



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR
certidao-0599
2249975/0169

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

463203

FICHA

1

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
05 de agosto de 2021.

IMÓVEL



Apartamento 404 do Bloco 8 do prédio em construção situado na Estrada Cabuçu de Baixo nº 600, na Freguesia de Guaratiba, e correspondente fração ideal de 0,002 do respectivo terreno designado por lote 2 do PAL 49516 medindo 20,50m de frente, mais 3,63m em curva subordinada a um raio interno de 21,00m, mais 57,59m, mais 16,52m em curva subordinada a um raio interno de 12,00m, concordando com o alinhamento da Rua Projetada 2 do PAA 12622, por onde mede 139,30m; 96,43m de fundo; 174,00m a esquerda em três segmentos de: 32,16m, mais 10,34m, mais 131,50m; confrontando aos fundos com o lote 3 do PAL 49516 de propriedade de Biplan Brito Imóveis Planejamento e Construção Ltda, a esquerda nos dois primeiros segmentos com o lote 1 do PAL 49516 de propriedade de Biplan Brito Imóveis Planejamento e Construção Ltda e no terceiro segmento com o terreno da Estrada Cabuçu de Baixo pertencente ao espólio de Maria Gomes da Silva ou sucessores. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 3419910-9 (MP), CL 01521-4. **PROPRIETÁRIA:** TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A, com sede em São Paulo-SP, CNPJ 09.625.762/0001-58, que adquiriu em maior porção por compra Biplan - Brito Imóveis Planejamento e Construção Ltda, através da escritura lavrada em 03/02/21, do 12º Ofício, livro 3584, fl.191, rerratificada pela escritura de 19/03/21 do 12º Ofício, livro 3637, fl. 27 registradas em 21/04/21 com o nº 4 na matrícula 460636. Rio de Janeiro, 05 de agosto de 2021.---

O Oficial

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

AV - 1 **OBRIGAÇÕES:** Consta averbado em 21/04/21 com o nº 11 na matrícula 101184, através do requerimento de 09/03/21, instruído por certidão nº 087723 de 09/03/21 da Secretaria Municipal de Urbanismo, que a proprietária assumiu OBRIGAÇÕES perante o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, de urbanizar a: de urbanizar os seguintes logradouros em

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/82B4Z-PBWWF-4FVQ4-E7J6C>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via 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

2249975/0169

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

463203

FICHA

1

VERSO

2 (duas) etapas: 1ª etapa - A Rua Projetada 2 do PAA 12622, na largura de 13,00m (treze metros), na extensão de 251,00m (duzentos e cinquenta e um metros), correspondente a testada dos lotes 2, 3 e da área de doação destinada à escola, inclusive; 2ª etapa - a Rua Projetada 2 do PAA 12622, na largura de 13,00m (treze metros) na extensão de 210,00m, correspondente às testadas dos lotes 4 ao 7 e a Rua Projetada 4 do PAA 12622, na largura de 13,00m (treze metros), na extensão de 96,00m (noventa e seis metros) correspondente à testada do Lote 3 e da área de doação destinada à escola e na extensão de 120,00m (Cento e vinte metros), correspondente à testada do lote 6, conforme o PAA 12622 e PAA 12623, de acordo com a planta de urbanização e de acordo com o despacho de 03/12/20 da IHC/SUBH/CGIT/CLPS/GAU, às fl. 20. 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" das edificações que venham a ser construídas: nos lotes 2 e 3 do PAL, a aceitação das obras de urbanização da 1ª etapa da Rua Projetada 2 do PAA 12622; nos lotes 4 ao 7 do PAL, a aceitação das obras da 2ª etapa da Rua Projetada 2 do PAA 12622 e da Rua Projetada 4 do PAA 12622. Além das penalidades previstas em Lei. Rio de Janeiro, 05 de agosto de 2021.-----

O Oficial

Adenilson Francisco Henriques
6º Oficial Substituto
CTPS 49006/033-RJ

AV - 2 **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:** Consta registrado em 21/04/21 com o nº 5 na matrícula 460636, o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 30/12/20, dele constando que o prazo de carência é de 180 dias contados Segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/82B4Z-PBVWF-4FVQ4-E7J6C>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via 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

