



Valide aqui  
este documento



# OITAVO

## Serviço Registral de Imóveis

OFICIAL: Dr ARNALDO COLOCCI NETTO

CQ

RUA DA ALFÂNDEGA, 91 - 3º e 4º ANDAR - 20070-001 - CENTRO

MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO - RJ - BRASIL

| MATRICULA  | FICHA  | INDICADOR REAL              |
|------------|--------|-----------------------------|
| Nº: 259599 | Nº: 01 | Lº: 4BF FLS. 256 Nº: 185704 |

**IMÓVEL:** RUA MARIA LOPES, Nº 701 – APTº 505 DO BLOCO 13 (EM CONSTRUÇÃO) e sua correspondente fração ideal de 0,0020040 do respectivo terreno, designado por lote 01 de 2ª categoria do PAL 49413, medindo em sua totalidade: 52,68m de frente para a Rua Maria Lopes, 227,58m de fundo em doze segmentos de 52,21m + 19,46m + 2,39m + 4,94m + 2,58m + 16,54m + 7,00m + 3,64m + 40,64m + 7,25m + 55,81m + 15,12m; 136,63m à direita em três segmentos de 99,81m + 13,91m + 22,91m, 270,33m à esquerda em seis segmentos de 40,80m + 23,60m + 46,14m + 74,21m em curva subordinada a um raio externo de 170,00m + 10,95m + 74,63m, estes últimos três segmentos fazendo testada para a Rua Domingos Lopes, confrontando na frente com a Rua Maria Lopes, nos fundos 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, confronta ainda com o lote 3 do PAL 49413 de propriedade do Banco BTG Pactual S/A e com os terrenos da igreja da Paróquia Nossa Senhora da Conceição no nº 418, pela direita confronta com o lote 2 do PAL 49413 de propriedade do Banco BTG Pactual S/A, pela esquerda com terrenos do Quartel do Corpo de Bombeiros fazendo testada para a Rua Domingos Lopes.

**PROPRIETÁRIA:** TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ nº 09.625.762/0001-58, com sede em São Paulo/SP. **TÍTULO AQUISITIVO:** Matrícula nº 254971/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 254971 (FM) R-3 em 31/07/2020. **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 3.421.968-3 (MP), CL nº 0 3068-4. af. Rio de Janeiro, RJ, 23 de maio de 2022. O OFICIAL.

**AV-1-259599 – PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO:** O empreendimento objeto da incorporação foi declarado Patrimônio de Afetação conforme requerimento de 15/07/2020, averbado em 31/07/2020 sob o nº AV-4/254971, destinando-se única e exclusivamente à consecução da incorporação do empreendimento e apartados dos bens do patrimônio geral da incorporadora. af. Rio de Janeiro, RJ, 23 de maio de 2022 O OFICIAL.

**AV-2-259599 - HIPOTECA.** O imóvel objeto da presente encontra-se hipotecado neste Ofício, à Caixa Econômica Federal, conforme Instrumento Particular nº 1.7877.0075121-7 de 09/10/2020, registrado na FM-254971/R-6 em 29/04/2021, sendo o empréstimo no valor de R\$9 375.782,52 (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\$22.524.000,00. af. Rio de Janeiro, RJ, 23 de maio de 2022. O OFICIAL.

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6AGQC-K436Q-PKNXU-V7RZX>

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6AGQC-K436Q-PKNXU-V7RZX>

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

**AV-3-259599 - DESLIGAMENTO DA GARANTIA HIPOTECÁRIA REPORTADA NO ATO AV-2**  
Nos termos do Instrumento Particular nº 8.7877.1311808-7 de 17/01/2022 (SFH), prenotado sob nº 857191 em 08/03/2022, 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 af Rio de Janeiro, RJ, 23 de maio de 2022. O OFICIAL.

**R-4-259599 - TÍTULO:** COMPRA E VENDA. **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular nº 8.7877.1311808-7 de 17/01/2022 (SFH), prenotado sob nº 857191 em 08/03/2022, hoje arquivado. **VALOR:** R\$19.944,21 (fração do terreno); sendo o valor da aquisição da unidade habitacional de R\$188.000,00, base de cálculo R\$207.042,12 (ITBI) **TRANSMISSÃO:** Certidão da Guia do ITBI nº 2456050 emitida em 28/01/2022, isenta com base na Lei 5065/2009. **VENDEDORA:** TENDÁ NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, qualificada na matrícula. **COMPRADOR:** LUIZ FELIPE VENTURA, brasileiro, solteiro, maior, vigilante, CI/DETRAN-RJ nº 292297280 de 01/10/2020, CPF nº 171.693.237-88, residente em Mesquita/RJ. af, Rio de Janeiro, RJ, 23 de maio de 2022. O OFICIAL.

