



Valide aqui
este documento

CNM: 089722.2.0248693-28

OITAVO

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

MCF

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

MATRÍCULA		FICHA		INDICADOR REAL	
Nº: 248693	Nº: 01	Lº: 4BD	FLS.: 109	Nº: 175417	

IMÓVEL: AVENIDA CHRISOSTOMO PIMENTEL DE OLIVEIRA, Nº1631 - APTº 301 - BLOCO 01 (EM CONSTRUÇÃO) e sua correspondente fração ideal de 0,002562, do respectivo terreno designado por lote 02 do PAL 48973 de 2ª categoria, onde existe o prédio nº 1629 (a demolir), medindo em sua totalidade: 59,70m de frente em 03 segmentos de 6,41m em curva subordinada a um raio interno de 192,13m mais 22,87m mais 30,42m em curva subordinada a um raio interno de 187,26m pelo alinhamento ímpar, 56,95m de fundo, por onde faz testada para a Avenida Canal do Rio Pavuna, em 02 segmentos de 4,88m mais 52,07m em curva subordinada a um raio externo de 136,00m; 215,89m à direita em 03 segmentos de 41,00m mais 2,04m onde confronta com a área destinada a equipamento urbano comunitário do PAL 48973 mais 172,85m onde confronta com parte do lote 28 do PAL 26964, de propriedade de José da Fonseca Mateus ou sucessores e lotes 29 a 48, todos do PAL 26964, de propriedade de Gastão Pereira da Rosa Otílica ou sucessores; 227,24m à esquerda, onde confronta com o prédio nº 1673 e respectivo terreno localizado à Avenida Chrisostomo Pimentel de Oliveira, de propriedade de Tenda Negócios Imobiliários S/A. **PROPRIETÁRIA:** TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ nº 09.625.762/0001-58, com sede em São Paulo/SP. **TÍTULO AQUISITIVO:** FM-247220/R-8 e 247221/R-2 (8º RD). **FORMA DE AQUISIÇÃO:** Havido por compra do espólio de Albino da Costa Mendes, representado por sua inventariante Marcia da Costa Mendes de Freixo, nos termos do Alvara de Autorização nºs 401/2016/ALV, 402/2016/ALV, 403/2016/ALV expedidos em 14/12/2016, nos autos do processo nº 0157848-19.1998 8.19.0001 e espólio de João da Costa Mendes, representado por sua inventariante Celita Derizans da Costa Mendes, nos termos do Alvará judicial de Autorização nºs 87/2017/ALV, 88/2017/ALV e 89/2017/ALV, expedidos em 14/02/2017, nos autos do Processo nº 0070275-49.2012.8.19.0001 e Alvará nº 4/2016/ALV expedido em 12/09/2016, de acordo com a escritura de 10/03/2017, lavrada em notas do 12º desta cidade (Lº 3477, fls 045/055) registrada em 31/03/2017. **MEMORIAL:** Registrado sob o nº 247537, R-2 em 24/05/2017. **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 subordinados à condição de comercialização de no mínimo 60% (sessenta por cento) das unidades que constituem o empreendimento. Inscrito no FRE sob os nºs 0151814 e 125939-8 (8º RD), CL nº 03698-8 vlm. Rio de Janeiro, RJ, 27 de novembro de 2017. **O OFICIAL**

AV-1-248693- PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO: O empreendimento objeto da incorporação foi declarado Patrimônio de Afetação conforme requerimento de 28/04/2017, averbado em 28/07/2017 sob nº AV-3/247537, 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, 27 de novembro de 2017. **O OFICIAL**

AV-2-248693 - HIPOTECA: O imóvel objeto da presente encontra-se hipotecado neste Ofício, à Caixa Econômica Federal, conforme Instrumento Particular nº 878770149189-6 de 19/06/2017, registrado na FM 247537/R-4 em 03/10/2017, sendo o empréstimo no valor de R\$12.452.680,04 (incluindo outras unidades) sob garantia hipotecária de 1º grau do imóvel objeto da presente, e a dívida será paga no prazo de 24 meses, a contar do dia 1º (primeiro) do mês subsequente ao término da obra definido no Cronograma Físico-Financeiro e do Desembolso do Empreendimento, Juros: na fase da construção serão devidos na data do 1º desembolso; juros mensais à taxa nominal de 8,0000% ao ano e taxa efetiva de 8,30000% ao ano, acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicadas nas contas vinculadas do FGTS na data de aniversário do presente contrato. Para fins do artigo 1484 do Código Civil, foi dado aos imóveis o valor fixado de R\$18.085.200,00. vlm. Rio de Janeiro, RJ, 27 de novembro de 2017. **O OFICIAL**

