DESTINAM-SE EXCLUSIVAMENTE AO ATENDIMENTO DO PÚBLICO COMPRADOR CONTIDO NAS FAIXAS 1, 5 E 2 DO PROGRAMA.** Rio de Janeiro, 28 de agosto de 2020.

O Oficial

Adenilson Francisco Henriques  
8º Oficial Substituto  
CTPS 49000/033-RJ

AV - 3

**AFETAÇÃO:** Consta averbada em 15/10/2019 com o nº6 na matrícula 451994, a constituição do patrimônio de **AFETAÇÃO** para o empreendimento, nos termos do disposto no Art. 31-A da Lei 4591 de 16/12/64. Rio de Janeiro, 28 de agosto de 2020.

O Oficial

Adenilson Francisco Henriques  
8º Oficial Substituto  
CTPS 49000/033-RJ

R - 4

**COMPRA E VENDA: (P.M.C.M.V.)** Pelo instrumento particular  
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LSPLG-WMB3B-XEJRC-YCZM2>

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

ridigital



Valide aqui  
este documento

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

2258413/0143

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

458080

FICHA

2

VERSO

de 31/03/20, prenotado em 21/08/20 com o nº 1929383 à fl. 229v do livro 1-LD, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, anteriormente qualificada, em favor de LEANDRO LUIZ DOS SANTOS ORESTES, brasileiro, solteiro, motorista, identidade DETRAN/RJ 294773197, CPF 162.629.277-94, residente nesta cidade, pelo preço de R\$115.626,92, sendo R\$31.996,00 com utilização do **Fundo de Garantia por Tempo de Serviço**, na forma de desconto. O imposto de transmissão foi isento pela guia nº 2333101 com base legal a Lei 5.065/2009. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos R\$15.626,92. Rio de Janeiro, 28 de agosto de 2020.

O Oficial

EDLU81833 IJT

Adenilson Francisco Henriques  
6º Oficial Substituto  
CTPS 49000/033-RJ

R - 5

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** (P.M.C.M.V.) Pelo instrumento particular que serviu para o registro 4, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por LEANDRO LUIZ DOS SANTOS ORESTES 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\$68.280,92, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Incorrendo o devedor em mora após o prazo de carência de 30 dias para intimação e consolidando a propriedade em favor da credora, é atribuído o valor de R\$155.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$68.280,92. Rio de Janeiro, 28 de agosto de 2020.

O Oficial

EDLU81838 OLE

Adenilson Francisco Henriques  
6º Oficial Substituto  
CTPS 49000/033-RJ

Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LSPGL-WMB3B-XEJRC-YCZM2>

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

ridigital

onr



Valide aqui  
este documento

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

2258413/0143

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

458080

FICHA

3

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

Continuação da ficha 2

CNM:089425.2.0458080-42

AV - 6 **CONSTRUÇÃO P.M.C.M.V:** Foi hoje averbado com o nº 14 na matrícula 451994; instruída pela certidão nº 25/0252/2021 de 16/06/21 da Secretaria Municipal de Urbanismo, a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o "habite-se" concedido em 16/06/21. Rio de Janeiro, 30 de julho de 2021.-----

O Oficial

*Eliseu da Silva*  
8º Oficial Substituto  
CTPS: 54596/0056-RJ

AV - 7 **CANCELAMENTO:** Pelo requerimento de 16/06/21, prenotado em 22/06/21 com o nº 1985382 à fl. 144, do livro 1-LL, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 1 de **OBRIGAÇÕES**, em virtude da concessão do "habite-se" Rio de Janeiro, 30 de julho de 2021.-----

O Oficial

*Eliseu da Silva*  
8º Oficial Substituto  
CTPS: 54596/0056-RJ

EDWG57580 BEY

AV - 8 **CANCELAMENTO:** Pelo requerimento de 16/06/21, prenotado em 22/06/21 com o nº 1985383 à fl. 144, do livro 1-LL, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 3 de **AFETAÇÃO**, em virtude da concessão do "habite-se". Rio de Janeiro, 30 de julho de 2021.-----

