



Valide aqui
este documento



OITAVO

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

OFICIAL. Dr ARNALDO COLOCCI NETTO
RUA DA ALFÂNDEGA, 91 - 3º e 4º ANDAR - 20070-001 - CENTRO
MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO - RJ - BRASIL

RGS

MATRICULA	FICHA	INDICADOR REAL
Nº: 262723	Nº: 01	Lº: 4BF FLS : 287 Nº: 186564

IMÓVEL: RUA MARIA LOPES, Nº 655 – APTº 503 DO BLOCO 07 (EM CONSTRUÇÃO) e sua correspondente fração ideal de 0,002004 do respectivo terreno, designado por lote 02 de 2ª categoria do PAL 49413, medindo em sua totalidade 99,44m de frente para a Rua Maria Lopes, 131,96m de fundo em sete segmentos de 25,65m + 2,00m + 59,10m + 28,38m + 1,91m + 1,71m + 13,21m, 116,10m à direita, 140,14m à esquerda em três segmentos de 99,81m + 13,91m + 26,42m, confrontando na frente com a Rua Maria Lopes, nos fundos confronta com o lote de Doação destinado à escola, do PAL 49413, onde existe o prédio nº 364 de propriedade do Município do Rio de Janeiro, pela direita confronta com o lote 1 do PAL 47099 da Avenida Ernani Cardoso de propriedade de Wtorre Engenharia e Construções S/A, pela esquerda confronta com o lote 1 do PAL 49413 de propriedade do Banco BTG Pactual S/A e com o lote de doação destinado à escola do PAL 49 413 onde existe o prédio nº 364 de propriedade do Município do Rio de Janeiro **PROPRIETÁRIA:** TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ nº 09 625 762/0001-58, com sede em São Paulo/SP **TÍTULO AQUISITIVO:** Matrícula nº 254972/R-2 (8º RI) **FORMA DE AQUISIÇÃO:** Havido por compra do Banco BTG Pactual S/A, conforme escritura de 15/07/2020, lavrada em notas do 10º Ofício desta cidade (Lº 7726, fls 006/012), registrada em 28/07/2020. **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:** Registrado sob o nº 254972 (FM) R-3 em 29/06/2021 **Prazo de Carência:** A incorporadora optou pelo prazo de carência de 180 (cento e oitenta) dias para efetivar a incorporação do presente Memorial, contados da data do seu registro subordinado à condição de comercialização de no mínimo 60% (sessenta por cento) das unidades autônomas do empreendimento Inscrito no FRE nº 3.421.969-1 (MP), CL nº 0 3068-4 cas Rio de Janeiro, RJ, 01 de março de 2023 O OFICIAL.

AV-1-262723 – PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO: O empreendimento objeto da incorporação foi declarado Patrimônio de Afetação conforme requerimento de 19/01/2021, averbado em 29/06/2021 sob o nº AV-4/254972, destinando-se única e exclusivamente à consecução da incorporação do empreendimento e apartados dos bens do patrimônio geral da incorporadora. cas. Rio de Janeiro, RJ, 01 de março de 2023 O OFICIAL.

AV-2-262723 - HIPOTECA O imóvel objeto da presente encontra-se hipotecado neste Ofício, à Caixa Econômica Federal, conforme Instrumento Particular 1 7877 0142894-0 de 19/11/2021, registrado na FM-254972/R-6 em 11/04/2022, sendo o empréstimo no valor de R\$37 151 730,99 (incluindo outras unidades), a dívida terá prazo de carência de 12 meses. Prazo de Amortização até 36 meses contados do dia correspondente ao término do prazo de carência, com regime de acréscimo aplicado sobre a taxa de juros original pactuadas e descritas na cláusula 3ª, 1º parágrafo No caso de dilatação do prazo de construção, autorizada pela Caixa Econômica Federal, o prazo de amortização da dívida será reduzido proporcionalmente, no sentido de manter-se o prazo máximo (construção + carência + amortização) em 84 meses Para fins do artigo 1484 do Código Civil, foi dado em garantia a fração ideal (incluindo outras unidades), no valor fixado de R\$62 560 000,00 cas Rio de Janeiro, RJ, 01 de março de 2023 O OFICIAL.

