



Valide aqui  
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO  
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR  
certidao-0719  
2348425/0246

## REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

458062

FICHA

1

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

28 de agosto de 2020.

### IMÓVEL



Apartamento 108 do Bloco 2 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

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

AV - 1

**OBRIGAÇÕES:** Consta averbado em 09/10/2019 com o nº9 na matrícula 101187, através do requerimento de 12/08/19, instruído por certidão nº085556 de 08/08/19 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/K42SU-Y5WZM-9LW3Y-C2V5M>

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

2348425/0246

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

458062

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

*Eliseu da Silva*  
Eliseu da Silva  
8º Oficial Substituto  
CTPS: 54596/0056-R.1

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/K42SU-Y5WZM-9LW3Y-C2V5M>



Valide aqui  
este documento

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

2348425/0246

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

458062

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

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

*Eliseu da Silva*  
Eliseu da Silva  
8º Oficial Substituto  
CTPS: 54596/0056-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/K42SU-Y5WZM-9LW3Y-C2V5M>



Valide aqui  
este documento

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

2348425/0246

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

458062

FICHA

2

VERSO

de 30/12/2019, prenotado em 20/08/20 com o nº 1929200 à fl.223 do livro 1-LD, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, anteriormente qualificada em favor de RUAN DE SA BATISTA, brasileiro, agente administrativo, solteiro, identidade DETRAN/RJ 269021853, CPF 150.183.587-42, residente nesta cidade, pelo preço de R\$108.940,34, sendo R\$11.467,00 com utilização do **Fundo de Garantia por Tempo de Serviço** na forma de desconto. O imposto de transmissão foi isento conforme certificado declaratório de isenção constante da guia nº 2334086 com base na Lei nº 5065/2009. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$108.940,34. Rio de Janeiro, 28 de agosto de 2020.-----

O Oficial

EDLU81274 SZI

*Eliseu da Silva*  
Eliseu da Silva  
8º Oficial Substituto  
CTPS: 54596/0056-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 RUAN DE SA BATISTA 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\$83.727,83, 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\$83.727,83. Rio de Janeiro, 28 de agosto de 2020.-----

O Oficial

EDLU81276 ULO

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

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  
Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/K42SU-Y5WZM-9LW3Y-C2V5M>

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 GERAL

CNM:089425.2.0458062-96

MATRÍCULA

458062

FICHA

3

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

Continuação da ficha 2

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

EDWG57561 NEY

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

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

EDWG58091 VNE

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

AV - 9 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente  
(Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 05/03/2026,  
prenotado em 06/03/2026 com o nº 2322669 à fl. 270v do  
livro 1-NE, instruído por Certidão Negativa do 1º Ofício  
de Registro de Títulos e Documentos, expedida em  
16/03/2026, fica averbado com base no art. 12 do  
Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** do fiduciante RUAN  
DE SA BATISTA, anteriormente qualificado, realizada  
através de Edital de Intimação, publicado por meio  
eletrônico em 09/04/2026, 10/04/2026 e 13/04/2026,  
Segue no verso



Valide aqui  
este documento

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

2348425/0246

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0458062-96

MATRÍCULA

458062

FICHA

3

VERSO

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 08/04/2026 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 fiduciária, registrado com o nº05. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$5.065,65. Rio de Janeiro, 14 de maio de 2026.-----

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

EFCQ89214 POY

AV - 10 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) de 07/07/26, prenotado em 08/07/26 com o nº 2348425 a fl. 296 do livro 1-NH, 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 RUAN DE SA BATISTA, 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 09, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2963599 em 01/06/26. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$165.645,80. Rio de Janeiro, 16 de julho de 2026.-----

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

EFD66565 TSY

AV - 11 **CANCELAMENTO:** Em virtude da averbação 10 de CONSOLIDAÇÃO  
Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/K42SU-Y5WZM-9LW3Y-C2V5M>

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

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EFDm67789 KNX**

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

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

2348425/0246

## REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

458062

FICHA

4

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

CNM: 089425.2.0458062-96

Continuação da ficha 3

DA PROPRIEDADE em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA  
FEDERAL, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 05 de  
**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base  
de cálculo dos emolumentos: R\$83.727,83. Rio de Janeiro,  
16 de julho de 2026.-----

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

**EFDm66568 AGE**

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, 16 de julho de 2026.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/K42SU-Y5WZM-9LW3Y-C2V5M>

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, 12-6ºANDAR

2348425/0246

**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA

FICHA

VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/K42SU-Y5WZM-9LW3Y-C2V5M>



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