CONTINUA NO VERSO



CNM: 089722.2.0248693-28

Valide aqui

este documento

-3-248693 - DESLIGAMENTO DA HIPOTECA REPORTADA NO ATO AV-2. Nos termos do Instrumento Particular nº 8.7877.0176172-9 de 25/08/2017 (SFH), prenotado sob o nº 779990 de 01/11/2017, hoje arquivados, fica averbado que a credora Caixa Econômica Federal – CEF autorizou o desligamento da referida hipoteca que gravava o imóvel objeto da presente vlm. Rio de Janeiro, RJ, 27 de novembro de 2017. O OFICIAL.

R-4-248693 - TÍTULO: COMPRA E VENDA. FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular nº 8.7877.0176172-9 de 25/08/2017 (SFH), prenotado sob o nº 779990 de 01/11/2017, hoje arquivado. VALOR: R\$14.639,77 (fração do terreno); sendo o valor da aquisição da unidade habitacional de R\$143.875,28, satisfeitos da seguinte forma: a) R\$11.531,43 através de recursos próprios; b) R\$30.468,85 recursos da conta vinculada do FGTS e c) R\$6.875,00 desconto complemento concedido pelo FGTS e d) R\$95.000,00 financiamento concedido pela credora; base de cálculo: R\$162.090,13 (TTB). TRANSMISSÃO: Guia nº 2140760 emitida 16/10/2017, isenta com base na Lei nº 5065/2009 VENDEDORA: TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, qualificada na matrícula COMPRADOR: GERALDO MAURICIO DOS SANTOS, brasileiro, solteiro, maior, agente administrativo, CID/DETRAN/RJ nº 12.279.291-4 de 27/06/2010, CPF nº 178.597.003-87, residente em Nilópolis/RJ Condição: O comprador 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 juntamente com a utilização do FGTS, vlm. Rio de Janeiro, RJ, 27 de novembro de 2017. O OFICIAL.

R-5-248693 - TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. FORMA DO TÍTULO: O mesmo do ato R-4. VALOR: R\$95.000,00 a ser pago em 219 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$766,32, vencendo-se a 1ª em 25/09/2017, à taxa de juros nominal de 5,5000% ao ano e taxa efetiva de 5,6407% 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\$161.400,00; base de cálculo: R\$162.090,13 (R-4/248693). DEVEDOR/FIDUCIANTE: GERALDO MAURICIO DOS SANTOS, qualificado no ato R-4. CREDORES/FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-94, com sede em Brasília/DF, vlm. Rio de Janeiro, RJ, 27 de novembro de 2017. O OFICIAL.

AV-6-248693 - DEMOLIÇÃO: Nos termos do requerimento de 03/04/2018, prenotado sob nº 787711 em 05/04/2018, acompanhado da Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo, Infraestrutura e Habitação Subsecretaria de Urbanismo nº 06/0260/2017 datada de 08/12/2017, hoje arquivados, fica averbado que de acordo com o processo nº 02/36/000692/2014, foi concedida licença de demolição de prédio, sito à Avenida Christóvão Pimentel de Oliveira nº 1629 (galpão de um pavimento). A aceitação da demolição foi concedida em 04/12/2017. dst. Rio de Janeiro, RJ, 17 de maio de 2018. O OFICIAL.

AV-7-248693 - CONSTRUÇÃO. Nos termos do requerimento de 16/04/2018, prenotado sob nº 788486 em 20/04/2018, acompanhado da Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo, Infraestrutura e Habitação Subsecretaria de Urbanismo nº 06/0051/2018, datada de 04/04/2018, hoje arquivados, fica averbado que pelo processo nº 02/200773/2014, foi requerida e concedida licença de construção de agrupamento com cronograma, concedida com os favores da Lei Complementar 97/09, residencial multifamiliar, em terreno afastado das divisas, com 18.514,97m² de área total, com 102 vagas externas para veículos descobertos. O prédio tomou o nº 1631 pela Avenida Christóvão Pimentel de Oliveira nele figurando o aptº 301 do bloco 01 cujo habite-se foi concedido em 04/04/2018. Base de Cálculo: R\$26.640.264,58 (incluindo outras unidades). dst. Rio de Janeiro, RJ, 17 de maio de 2018. O OFICIAL.