AV-3-262723 – DESLIGAMENTO DA GARANTIA HIPOTECÁRIA REPORTADA NO ATO AV-2 Nos termos do Instrumento Particular nº 8.7877.1592832-9 de 13/01/2023 (SFH), prenotado sob nº 875110 em 31/01/2023, hoje arquivado, fica averbado que a credora Caixa Econômica Federal-CEF autorizou o desligamento da referida garantia hipotecária que gravava o imóvel objeto da presente Base de Cálculo. R\$157.506,00. cas Rio de Janeiro, RJ, 01 de março de 2023. O OFICIAL

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/43KEJ-H5N24-B5R5C-5E69G>

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 **R-4-262723 - TÍTULO: COMPRA E VENDA FORMA DO TÍTULO** Instrumento Particular nº 377.1592832-9 de 13/01/2023 (SFH), prenotado sob nº 875110 em 31/01/2023, hoje arquivado **VALOR:** R\$16 645,60 (fração do terreno), sendo o valor da aquisição da unidade habitacional de R\$196 918,00; base de cálculo: R\$207 042,11 (ITBI). **TRANSMISSÃO:** Certidão da Guia nº 2539499 emitida em 27/01/2023, isenta com base na Lei 5065/09. **VENDEDORA:** TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, qualificada na matrícula. **COMPRADOR:** LUIS CLAUDIO SANTOS DA SILVA, brasileiro, solteiro, maior, autônomo, CI/DETRAN/RJ nº 10.381 284-8 em 16/06/2011, CPF nº 042.656 627-06, residentes nesta cidade cas. Rio de Janeiro, RJ, 01 de março de 2023 O OFICIAL

R-5-262723 - TÍTULO ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. FORMA DO TÍTULO: O mesmo do ato R-4 **VALOR** R\$157 506,00 a ser pago em 360 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$1 158,70, vencendo-se a 1ª em 14/02/2023, à taxa de juros nominal de 7,1600% ao ano e taxa efetiva de 7,3997% ao ano, calculadas segundo o Sistema de Amortização - PRICE. Para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9514/97, foi dado ao imóvel o valor de R\$220 000,00; base de cálculo: R\$207.042,11 (R-4/262723) **DEVEDOR/FIDUCIANTE:** LUIS CLAUDIO SANTOS DA SILVA, qualificado no ato R-4 **CREDORA/FIDUCIÁRIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00 360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF. cas Rio de Janeiro, RJ, 01 de março de 2023 O OFICIAL

AV - 6 - M - 262723 - CONSTRUÇÃO. Pelo requerimento de 20/06/2023, acompanhado da Certidão de Habite-se nº 03/0073/2023, expedida pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação, datada de 19/06/2023, hoje arquivados, fica averbado que pelo processo nº 02/001333/2018, foi requerida e concedida licença de construção de grupamento sem cronograma, residencial multifamiliar, concedida com os favores da Lei Comp. 97/09, em terreno afastado das divisas. O habite-se do imóvel objeto da presente, foi concedido em 19/06/2023. Base de Cálculo: R\$47.747 951,87 (incluindo outras unidades). (Prenotação nº 882538 de 29/06/2023). (Selo de fiscalização eletrônica nº EEOC 01656 MRH). rdm. Rio de Janeiro, RJ, 28/08/2023. O OFICIAL.

AV - 7 - M - 262723 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. Foi hoje registrada na Ficha Auxiliar nº 4699, a Convenção de Condomínio do imóvel desta matrícula. (Prenotação nº 888120 de 25/09/2023) (Selo de fiscalização eletrônica nº EEPD 81454 UUJ). ds. Rio de Janeiro, RJ, 21/11/2023 O OFICIAL

AV - 8 - M - 262723 - INTIMAÇÃO: Na qualidade de credora fiduciária a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ sob o nº 00 360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF, através do Ofício nº 567634/2025 - Caixa Econômica Federal de 19/02/2025, acompanhado de outro de 17/03/2025, hoje arquivados, esta requereu nos termos dos parágrafos 1º ao 4º do Art 26 da Lei 9 514/97, a Intimação do devedor fiduciante LUIS CLAUDIO SANTOS DA SILVA, CPF nº 042.656.627-06, via edital publicado sob os nºs 1616/2025, 1617/2025 e 1618/2025 de 22, 23 e 26 de maio de 2025, respectivamente, para purga da mora objeto desta matrícula. Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R\$157.506,00. (Prenotação nº 916609 de 21/02/2025) (Selo de fiscalização eletrônica nº EEZA 32832 NHE). bca. Rio de Janeiro, RJ, 20/08/2025. O OFICIAL.

