



Valide aqui  
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO  
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR  
certidao-0618  
2298066/0178

**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA  
472729

FICHA  
1

**9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
22 de setembro de 2022.

**IMÓVEL**



Apartamento 505 do Bloco 7 do prédio em construção situado na Avenida das Lagoas nº 135, na Freguesia de Jacarèpaguá, correspondente fração ideal de 0,002721 do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 33.374, medindo 30,00m de frente para a Avenida das Lagoas, 123,00m de fundos, 67,00m à direita, mais 108,20m alargando o terreno alcançando o alinhamento da Avenida Canal do Anil, mais 75,29m pelo alinhamento projetado da Avenida do Canal do Anil em dois segmentos de 70,98m em curva subordinada a um raio interno de 320,00m, mais 4,31m aprofundando o terreno, 142,00m à esquerda, confrontando a direita parte com o lote 16, parte com os fundos dos lotes 13 e 12 e com a lateral direita do lote 6 todos do PA 27.123 de propriedade da Tecnostral ou sucessores, a esquerda com os lotes 19 e 10 do PA 18.328 de propriedade de Maximino Mandarinou ou sucessores, e nos fundos com o lote 22 do PA 18.328 de propriedade da Fábrica Metalúrgica Faet ou sucessores. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 0.085.399-4(MP) **CL** 10060-2. **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 Corning Comunicações Ópticas S.A, através da escritura de 02/02/22 do 12º Ofício, livro 3694, fl. 07, registrada em 11/02/2022 com o nº 33 na matrícula 8279. Rio de Janeiro, 22 de setembro de 2022.

O Oficial

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

AV - 1

**MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO (P.C.V.A):** Consta registrado em 24/03/22 com o nº 34 na matrícula 8279 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 17/12/21, 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  
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JFF2Q-G6E68-7259L-YTEH7>



Valide aqui  
este documento

**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA  
472729

FICHA  
1  
VERSO

empreendimento, e/ou não consiga, por qualquer motivo, financiamento destinado à construção do referido empreendimento, e que o empreendimento terá 110 vagas de garagem descobertas situadas no pavimento térreo, das quais 14 vagas são de uso do condomínio, não sendo vinculadas a nenhuma unidade, e 3 vagas destinadas a PNE. 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 Tributos Federais, da Justiça Federal Seção do Rio de Janeiro, TRT 1ª Região, Tabelionatos do 1º ao 4º Ofícios de Protestos do Rio de Janeiro, 7º Distribuidor Rio de Janeiro, 9º Distribuidor Rio de Janeiro, Distribuições Cíveis TJ/SP, constam distribuições contra a incorporadora, distribuições estas que não se referem ao imóvel objeto da incorporação nem são impeditivas ao Registro do Memorial. **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 AOS GRUPOS 1 E 2; 2) O VALOR DA VENDA DAS UNIDADES NÃO PODERÁ EXCEDER O VALOR DE R\$240.000,00.** Rio de Janeiro, 22 de setembro de 2022.

O Oficial

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

AV - 2 **AFETAÇÃO:** Consta averbada em 24/03/22, com o nº 35, na matrícula 8279, conforme requerimento de 26/08/21, 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, 22 de setembro de 2022.

Segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JFF2Q-G6E68-7259L-VTEH7>



Valide aqui este documento

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

2298066/0178

REGISTRO GERAL

CNM: 089425.2.0472729-36

MATRÍCULA	FICHA
472729	2

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

Continuação da ficha 1

O Oficial

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

AV - 3 **HIPOTECA:** Foi hoje registrado com o nº 40 na matrícula 8279, 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\$35.294.831,44, neste valor incluindo outros imóveis, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 22 de setembro de 2022.-----

O Oficial

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

AV - 4 **CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 17/03/2023, prenotado em 31/03/2023 com o nº 2116403 à fl. 54 do livro 1-MD, 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\$147.061,80. Rio de Janeiro, 06 de junho de 2023.-----

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087 EEMM50373 QND

R - 5 **COMPRA E VENDA: (P.M.C.M.V.)** Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 4, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, anteriormente qualificada, em favor de LUCAS CAETANO SOARES DE OLIVEIRA, brasileiro, porteiro, solteiro, maior, que declarou não conviver em união estável, identidade DETRAN/RJ 31279296-3, CPF 144.185.677-39, residente nesta cidade, pelo preço de R\$203.865,06, sendo R\$6.554,91 com utilização do **Fundo de Garantia por Tempo de Serviço** e R\$38.602,00 através de desconto concedido  
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JFF2Q-G6E68-7259L-YTEH7>



