



Valide aqui
este documento



OTAVO

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

JF

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

MATRICULA	FICHA	INDICADOR REAL
Nº: 260363	Nº: 01	Lº: 4BF FLS. 285 Nº: 186528

IMÓVEL: RUA MARIA LOPES, Nº 655 – APTº 108 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. mao. Rio de Janeiro, RJ, 18 de julho de 2022. O OFICIAL.

AV-1-260363 – 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. mao. Rio de Janeiro, RJ, 18 de julho de 2022. O OFICIAL.

AV-2-260363 - HIPOTECA. O imóvel objeto da presente encontra-se hipotecado neste Ofício, à Caixa Econômica Federal, conforme Instrumento Particular nº 1.7877.0142894-0 de 19/11/2021, registrado na FM-254972/R-6 em 11/04/2021, 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 12 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. mao. Rio de Janeiro, RJ, 18 de julho de 2022. O OFICIAL.

AV-3-260363 – DESLIGAMENTO DA GARANTIA HIPOTECÁRIA REPORTADA NO ATO AV-2. Nos termos do Instrumento Particular nº 8.7877.1371167-5 de 31/03/2022 (SFH), prenotado sob nº 861680 em 19/05/2022, 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. mao. Rio de Janeiro, RJ, 18 de julho de 2022. O OFICIAL.

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EKGSK-J6F4E-SYAU9-DA26U>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui este documento: **R-4-260363 - TÍTULO: COMPRA E VENDA. FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular nº 77.1371167-5 de 31/03/2022 (SFH), prenotado sob nº 861680 em 19/05/2022, hoje arquivado.

VALOR: R\$16.645,60 (fração do terreno); sendo o valor da aquisição da unidade habitacional de R\$177.885,40; satisfeitos da seguinte forma: a) R\$109.808,91 financiamento concedido pela credora, b) R\$34.631,00 recursos próprios, c) R\$7.425,49 recursos da conta vinculada do FGTS; d) R\$26.020,00 desconto complemento concedido pelo FGTS/União; base de cálculo: R\$207.042,12 (ITBI).

TRANSMISSÃO: Certidão da Guia do ITBI nº 2474439 emitida em 25/04/2022, isenta com base na Lei nº 5.065/2009. **VENDEDORA:** TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, qualificada na matrícula.

COMPRADORA: LUIZA DA SILVA JAN, brasileira, solteira, maior, vendedora, CI/DETRAN/RJ nº 23.107.460-0 de 15/06/2016, CPF nº 131.015.707-35, residente nesta cidade. **Condição:** A compradora neste ato está ciente de não poder negociar o imóvel adquirido, pelo prazo mínimo de três (03) anos, a contar da data do título, se a negociação for feita também com a utilização do FGTS. mao. Rio de Janeiro, RJ, 18 de julho de 2022. O OFICIAL.

R-5-260363 - TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. FORMA DO TÍTULO: O mesmo do ato R-4. **VALOR:** R\$109.808,91 a ser pago em 360 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$578,86 vencendo-se a 1ª em 02/05/2022, à taxa de juros nominal de 4,5000% ao ano e taxa efetiva de 4,5939% 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\$184.000,00; base de cálculo: R\$207.042,12 (R-4/260363). **DEVEDORA/FIDUCIANTE:** LUIZA DA SILVA JAN, qualificada no ato R-4. **CREDORA/FIDUCIÁRIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF. mao. Rio de Janeiro, RJ, 18 de julho de 2022. O OFICIAL.

AV - 6 - M - 260363 - 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 01466 JRT).** rdm. Rio de Janeiro, RJ, 28/08/2023. O OFICIAL.

AV - 7 - M - 260363 - 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 EEPC 81264 FBH).** ds. Rio de Janeiro, RJ, 21/11/2023. O OFICIAL.