2249975/0169

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

463203

FICHA

2

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Continuação da ficha 1

da data do arquivamento do Memorial, podendo a incorporadora nesse prazo desistir da incorporação caso não comercialize 60% das unidades e/ou não consiga, por qualquer motivo, financiamento destinado à construção do empreendimento; que os apt's 101, 104, 105 e 108 dos blocos 1, 2 e 13, e apt° 104 dos blocos 10 a 12, serão adaptados para PNE, e que o empreendimento terá 99 vagas de garagem descobertas situadas no pavimento de acesso, sendo 15 vagas destinadas a PNE, que não serão vinculadas as unidades, sendo todas as vagas de uso do condomínio, ficando 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 S.R.F. (RFB) com exigibilidade suspensa nos termos do art. 151 da Lei 5.172/66; que da certidão da Procuradoria Geral do Estado do Rio de Janeiro, consta débito que se encontra na situação prevista no art. 1º, II da Resolução PGE nº 2690 de 05/10/09; que das certidões expedidas pelos 1º ao 4º, 7º e 9º Distribuidores do Rio de Janeiro, Justiça Federal, seção judiciária do Rio de Janeiro-RJ, Procuradoria Geral do Município do Rio de Janeiro, Justiça do Trabalho - TRT 1ª Região, Certidão de Distribuições Cíveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, Justiça Federal de São Paulo e Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, constam distribuições contra 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, ATUAL PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA - PCVA, CONFORME ART. 25 DA LEI 14.118/2021, DEVENDO SER OBSERVADO OS SEGUINTE CRITÉRIOS: 1) DESTINADO ÀS FAIXAS 1,5 E 2 DO PROGRAMA; 2)**

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/82B4Z-PBVVF-4FVQ4-E7J6C>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via 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

2249975/0169

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
463203

FICHA
2
VERSO

O VALOR DA VENDA DAS UNIDADES NÃO PODERÁ EXCEDER O VALOR
DE R\$240.000,00. Rio de Janeiro, 05 de agosto de 2021.-----
O Oficial

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

AV - 3 **AFETAÇÃO:** Consta averbada em 21/04/21, com o nº 6, na
matrícula 460636, conforme requerimento de 30/12/20 a
constituição do patrimônio de **AFETAÇÃO**, para o
empreendimento nos termos do disposto no artigo 31-A da
Lei 4591/64 de 16/12/64. Rio de Janeiro, 05 de agosto de
2021.-----
O Oficial

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

AV - 4 **HIPOTECA P.C.V.A:** Foi hoje registrado com o nº 8 na
matrícula 460636, a **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel dada
por TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, anteriormente
qualificada, em favor do CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ
00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, pelo valor
de R\$24.623.076,92, (neste valor incluído outros
imóveis), regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e
condições constantes do título. Rio de Janeiro, 05 de
agosto de 2021.-----
O Oficial

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

AV - 5 **CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 04/04/22,
prenotado em 17/05/22 com o nº 2052657 à fl.162 do livro
1-LT, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 4 de
HIPOTECA EM 1º GRAU do imóvel em virtude de quitação dada
pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Rio de Janeiro, 30
de maio de 2022.-----

Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/82B4Z-PBVVF-4FVQ4-E7J6C>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via 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

2249975/0169

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
463203

FICHA
3

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

Continuação da ficha 2

O Oficial

EEDO10991 YUI

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

R - 6 **COMPRA E VENDA: (P.C.V.A.)** Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 5, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, (anteriormente qualificada), em favor de SUZANNY FERREIRA GUILHERME, brasileira, solteira, não convivente em união estável, técnica de laboratório, identidade DETRAN/RJ 271796518, CPF 144.118.327-20, residente nesta cidade, pelo preço de R\$154.090,63, sendo R\$22.894,00 com utilização do **Fundo de Garantia por Tempo de Serviço**, na forma de desconto. O imposto de transmissão foi isento pela guia nº 2474469, com base na Lei nº 5.065/09. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$154.090,63. Rio de Janeiro, 30 de maio de 2022.-----

O Oficial

EEDO10992 IPR

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

R - 7 **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: (P.C.V.A.)** Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 5, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por SUZANNY FERREIRA GUILHERME, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, para garantia da dívida no valor de R\$85.697,33, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Incorrendo a devedora 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\$147.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$85.697,33. Rio de Janeiro, 30 de maio de 2022.-----

