



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

MCF

MATRICULA	FICHA	INDICADOR REAL
Nº: 258932	Nº: 01	Lº: 4BF FLS. 231 Nº: 185233

IMÓVEL: RUA MARIA LOPES, Nº 655 - APTº 407 DO BLOCO 01 (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 ERE nº 3.421 969-1 (MP), CL nº 0 3068-4. vlm. Rio de Janeiro, RJ, 25 de março de 2022. O OFICIAL

AV-1-258932 - 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 vlm. Rio de Janeiro, RJ, 25 de março de 2022. O OFICIAL

AV-2-258932 - HIPOTECA O imóvel objeto da presente encontra-se hipotecado neste Ofício, à Caixa Econômica Federal, conforme Instrumento Particular nº 1 7877 0122059-2 de 29/07/2021, registrado na FM-254972/R-5 em 03/12/2021, sendo o empréstimo no valor de R\$17.483.292,39 (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 pactuada 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\$29.256.000,00. vlm Rio de Janeiro, RJ, 25 de março de 2022. O OFICIAL

AV-3-258932 - DESLIGAMENTO DA GARANTIA HIPOTECÁRIA REPORTADA NO ATO AV-2. Nos termos do Instrumento Particular nº 8.7877.1250859-0 de 13/10/2021 (SFH), prenotado sob nº 855190 em 28/01/2022, 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 vlm Rio de Janeiro, RJ, 25 de março de 2022. O OFICIAL

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XXZS6-H7TDB-NGCDU-9FRH4>

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XXZS6-H7TDB-NGCDU-9FRH4>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

R-4-258932 - TÍTULO: COMPRA E VENDA. **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular nº 8.7877 1250859-0 de 13/10/2021 (SFH), prenotado sob nº 855190 em 28/01/2022, hoje arquivado. **VALOR:** R\$16.645,60 (fração do terreno), sendo o valor da aquisição da unidade habitacional de R\$172.199,60, satisfeitos da seguinte forma: R\$44.890,00 valor dos recursos próprios; R\$10.084,56 valor dos recursos da conta vinculada do FGTS; R\$4.778,00 valor do desconto concedido pelo FGTS/União, R\$112.447,04 valor do financiamento concedido pela CAIXA; base de cálculo: R\$207.042,11 (ITBI). **TRANSMISSÃO:** Certidão da Guia nº 2437043 emitida em 03/11/2021, isenta com base na Lei 5065/09. **VENDEDORA:** TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, qualificada na matrícula. **COMPRADORA:** ZÂNZIA DE SOUZA CASSIANO, brasileira, solteira, maior, vendedora, CI/DETRAN-RJ nº 28.816.338-9 em 26/02/2019, CPF nº 165.007.327-58, 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. vlm.Rio de Janeiro, RJ, 25 de março de 2022. O OFICIAL.

R-5-258932 - TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. **FORMA DO TÍTULO:** O mesmo do ato R-4. **VALOR:** R\$112.447,04 a ser pago em 360 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$623,40, vencendo-se a 1ª em 13/11/2021, à taxa de juros nominal de 5,00% ao ano e taxa efetiva de 5,1161% 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\$207.042,11 (R-4/258932). **DEVEDORA/FIDUCIANTE:** ZÂNZIA DE SOUZA CASSIANO, qualificada no ato R-4. **CREDORA/FIDUCIÁRIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF. vlm. Rio de Janeiro, RJ, 25 de março de 2022. O OFICIAL.

AV - 6 - M - 258932 - 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 01321 SOK).** rdm. Rio de Janeiro, RJ, 28/08/2023. O OFICIAL.

AV - 7 - M - 258932 - 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 81119 SCZ)** ds. Rio de Janeiro, RJ, 21/11/2023. O OFICIAL.

AV - 8 - M - 258932 - INTIMAÇÃO: Na qualidade de credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF, através do Ofício nº 572349/2025 - Caixa Econômica Federal de 13/03/2025, hoje arquivados, esta requereu nos termos dos Parágrafos 1º ao 7º do Art 26 da Lei 9.514/97, a Intimação da devedora fiduciante ZANZIA DE SOUZA CASSIANO, CPF nº 165.007.327-58, notificado em 09/04/2025 às 17:00h, do inteiro teor daquela intimação, conforme certidão do 4º Registro de Títulos e Documentos desta cidade - RJ, expedida em 17/04/2025, onde exarou o seu "ciente". Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R\$112.447,04. **(Prenotação nº 917616 de 17/03/2025).** **(Selo de fiscalização eletrônica nº EEYO 08745 ZMF).** rdm. Rio de Janeiro, RJ, 11/07/2025. O OFICIAL.

AV - 9 - M - 258932 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Nos termos do Ofício nº 572349/2025 - Caixa Econômica Federal-1 de 14/08/2025, acompanhado do requerimento de 14/08/2025, 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

CONTINUA NA FICHA 2



Valide aqui
este documento



CNM 089722.2.0258932-60

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: 258932

FICHA
Nº: 02

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 2854054 em 07/08/2025; Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R\$218.151,82 (ITBI). (**Prenotação nº 925796 de 15/08/2025**). (**Selo de fiscalização eletrônica nº EEZR 60981 SRI**). dst. Rio de Janeiro, RJ, 22/09/2025. O OFICIAL

AV - 10 - M - 258932 - CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA Em decorrência da Consolidação de Propriedade objeto do ato AV-9/258932, fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do ato R-5/258932 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\$112 447,04. (**Prenotação nº 925796 de 15/08/2025**). (**Selo de fiscalização eletrônica nº EEZR 60982 WAF**). dst. Rio de Janeiro, RJ, 22/09/2025. 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 19/09/2025. Certidão expedida às **16:35h**. mcf. Dou fé. Rio de Janeiro, RJ, **22/09/2025**. 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

EEZR 60983 XYN



Consulte a validade do selo em:

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

Empl.:	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/XXZS6-H7TDB-NGCCDU-9FRH4>

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