AV - 8 - M - 260363 - 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 611182/2025 - Caixa Econômica Federal de 18/07/2025, hoje arquivados, esta requereu nos termos dos parágrafos 1º ao 4º do Art. 26 da Lei 9.514/97, a Intimação da devedora fiduciante LUIZA DA SILVA JAN, CPF nº 131.015.707-35, via edital publicado sob os nºs 1709/2025, 1710/2025 e 1711/2025 de 01, 02 e 03 de outubro de 2025, respectivamente, para purga da mora objeto desta matrícula. Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R\$ 109.808,91. **(Prenotação nº 924467 de 23/07/2025). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFBD 43964 PWM).** bca. Rio de Janeiro, RJ, 29/12/2025. Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646. - - - - -

AV - 9 - M - 260363 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Nos termos do Ofício nº 611182/2025- Caixa Econômica Federal - 1 de 24/02/2026, acompanhado dos requerimentos de 24/02/2026 e 10/03/2026, hoje arquivados, tendo sido promovida a intimação e decorrido o prazo



Valide aqui
este documento



OITAVO

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

Oficial Dr. Arnaldo Colocci Netto

RUA DA ALFÂNDEGA, Nº 91 - 3º ANDAR - CEP 20.070-003 - CENTRO
RIO DE JANEIRO - RJ - BRASIL - www.8ri-rj.com.br

Matrícula
260.363

Ficha
02

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 60 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 2915819 em 29/01/2026. Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R\$ 206.153,42 (ITBI). **(Prenotação nº 935626 de 25/02/2026). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFBX 36992 FST).** lpmc. Rio de Janeiro, RJ, 01/04/2026. **Assinado eletronicamente por Pedro Augusto Fernandes Colocci, Substituto, matrícula 94/4137.** - - - - -

AV - 10 - M - 260363 - CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Em decorrência da Consolidação de Propriedade objeto do ato AV-9/260363, fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do ato R-5/260363. 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\$ 109.808,91. **(Prenotação nº 935626 de 25/02/2026). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFBX 36993 ZMW).** lpmc. Rio de Janeiro, RJ, 01/04/2026. **Assinado eletronicamente por Pedro Augusto Fernandes Colocci, Substituto, matrícula 94/4137.** - -

AV - 11 - M - 260363 - QUALIFICAÇÃO REGISTRAL OBJETIVA: Pelo mesmo título que deu origem ao ato AV-9/260363, acompanhado do Talão do IPTU do exercício de 2026, hoje arquivados, fica averbado o saneamento da presente matrícula quanto aos dados do imóvel para constar o seguinte: Inscrito no **FRE** sob o nº **3.468.234-4** e **CL** nº **03068-4**, possuindo área edificada de **40m²**, localizado no bairro de **MADUREIRA** e cadastrado no **CEP: 21.310-050**. Averbação efetuada com base no artigo 440-AV do Código Nacional de Normas, incluído pelo Provimento CNJ nº 195 de 03/06/2025. **(Prenotação nº 935626 de 25/02/2026). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFBX 36994 LIL).** lpmc. Rio de Janeiro, RJ, 01/04/2026. **Assinado eletronicamente por Pedro Augusto Fernandes Colocci, Substituto, matrícula 94/4137.** - -

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EKGSK-J6F4E-SYAU9-DA26U>

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



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org/docs/EKGSK-J6F4E-SYAU9-DA26U>

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 31/03/2026. Certidão expedida às **14:26h**. JF. Dou fé. Rio de Janeiro, RJ, 01/04/2026. 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 EFBX 36995 UAV  Consulte a validade do selo em: http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaSelo/	
	Emol.: 124,08 Fundperj: 6,20 FETJ: 24,81 Funperj: 6,20 Funarpen: 7,44 I.S.S: 6,66 Total: 181,14
RECIBO de certidão do 8º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro . Recebemos a quantia de R\$ 181,14 , pela emissão da presente certidão. Recibo emitido por quem assinou a certidão.	