Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 472911 | FICHA 1

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

26 de setembro de 2022.

IMÓVEL Apartamento 505 do Bloco 3 do prédio em construção situado na Rua Projetada 2 PAA 12622 nº 285, na Freguesia de Guaratiba, correspondente fração ideal de 0,002 do respectivo terreno designado por lote 6 do PAL 49516, medindo 125,97m de frente, mais 10,50m em curva subordinada a um raio interno de 6,00m, concordando com o alinhamento da Rua Projetada 4 do PAA 12622, por onde mede 112,84m; 119,21m de fundos; 113,40m a esquerda em três segmentos de 68,77m, mais 10,02m, mais 34,61m, confronta nos fundos com a 3ª Porção (matrícula 101185) e a esquerda com o lote 7 do PAL 49516 de propriedade de Biplan Brito Imóveis Planejamento e Construção Ltda. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 3433315-3(MP) **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 a Biplan - Brito Imóveis Planejamento e Construção Ltda, através da escritura de 11/03/22 do 12º Ofício, livro 3694, fl. 21, registrada em 28/03/2022 com o nº 6 na matrícula 460640. Rio de Janeiro, 26 de setembro de 2022.

O Oficial

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

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

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/MS7UQ-JLDZB-NMP6U-ZMCN4

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

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 472911 | FICHA 1 VERSO

correspondente às testadas dos lotes 4 ao 7 é 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 PAA12623, 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, 26 de setembro de 2022.----------

O Oficial _____

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

AV - 2 **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO (P.C.V.A):** Consta registrado em 05/04/22 com o nº 8 na matrícula 460640 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 09/03/22, 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 referido empreendimento, e que o empreendimento terá 101 vagas de

Segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/MS7UQ-JLDZB-NMP6U-ZMCN4

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

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só Lugar

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
472911	2

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

Continuação da ficha 1

garagem descobertas situadas no pavimento acesso, sendo 2 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 das certidões de Distribuições Cíveis TJ/SP, 1° ao 10° Tabelionatos de Protestos de Letras e Títulos de São Paulo - SP, Justiça Federal de Primeiro Grau em São Paulo, TRF 3ª Região, TRT 2ª Região, 1° ao 4° Distribuidores Cíveis Rio de Janeiro, 7° Distribuidor Rio de Janeiro, 9° Distribuidor Rio de Janeiro, Justiça Federal Seção do Rio de Janeiro, TRT 1ª Região, Procuradoria da Dívida Ativa do Estado do Rio de Janeiro, e Procuradoria Geral do Município do Rio de Janeiro/RJ, 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 AS UNIDADES QUE COMPÕE O EMPREENDIMENTO ESTÃO ENQUADRADAS NO PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA - PCVA, INSTITUÍDO PELA LEI 14118 de 12/01/21, DEVENDO SER OBSERVADO OS SEGUINTES CRITÉRIOS: 1) DESTINADO AO GRUPO 2; 2) O VALOR DA VENDA DAS UNIDADES NÃO PODERÁ EXCEDER O VALOR DE R$240.000,00.** Rio de Janeiro, 26 de setembro de 2022.----------

O Oficial _____

Éliseu da Silva
8° Oficial Substituto
CTPS: 54596/0056-RJ

AV - 3 **AFETAÇÃO:** Consta averbada em 05/04/22, com o nº 9, na matrícula 460640, conforme requerimento de 11/03/22, 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, 26 de setembro de 2022.----------

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/MS7UQ-JLDZB-NMP6U-ZMCN4

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só Lugar

Valide aqui
este documento

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

2328077/0122

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
472911	2 VERSO

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

AV - 4 **HIPOTECA:** Foi hoje registrado com o nº 11 na matrícula 460640, 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$16.690.315,39, neste valor incluindo outros imóveis, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 26 de setembro de 2022.----------

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

AV - 5 **CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 24/10/2022, prenotado em 16/11/2022 com o nº 2090171 à fl.10v do livro 1-MA, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 4 de **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel, em virtude da quitação dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Rio de Janeiro, 01 de dezembro de 2022.----------

O Oficial _____ **EEIC96545 GEY**
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 AGATHA SANTOS DO NASCIMENTO, brasileira, autônoma, solteira, não convivente em união estável, identidade DETRAN/RJ 263591976, CPF 138.829.607-10, residente nesta cidade, pelo preço de R$168.114,94, sendo R$23.731,00 com utilização do **Fundo de Garantia por Tempo de Serviço** na

Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/MS7UQ-JLDZB-NMP6U-ZMCN4

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
472911	3

CNM: 089425.2.0472911-72

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

forma de desconto. O pagamento do imposto de transmissão foi isento conforme certificado declaratório de isenção constante da guia nº 2518448 com base na Lei nº 5.065/09. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R$168.114,95. Rio de Janeiro, 01 de dezembro de 2022.-----