O Oficial

EEDO10993 PTO

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

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/82B4Z-PBVVF-4FVQ4-E7J6C>

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

Todas as 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

2249975/0169

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0463203=96

MATRÍCULA

463203

FICHA

3

VERSO

AV - 8 **CONSTRUÇÃO (P.C.V.A):** Foi hoje averbado com o nº 12 na matrícula 460636, instruído pela certidão nº 25/0050/2023 de 23/01/23 da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação e Subsecretaria de Controle e Licenciamento Urbanístico, fica averbada a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o "habite-se" concedido em 23/01/23. Rio de Janeiro, 01 de março de 2023.-----

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

AV - 9 **CANCELAMENTO:** Pelo requerimento de 24/01/23, prenotado em 25/01/23 com o nº 2104653 à fl. 231, do livro 1-MB, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 1 de **OBRIGAÇÕES**, em virtude da concessão do "habite-se". Rio de Janeiro, 01 de março de 2023.-----

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

EEJV53443 HVJ

AV - 10 **CANCELAMENTO:** Pelo requerimento de 24/01/23, prenotado em 25/01/23 com o nº 2104654 à fl. 231, do livro 1-MB, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 3 de **AFETAÇÃO**, em virtude da concessão do "habite-se". Rio de Janeiro, 01 de março de 2023.-----

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

EEKR40460 THK

AV - 11 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 13/05/24, prenotado em 14/05/24 com o nº 2192436 à fl. 88v do livro 1-MN, atualizado pelo requerimento datado de 17/05/24 e de acordo com o requerimento de renovação das diligências datado de 22/08/24, instruído por Certidão Negativa do 1º
Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/82B4Z-PBVVF-4FVQ4-E7J6C>



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

2249975/0169

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

463203

FICHA

4

CNM:089425.2.0463203=96

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

Continuação da ficha 3

Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 19/09/24, fica averbado com base nos arts. 12 e 14 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** da fiduciante SUZANNY FERREIRA GUILHERME, anteriormente qualificada, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 24/10/24, 25/10/24 e 28/10/24, 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 27/09/24 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 07. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$13.034,17. Rio de Janeiro, 28 de novembro de 2024.-----

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

EEVI01282 ZQJ

AV - 12

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 06/03/25, prenotado em 07/03/25 com o nº 2249975 a fl. 57v do livro 1-MU, 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 a fiduciante SUZANNY FERREIRA GUILHERME, anteriormente qualificada, mesmo depois de intimada para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada com o nº 11, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2790367 em 14/02/25. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos:

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/82B4Z-PBWWF-4FVQ4-E7J6C>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEWV94408 CGE

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

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

2249975/0169

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0463203-96

MATRÍCULA
463203

FICHA
4
VERSO

R\$152.998,67. Rio de Janeiro, 14 de março de 2025.-----

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

EEWV91980 CQI

AV - 13 **CANCELAMENTO:** Em virtude da averbação 12 de CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 07 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$85.697,33. Rio de Janeiro, 14 de março de 2025.-----

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

EEWV91986 NYA

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, 14 de março de 2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/82B4Z-PBVVF-4FVQ4-E7J6C>

onr

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: Consolidacao da Propriedade

C E R T I F I C O que o presente título prenotado sob o nº 2249975 em 07/03/2025, no livro 1-MU, folha 57V, foi registrado/averbado em 14/03/2025 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	694,25
QUITAÇÃO (Tabela 20.3-1-5)	1	482,80
GUIA DO DOI	1	24,59
COMUNIC. DISTRIB.	1	24,59
SELO DE FISCALIZAÇÃO	1	10,84
PRENOTACAO (Tabela 20.4-3-*)	1	30,51
LEI 6370/2012 (PMCMV)	1	27,67
GUIA DE COMUNICAÇÃO LEI 6370/12	1	24,59
CERTIDÃO COM PÁGINAS (Tabela 20.4-6-*)	1	102,61
*** A C R É S C I M O S L E G A I S ***		
LEI 3217/99		276,78
LEI 4664/05		69,19
LEI 111/06		69,19
LEI 6281/12		83,03
LEI 691/84 - ISS		74,29

MATRÍCULA(S) - ATOS PRATICADOS

=====

463203 - AV.12, AV.13

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>

EEWV91980 CQI - EEWV91986 NYA



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 11266/2025

Recebi de ONLINE a quantia de R\$1.994,93, referente ao(s) ato(s) praticado(s) em 14/03/2025, 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