O Oficial

*Eliseu da Silva*  
8º Oficial Substituto  
CTPS: 54596/0056-RJ

EDWG58110 ZJB

AV - 9 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 28/11/24, prenotado em 29/11/24 com o nº 2232762 à fl.38v do livro 1=MS, instruído por Certidão Negativa do 4º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 20/12/24, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** do fiduciante LEANDRO LUIZ DOS SANTOS ORESTES, anteriormente qualificado, realizada através de  
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LSPGL-WMB3B-XEJRC-YCZM2>

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

ridigital

onr



Valide aqui  
este documento

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

2258413/0143

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0458080-42

|           |       |
|-----------|-------|
| MATRÍCULA | FICHA |
| 458080    | 3     |
|           | VERSO |

Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 29, 30 e 31/01/25, 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 27/01/25 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 05. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$2.711,85. Rio de Janeiro, 27 de fevereiro de 2025.

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

EEWM86425 YCR

AV - 10

**CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 15/04/25, prenotado em 16/04/25 com o nº 2258413 a fl.61 do livro 1-MV, 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 30 (trinta) dias contados da data da averbação, tendo em vista que o fiduciante LEANDRO LUIZ DOS SANTOS ORESTES, 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 9, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi isento de pagamento, de acordo com a lei 2.277/94, art. 8º, p. único, I (com redação dada pela lei 3.335/2001), pela guia nº 2811605. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$162.011,71. Rio de Janeiro, 30 de abril de

Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LSPGL-WMB3B-XEJRC-YCZM2>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros da Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui  
este documento

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
EEXG81918 RZJ

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

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

2258413/0143

## REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

458080

FICHA

4

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

CNM: 086425-7-0458080-42

Continuação da ficha 3

2025.

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

EEXG80182 DJU

AV - 11 **CANCELAMENTO:** Em virtude da averbação 10 de CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 5 de **ALIENACÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel; Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$68.280,92. Rio de Janeiro, 30 de abril de 2025.

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

EEXG80184 JHI

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, 30 de abril de 2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LSP/LG-WMB3B-XEJRC-YCZM2>

onr

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

ridigital



Valide aqui  
este documento

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

2258413/0143

**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA

FICHA

VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LSPLG-WMB3B-XEJRC-YCZM2>



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





# 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 2258413 em 16/04/2025, no livro 1-MV, folha 61, foi registrado/averbado em 30/04/2025 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    | 734,83 |
| QUITAÇÃO (Tabela 20.3-1-4)               | 1    | 407,25 |
| GUIA DO DOI                              | 1    | 26,03  |
| COMUNIC. DISTRIB.                        | 1    | 26,03  |
| SELO DE FISCALIZAÇÃO                     | 1    | 11,48  |
| PRENOTACAO (Tabela 20.4-3-*)             | 1    | 32,29  |
| LEI 6370/2012 (PMCMV)                    | 1    | 27,22  |
| GUIA DE COMUNICAÇÃO LEI 6370/12          | 1    | 26,03  |
| CERTIDÃO COM PÁGINAS (Tabela 20.4-6-*)   | 1    | 108,60 |
| *** A C R É S C I M O S L E G A I S ***  |      |        |
| LEI 3217/99                              |      | 272,21 |
| LEI 4664/05                              |      | 68,05  |
| LEI 111/06                               |      | 68,05  |
| LEI 6281/12                              |      | 81,66  |
| LEI 691/84 - ISS                         |      | 73,06  |

## MATRÍCULA(S) - ATOS PRATICADOS

458080 - AV.10, AV.11

## 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>

EEXG80182 DJU - EEXG80184 JHI



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 18313/2025

Recebi de ON LINE a quantia de R\$1.962,79, referente ao(s) ato(s) praticado(s) em 30/04/2025, acima discriminados.

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

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