**R-5-259599 - TÍTULO** ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. **FORMA DO TÍTULO:** O mesmo do ato R-4. **VALOR:** R\$150.400,00 a ser pago em 360 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$1.115,37, vencendo-se a 1ª em 18/02/2022, à taxa de juros nominal de 7,6600% ao ano e taxa efetiva de 7,9347% 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\$188.000,00, base de cálculo R\$207.042,12 (R-4/259599). **DEVEDOR/FIDUCIANTE:** LUIZ FELIPE VENTURA, qualificado no ato R-4 **CREDORA/FIDUCIÁRIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF af Rio de Janeiro, RJ, 23 de maio de 2022. O OFICIAL.

**AV-6-259599 - CONSTRUÇÃO.** Nos termos do requerimento de 25/08/2022, prenotado sob o nº 867425 em 01/09/2022, acompanhado da Certidão de Habite-se nº 37/0001/2022 E, expedida pela Subsecretaria de Controle e Licenciamento Urbanístico, datada de 24/08/2022, hoje arquivados, fica averbado que pelo Processo nº 02/001 335/2018, foi requerida e concedida licença de construção de grupamento residencial multifamiliar, com os favores da Lei Complementar nº 97/09, em terreno afastado das divisas, com 22.472,86m² de área total. O prédio tomou o nº 701 pela Rua Maria Lopes nele figurando o aptº 505 do Bloco 13 cujo habite-se foi concedido em 24/08/2022. **Informações Complementares:** 1) O grupamento faz parte do Programa Minha Casa Minha Vida III - Ficha de Enquadramento SMH 856/18, 2) Empreendimento destinado às faixas 1,5 e 2,0 do PMCMV. Base de cálculo R\$47.415.487,31 (incluindo outras unidades). ds. Rio de Janeiro, RJ, 28 de outubro de 2022 O OFICIAL.

**AV - 7 - M - 259599 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Foi hoje registrada na Ficha Auxiliar nº 4669, a Convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. (Prenotação nº 869367 de 30/09/2022). (Selo de fiscalização eletrônica nº EEOB 99338 ZGR). bfa. Rio de Janeiro, RJ, 22/08/2023. O OFICIAL.

**AV - 8 - M - 259599 - 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 468408/2024-Caixa Econômica Federal - CESAV/BU de 18/03/2024, acompanhado de outro de 04/04/2024 e outro de 10/09/2024, hoje arquivados, esta requereu nos termos dos parágrafos 1º ao 4º do Art. 26 da Lei 9.514/97, a Intimação do devedor fiduciante LUIZ FELIPE VENTURA, CPF nº 171.693 237-88, via edital publicado sob os nºs 1506/2024, 1507/2024 e 1508/2024 de 09, 10 e 11 de dezembro de 2024, respectivamente, para pagar a mora objeto desta matrícula. Base de cálculo: R\$150.400,00 (Prenotação nº 897319 de 19/03/2024) (Selo de fiscalização eletrônica nº EEWK 30663 QCH) bfa. Rio de Janeiro, RJ, 28/01/2025. O OFICIAL.

Continua na Ficha 02.



Valide aqui  
este documento



# OITAVO

## SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

CNM 089722.2.0259599-96

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: 259599

**FICHA**  
Nº: 02

**AV - 9 - M - 259599 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Nos termos do Ofício nº 468408/2024 - Caixa Econômica Federal de 21/03/2025, acompanhado do requerimento de 02/04/2025, 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 2799488 em 10/03/2025; Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R\$196.336,64 (ITBI). (**Prenotação nº 918013 de 24/03/2025**). (**Selo de fiscalização eletrônica nº EEXZ 50580 KKA**). alr. Rio de Janeiro, RJ, 14/05/2025. O OFICIAL.

**AV - 10 - M - 259599 - CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Em decorrência da Consolidação de Propriedade objeto do ato AV-9 desta matrícula, fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do ato R-5 desta matrícula. 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\$150.400,00. (**Prenotação nº 918013 de 24/03/2025**). (**Selo de fiscalização eletrônica nº EEXZ 50581 FDZ**). alr. Rio de Janeiro, RJ, 14/05/2025. O OFICIAL.

**AV - 11 - M - 259599 - FRE E CL:** Com base nos elementos constantes do título que deu origem ao ato AV-9 desta matrícula, fica averbado que o imóvel objeto da presente matrícula encontra-se atualmente inscrito no **FRE** sob o nº 3.455.833-8 e **CL** nº 03068-4. (**Prenotação nº 918013 de 24/03/2025**). (**Selo de fiscalização eletrônica nº EEXZ 50582 QYG**). alr. Rio de Janeiro, RJ, 14/05/2025. O OFICIAL.

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 12/05/2025. Certidão expedida às **14:06h**. CQ. Dou fé. Rio de Janeiro, RJ, 14/05/2025. 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

**EEXZ 50583 OXK**



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/6AGQC-K436Q-PKNXU-V7RZX>

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