



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR
certidao-0625
2357223/0168

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

477708

FICHA

1

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

24 de maio de 2023.

IMÓVEL



Apartamento 306 do Bloco 9 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, 24 de maio de 2023.-----

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

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, correspondente às testadas dos lotes 4 ao 7 e a Rua

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CT8V7-4M73Y-T4635-YCRPW>



Valide aqui
este documento

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

2357223/0168

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
477708	1 VERSO

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, 24 de maio de 2023.-----

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

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 garagem descobertas situadas no pavimento acesso, sendo 2 vagas destinadas a PNE, que não serão vinculadas as

Segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CT8V7-4M73Y-T4635-YCRPW>



Valide aqui
este documento

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

2357223/0168

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

477708

FICHA

2

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

Continuação da ficha 1

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, 1º ao 10º 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, 1º ao 4º Distribuidores Cíveis Rio de Janeiro, 7º Distribuidor Rio de Janeiro, 9º 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 SEGUINTE 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, 24 de maio de 2023.-----

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

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, 24 de maio de 2023.-----

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

AV - 4 **HIPOTECA:** Foi hoje registrado com o nº 13 na matrícula. Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CT8V7-4M73Y-T4635-YCRPW>



Valide aqui
este documento

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

2357223/0168

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

477708

FICHA

2

VERSO

CNM:089425.2.0477708-37

460640, a **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel dada por TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A (anteriormente qualificada) em favor de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, pelo valor de R\$23.805.892,19, neste valor incluindo outros imóveis, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 24 de maio de 2023.-----

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

AV - 5 **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 - 6 **CONSTRUÇÃO:** Foi hoje averbado com o nº 16 na matrícula 460640, instruído pela certidão nº 25/0479/2023 de 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 - 7 **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.-----

Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CT8V7-4M73Y-T4635-YCRPW>



Valide aqui
este documento

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

2357223/0168

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
477708

FICHA
3

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

CNM: 089425.2.0477708-37

Continuação da ficha 2

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

EERP38961 HAO

AV - 8

CANCELAMENTO: Pelo instrumento particular de 06/03/2024, prenotado em 09/04/2024 com o nº 2186276 à fl.167 do livro 1-MM, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 4 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\$119.029,46. Rio de Janeiro, 24 de abril de 2024.-----

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

EERY83284 JFC

R - 9

COMPRA E VENDA: (P.M.C.M.V.) Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 8, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, anteriormente qualificada, em favor de ISMAEL ALEXANDRE FERNANDES, brasileiro, solteiro, que declara não conviver em união estável, administrador, identidade DETRAN/RJ 36.674.531-3, CPF 642.164.702-20, residente nesta cidade, pelo preço de R\$182.109,95, sendo R\$25.778,00 com utilização do **Fundo de Garantia por Tempo de Serviço**. O imposto de transmissão foi isento pela guia nº 2677970 com base legal a Lei 5.065/2009. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$182.109,95. Rio de Janeiro, 24 de abril de 2024.-----

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

EERY83288 HSB

R - 10

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: (P.M.C.M.V.) Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 8, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por ISMAEL ALEXANDRE FERNANDES 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\$129.643,95, regendo-se o
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CT8V7-4M73Y-T4635-YCRPW>



Valide aqui
este documento

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

2357223/0168

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0477708-37

MATRÍCULA

477708

FICHA

3

VERSO

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\$185.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$129.643,95. Rio de Janeiro, 24 de abril de 2024.-----

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

EERY83290 FOK

AV - 11 **CANCELAMENTO:** Em virtude da compra e venda do registro 9, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 3 de **AFETAÇÃO**. Rio de Janeiro, 24 de abril de 2024.-----

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

EERY83292 KJL

AV - 12 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 31/03/26, prenotado em 01/04/26 com o nº 2328451 à fl.178v do livro 1-NF, instruído por Certidão Negativa do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 17/04/26, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** do fiduciante ISMAEL ALEXANDRE FERNANDES, anteriormente qualificado, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 29/05/26, 01/06/26 e 02/06/26, 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 27/05/26 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) 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/CT8V7-4M73Y-T4635-YCRPW>

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



2357223/0168

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

477708

FICHA

4

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

CNM: 089425-2-0477708-37

Continuação da ficha 3

fiduciária, registrado com o nº 10. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$5.484,16. Rio de Janeiro, 02 de julho de 2026.-----

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

EFDM49431 PBT

AV - 13

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 11/08/26, prenotado em 12/08/26 com o nº 2357223 a fl. 12 do livro 1-NJ, 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 ISMAEL ALEXANDRE FERNANDES, 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 12, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi isento de acordo com Base Legal: Lei nº 2.277/94, art. 8, par. único, I (com redação dada pela Lei nº 3.335/2001) pela guia nº 2995271. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$191.543,91. Rio de Janeiro, 20 de agosto de 2026.-----

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

EFED18965 HND

AV - 14

CANCELAMENTO: Em virtude da averbação 13 de CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 10 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$129.643,95. Rio de Janeiro, 20 de agosto de 2026.-----

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CT8V7-4M73Y-T4635-YCRPW>

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

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFED20211 OJT

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

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

2357223/0168

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0477708-37

MATRÍCULA

477708

FICHA

4

VERSO

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

EFED18967 ZUF

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, 20 de agosto de 2026.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CT8V7-4M73Y-T4635-YCRPW>

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