AV - 9 - M - 262723 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Nos termos do Ofício nº 567634/2025 - Caixa Econômica Federal - 1 de 29/09/2025, acompanhado do requerimento de 29/09/2025, hoje arquivados, tendo sido promovida a intimação e decorrido o prazo de 15 dias sem a purgação da mora (artigo 26, parágrafos 1º e 7º, da Lei 9.514/97), fica consolidada a propriedade do imóvel desta matrícula em nome da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF, ficando a mesma com a obrigação de promover leilão público do imóvel dentro de 30 dias contados da data da presente averbação para a alienação do mesmo (art 27 da Lei 9 514/97). Imposto de transmissão pago pela guia nº 2868370 em 22/09/2025, Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R\$228 404,91 (Prenotação nº 928335 de 30/09/2025).

CONTINUA NA FICHA 2



Valide aqui
este documento



CNM 089722.2 0262723-36

OITAVO

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

OFICIAL: Dr. ARNALDO COLOCCI NETTO
RUA DA ALFÂNDEGA, 91 - 3º e 4º ANDAR - 20070-001 - CENTRO
MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO - RJ - BRASIL

MATRICULA
Nº: 262723

FICHA
Nº: 02

(Selo de fiscalização eletrônica nº EFAF 91498 YNO). bfa. Rio de Janeiro, RJ, 14/10/2025 O OFICIAL.

AV - 10 - M - 262723 - CANCELAMENTO DA ALIENACÃO FIDUCIÁRIA: Em decorrência da Consolidação de Propriedade objeto do ato AV-9/262723, fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do ato R-5/262723. Averbação feita com base no artigo 1488 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Parte Extrajudicial. Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos. R\$157.506,00. (Prenotação nº 928335 de 30/09/2025). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFAF 91499 FAR) bfa. Rio de Janeiro, RJ, 14/10/2025. O OFICIAL.

AV - 11 - M - 262723 - QUALIFICAÇÃO REGISTRAL OBJETIVA Pelo Ofício nº 567634/2025 - Caixa Econômica Federal - 1 de 29/09/2025, acompanhado do requerimento de 29/09/2025, e do Talão do IPTU do exercício de 2025, hoje arquivados, fica averbado o saneamento da presente matrícula quanto aos dados do imóvel para constar o seguinte: Inscrito no FRE sob o nº 3.468.213-8 e CL nº 03068-4, possuindo área de 40m², localizado no bairro de MADUREIRA e cadastrado no CEP 21310-050. Averbação efetuada com base no artigo 440-AV do Código Nacional de Normas, incluído pelo Provimento CN nº 195 de 03/06/2025. (Prenotação nº 928335 de 30/09/2025). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFAF 91500 FCV). bfa. Rio de Janeiro, RJ, 14/10/2025 O OFICIAL.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica dos atos da Ficha Matrícula a que se refere, extraída nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973, dela constando as ações reais e pessoais reipersecutórias, bem como os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, atuais proprietários ou detentores de direitos relativos ao mesmo, e prenotações realizadas até o dia 10/10/2025. Certidão expedida às 14:13h. rgs. Dou fé. Rio de Janeiro, RJ, 14/10/2025. O OFICIAL.

"Provimentos CNJ nº 47/2015, CGJ nº 89/2016 e CGJ nº 45/2017, regulamentam a emissão de certidões eletrônicas pelos serviços de Registro de Imóveis do Estado do Rio de Janeiro"

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo Eletrônico de Fiscalização
EFAF 91501 FMW



Consulte a validade do selo em:

<http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaSelo/>

Emol.:	108,60
Fundperj:	5,43
FETJ:	21,72
Funperj:	5,43
Funarpen:	6,51
I.S.S:	5,83
Total:	158,56

RECIBO de certidão do 8º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro. Recebemos a quantia de R\$ 158,56, pela emissão da presente certidão. Recibo emitido por quem assinou a certidão.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/43KEJ-H5N24-B5R5C-5E69G>

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