Valide aqui este documento

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

2298066/0178

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0472729-36

MATRÍCULA  
472729

FICHA  
2  
VERSO

pele **Fundo de Garantia por Tempo de Serviço**. O pagamento do imposto de transmissão foi isento conforme certificado declaratório de isenção constante da guia nº 2559939 com base na Lei 5065/2009. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$203.865,06. Rio de Janeiro, 06 de junho de 2023.-----

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

EEMM50374 WEO

R - 6

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: (P.M.C.M.V.)** Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 4, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por LUCAS CAETANO SOARES DE OLIVEIRA, em favor de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, para garantia da dívida no valor de R\$114.185,27, 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\$242.400,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$114.185,27. Rio de Janeiro, 06 de junho de 2023.-----

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

EEMM50376 VWP

AV - 7

**CONSTRUÇÃO (P.C.V.A):** Foi hoje averbado com o nº 43 na matrícula 8279, instruída pela certidão nº 07/0014/2024 de 02/02/24 da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Econômico e Subsecretaria de Controle e Licenciamento Urbanístico, a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o "habite-se" concedido em 02/02/24. Rio de Janeiro, 11 de março de 2024.-----

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

Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JFF2Q-G6E68-7259L-YTEH7>



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

2298066/0178

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
472729

FICHA  
3

CNM: 089425-2 0472729-36  
9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Continuação da ficha 2

AV - 8 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 24/06/25, prenotado em 25/06/25 com o nº 2271127 à fl.218 do livro 1-MX, instruído por Certidão Negativa do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 04/07/25, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** do fiduciante LUCAS CAETANO SOARES DE OLIVEIRA, anteriormente qualificado, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 07/08/25, 08/08/25 e 11/08/25 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 06/08/25 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 06. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$4.754,41. Rio de Janeiro, 08 de setembro de 2025.

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

EEZN96698 RCF

AV - 9 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) de 29/10/25, prenotado em 30/10/25 com o nº 2298066 a fl. 286v do livro 1-NB, 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 LUCAS CAETANO SOARES DE OLIVEIRA, anteriormente qualificado, mesmo depois de intimado para

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JFF2Q-G6E68-7259L-VTEH7>



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  
EFAI91607 DEQ  
Consulte a validade do selo em:  
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

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

2298066/0178

CNM:089425.2.0472729-36

**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA	FICHA
472729	3 VERSO

pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada com o nº 08, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2877482 em 17/10/25. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$251.003,13. Rio de Janeiro, 07 de novembro de 2025.-----

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087 EFAI89349 JHK

AV - 10 **CANCELAMENTO:** Em virtude da averbação 09 de CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 06 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$114.185,27. Rio de Janeiro, 07 de novembro de 2025.-----

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087 EFAI89352 JIU

**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, 07 de novembro de 2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JFF2Q-G6E68-7259L-YTEH7>

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

CERTIFICADO que o presente título prenotado sob o nº 2298066 em 30/10/2025, no livro 1-NB, folha 286V, foi registrado/averbado em 07/11/2025 com os seguintes atos:

Descrição	Qtd.	Valor
***** E M O L U M E N T O S *****		
CONSOL. DE PROPRIEDADE (Tabela 20.3-1-8)	1	799,62
QUITACÃO (Tabela 20.3-1-6)	1	623,09
GUIA DO DOI	1	26,03
COMUNIC. DISTRIB.	1	26,03
SELO DE FISCALIZAÇÃO	4	11,48
PRENOTACAO (Tabela 20.4-3-*)	1	32,29
LEI 6370/2012 (PMCMV)	1	32,83
GUIA DE COMUNICAÇÃO LEI 6370/12	1	26,03
CERTIDÃO COM PÁGINAS (Tabela 20.4-6-*)	1	108,60
*** A C R É S C I M O S L E G A I S ***		
LEI 3217/99		328,33
LEI 4664/05		82,08
LEI 111/06		82,08
LEI 6281/12		98,50
LEI 691/84 - ISS		88,13

## MATRÍCULA(S) - ATOS PRATICADOS

472729 - AV.9, AV.10

## 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>

EFAI89349 JHK - EFAI89352 JIU



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 52769/2025

Recebi de ONLINE a quantia de R\$2.365,12, referente ao(s) ato(s) praticado(s) em 07/11/2025, acima discriminados.

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