O Oficial _____ **EEIC96547 LAU**

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 AGATHA SANTOS DO NASCIMENTO em favor de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, para garantia da dívida no valor de R$107.368,95, 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$178.400,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R$107.368,95. Rio de Janeiro, 01 de dezembro de 2022.----------

O Oficial _____ **EEIC96549 VPI**

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

AV - 8 **CANCELAMENTO:** Foi hoje averbado com o nº 15 na matrícula 460640, o **CANCELAMENTO DE OBRIGAÇÕES**, constante da averbação 1, em virtude da aceitação de obras nº 06/700.328/2020, publicada no D.O. de 23/11/23. Rio de Janeiro, 26 de dezembro de 2023.----------

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

AV - 9 **CONSTRUÇÃO:** Foi hoje averbado com o nº 16 na matrícula 460640, instruído pela certidão nº 25/0479/2023 de

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/MS7UQ-JLDZB-NMP6U-ZMCN4

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 472911 | FICHA 3 VERSO

CNM: 089425.2.0472911-72

21/09/23 da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação Subsecretaria de Controle e Licenciamento Urbanístico, a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o 'habite-se' concedido em 21/09/23. Rio de Janeiro, 26 de dezembro de 2023.----------

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

AV - 10 **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Foi hoje registrada no Registro Auxiliar com o nº 22209 a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** do edifício, através do instrumento particular de 30/01/24. Rio de Janeiro, 21 de março de 2024.----------

1º Oficial Sub.: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 06743 **EERP38484 JSP**

AV - 11 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 12/11/2025, prenotado em 13/11/2025 com o nº2301122 à fl.96 do livro 1-NC, instruído por Certidão Negativa do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 26/11/2025, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** da fiduciante AGATHA SANTOS DO NASCIMENTO, anteriormente qualificada, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 06/01/2026, 07/01/2026 e 08/01/2026, através da Central de Serviços Eletrônicos dos Registradores de Imóveis, conforme disposto no Provimento CGJ nº56/2018; feita por solicitação do fiduciário realizada em 01/01/2026 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

Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/MS7UQ-JLDZB-NMP6U-ZMCN4

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
472911	4

CNM: 080425.2.0472911-72

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

Continuação da ficha 3

fiduciária, registrado com o nº07. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R$5.080,99. Rio de Janeiro, 06 de fevereiro de 2026.----------

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087 **EFBP49071 WES**

AV = 12 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 30/03/26, prenotado em 31/03/26 com o nº 2328077 a fl. 165 do livro 1-NF, 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 AGATHA SANTOS DO NASCIMENTO, 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 isento de acordo com a lei nº 2.277/94, art. 8º, p. único, I (com redação dada pela lei nº 3.335/2001) pela guia nº 2935808. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R$187.578,47. Rio de Janeiro, 13 de abril de 2026.----------

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087 **EFCJ05409 RYT**

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 7 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R$107.368,95. Rio de Janeiro, 13 de abril de 2026.----------

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/MS7UQ-JLDZB-NMP6U-ZMCN4

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

ri digital | 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
EFCJ07351 GOH
Consulte a validade do selo em:
https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico

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

2328077/0122

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0472911-72

MATRÍCULA	FICHA
472911	4 VERSO

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087 **EFCJ05410 QNE**

CERTIDÃO - Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere extraída nos termos do art. 19 § 1° da lei 6.015 de 1973.
Rio de Janeiro, 13 de abril de 2026.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/MS7UQ-JLDZB-NMP6U-ZMCN4

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

ri digital | 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

RIO DE JANEIRO - RJ
9º Ofício
REG. DE IMÓVEIS
Av. Nilo Peçanha, 12
8º Andar

Título: Consolidacao da Propriedade

C E R T I F I C O que o presente título prenotado sob o nº 2328077 em 31/03/2026, no livro 1-NF, folha 165, foi registrado/averbado em 13/04/2026 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 20.3-1-5)	1	583,89
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	33,47
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		334,74
LEI 4664/05		142,26
LEI 111/06		142,26
LEI 6281/12		100,42
LEI 691/84 - ISS		89,85
LEI 10637/24		16,73
LEI 10637/24		16,73
LEI 10637/24		16,73

MATRÍCULA(S) - ATOS PRATICADOS

472911 - 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

EFCJ05409 RYT - EFCJ05410 QNE

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 16472/2026

Recebi de ONLINE a quantia de R$2.579,97, referente ao(s) ato(s) praticado(s) em 13/04/2026, acima discriminados.

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