



Valide aqui este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO  
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR  
certidao-0618  
2334017/0137

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0488369-64

MATRÍCULA  
488369

FICHA  
1

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
26 de janeiro de 2024.

IMÓVEL



Apartamento 306 do Bloco 4 do prédio em construção situado na Rua Projetada 2 do PAA 12.622 nº 420, na freguesia de Guaratiba, e correspondente fração ideal de 0,004109 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 nº 4 na matrícula 460639. Rio de Janeiro, 26 de janeiro de 2024.--

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

AV - 1

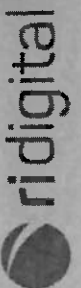
**MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO (P.M.C.M.V):** Consta registrado em 23/11/23 com o nº 8 na matrícula 460639 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 31/10/23, dele constando que o prazo de carência é de 180 dias contados da data do arquivamento do Memorial, podendo a incorporadora nesse prazo desistir 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/LL2Q6-RGS4S-RNJDV-YASYX>



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





Valide aqui este documento

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

2334017/0137

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0488369-64

MATRÍCULA  
488369

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 a 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. **CONDICÃO: 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, 26 de janeiro 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, 26 de janeiro de 2024.

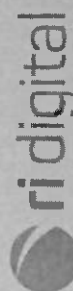
Segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LL2Q6-RGS4S-RNJDV-YASYX>



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





Valide aqui  
este documento

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

2334017/0137

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0488369-64

MATRÍCULA  
488369

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 12 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\$19.156.923,05, (neste valor incluído outros imóveis), regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 26 de janeiro de 2024.-----

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

AV - 4 **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 - 5 **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 12622 do PAL 49516. Rio de Janeiro, 06 de maio de 2025.---

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

EEXQ52064 AFB

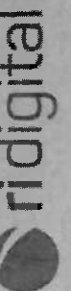
AV - 6 **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Foi hoje registrada no Registro Auxiliar com o nº 23402 a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** do empreendimento, através do instrumento particular de  
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LL2Q6-RGS4S-RNJDV-YASYX>



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

2334017/0137

Valide aqui  
este documento

**REGISTRO GERAL**

CNM:089425.2.0488369-64

MATRÍCULA 488369	FICHA 2 VERSO
---------------------	---------------------

18/03/25. Rio de Janeiro, 06 de maio de 2025.-----

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087 EEXQ51455 DFO

AV - 7 **CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 10/04/2025, prenotado em 08/05/2025 com o n° 2261716 à fl.179v do livro 1-MV, 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\$136.835,16. Rio de Janeiro, 22 de maio de 2025.-----

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087 EEXQ69608 BNQ

R - 8 **COMPRA E VENDA: (P.M.C.M.V.)** Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 7, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel, feita por **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A.**, (anteriormente qualificada), em favor de **MARCILIO DANIEL ALVES DA COSTA**, brasileiro, solteiro, não convivente em união estável, gesseiro, identidade DETRAN/RJ 30-524.177-2, CPF 044.219.273-84, residente nesta cidade, pelo preço de R\$198.034,68, sendo R\$22.333,00, com utilização do **Fundo de Garantia por Tempo de Serviço** na forma de desconto. O pagamento do imposto de transmissão foi isento conforme certificado declaratório de isenção constante da guia n° 2816467 com base na Lei n° 5.065/09. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$198.034,68. Rio de Janeiro, 22 de maio de 2025.-----

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087 EEXQ69612 QET

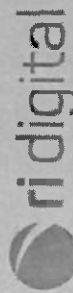
R - 9 **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: (P.M.C.M.V.)** Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 7, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel, feita por **MARCILIO DANIEL ALVES DA COSTA**, em favor de **CAIXA ECONÔMICA**  
Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LL2Q6-RGS4S-RNJDV-YASYX>



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





Valide aqui este documento

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

2334017/0137

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0488369-64

MATRÍCULA 488369	FICHA 3
---------------------	------------

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
Continuação da ficha 2

FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, para garantia da dívida no valor de R\$148.741,05, 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\$148.741,05. Rio de Janeiro, 22 de maio de 2025.-----

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

EEEXQ69615 VBA

AV - 10

**CANCELAMENTO:** Em virtude da compra e venda do registro 8, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 2 de **AFETAÇÃO**. Rio de Janeiro, 22 de maio de 2025.-----

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

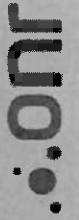
EEEXQ69617 QTS

AV - II

**INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 17/12/25, prenotado em 18/12/25 com o nº 2308749 à fl.70 do livro 1-ND, instruído por Certidão Negativa do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 26/12/25, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** do fiduciante MARCILIO DANIEL ALVES DA COSTA, anteriormente qualificado, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 03/02/26, 04/02/26 e 05/02/26, através da Central de Serviços Eletrônicos dos Registradores de Imóveis, conforme disposto no Provimento CGJ nº 56/2018, feita por solicitação da fiduciária realizada em 02/02/26 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)

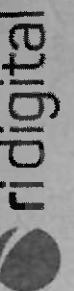
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LL2Q6-RGS4S-RNJDV-YASYX>



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





Valide aqui este documento

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

2334017/0137

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0488369-64

MATRÍCULA 488369	FICHA 3
	VERSO

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 9. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$5.663,38. Rio de Janeiro, 06 de março de 2026.

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087 | EFBW66456 TQD

AV - 12 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 29/04/26, prenotado em 30/04/26 com o nº 2334017 a fl. 78v do livro 1-NG, 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 MARCILIO DANIEL ALVES DA COSTA, 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 11, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2946255 em 22/04/26. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$197.628,66. Rio de Janeiro, 11 de maio de 2026.

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087 | EFCQ84286 TYO

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 9 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$148.741,05. Rio de Janeiro, 11 de maio de 2026.

Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LL2Q6-RGS4S-RNJDV-YASYX>



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





Valide aqui este documento

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
EFCQ86179 ITF

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

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

2334017/0137

**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA

488369

FICHA

4

CNM: 089425.2.0488369-64

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

Continuação da ficha 3

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

**EFCQ84288 OTP**

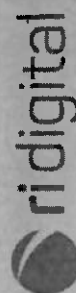
CERTIDÃO - Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere extraída nos termos do art. 19 § 1º da lei 6.015 de 1973.  
Rio de Janeiro, 11 de maio de 2026.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LL2Q6-RGS4S-RNJDV-YASYX>



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





Valide aqui  
este documento

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

2334017/0137

**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA

FICHA

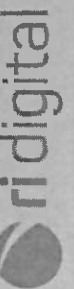
VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LL2Q6-RGS4S-RNJDV-YASYX>



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 2334017 em 30/04/2026, no livro 1-NG, folha 78V, foi registrado/averbado em 11/05/2026 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		164,00
LEI 111/06		164,00
LEI 6281/12		115,76
LEI 691/84 - ISS		103,57
LEI 10637/24		19,29
LEI 10637/24		19,29
LEI 10637/24		19,29

### MATRÍCULA(S) - ATOS PRATICADOS

488369 - 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>

EFCQ84286 TYO - EFCQ84288 OTP



*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 20906/2026

Recebi de ONLINE a quantia de R\$2.972,17, referente ao(s) ato(s) praticado(s) em 11/05/2026, acima discriminados.

»  
•  
→