CONTINUA NA FICHA 02



CNM: 089722.2.0248693-28

Valide aqui
este documento



OITAVO

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

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

MATRÍCULA	FICHA	INDICADOR REAL
Nº: 248693	Nº: 02	Lº: 48D FLS.: 109 Nº: 175417

AV - 8 - M - 248693 - 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 258133/2022-Caixa Econômica Federal - CESAV/BU de 18/04/2022, acompanhado de outros de 05/09/2022 e 04/11/2022, hoje arquivados, esta requereu nos termos dos Parágrafos 1º ao 7º do Art. 26 da Lei 9514/97, a Intimação do devedor fiduciante GERALDO MAURICIO DOS SANTOS, CPF nº 178.597.003-87, via edital publicado sob os nºs 1022/2022, 1023/2023 e 1024/2023 de 02, 03 e 04 de janeiro de 2023, respectivamente, para purga da mora objeto desta matrícula, nos termos do artigo 26 parágrafo 4º da Lei 9514/97. **(Prenotação nº 861097 de 11/05/2022)**, bfa. Rio de Janeiro, RJ, 16/03/2023 O OFICIAL.

AV - 9 - M - 248693 - CONSIGNAÇÃO "EX-OFFÍCIO" À MATRÍCULA: Com fulcro no artigo 213, da Lei nº 6015/73, combinado com o artigo 1375 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, e com base na Certidão de Histórico de reconhecimento de logradouro expedida pela Subsecretaria de Urbanismo, fica consignado "ex-offício" a presente matrícula que pelo Decreto nº 45 928 de 06/05/2019, a Avenida Chrisóstomo Pimentel de Oliveira, onde está localizado o imóvel da presente passou a ser "AVENIDA CHRISÓSTOMO PIMENTEL OLIVEIRA" bfa. Rio de Janeiro, RJ, 16/03/2023 O OFICIAL.

AV - 10 - M - 248693 - 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 426013/2023-Caixa Econômica Federal - CESAV/BU de 31/10/2023, acompanhado de outro de 27/11/2023, hoje arquivados, esta requereu nos termos dos parágrafos 1º ao 4º do Art. 26 da Lei 9.514/97, a Intimação do devedor fiduciante GERALDO MAURICIO DOS SANTOS, CPF nº 178.597.003-87, via edital publicado sob os nºs 1279/2023, 1280/2023 e 1281/2023 de 15, 16 e 17 de janeiro de 2024, respectivamente, para purga da mora objeto desta matrícula. Base de cálculo: R\$95.000,00. **(Prenotação nº 890504 de 03/11/2023)**. **(Selo de fiscalização eletrônica nº EDET 02095 PVO)**. esp. Rio de Janeiro, RJ, 11/03/2024. O OFICIAL.

AV - 11 - M - 248693 - 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 494160/2024 - Portal de Documentos S.A. de 23/06/2024, acompanhado de outros de 02/07/2024, 17/07/2024, 08/08/2024 e 20/09/2024, hoje arquivados, esta requereu nos termos dos parágrafos 1º ao 4º do Art. 26 da Lei 9.514/97, a Intimação do devedor fiduciante GERALDO MAURICIO DOS SANTOS, CPF nº 178.597.003-87, via edital publicado sob os nºs 1489/2024, 1490/2024 e 1491/2024 de 12, 13 e 14 de novembro de 2024, respectivamente, para purga da mora objeto desta matrícula. Base de cálculo: R\$95.000,00. **(Prenotação nº 902743 de 24/06/2024)**. **(Selo de fiscalização eletrônica nº EEVW 29164 RIF)**. alr. Rio de Janeiro, RJ, 09/01/2025. O OFICIAL.

AV - 12 - M - 248693 - 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 607555/2025 - Caixa Econômica Federal de 15/07/2025, acompanhado de outro de 11/08/2025, hoje arquivados, esta requereu nos termos dos parágrafos 1º ao 4º do Art. 26 da Lei 9.514/97, a Intimação do devedor fiduciante GERALDO MAURICIO DOS SANTOS, CPF nº 178.597.003-87, via edital publicado sob

CONTINUA NO VERSO



CNM: 089722.2.0248693-28

Valide aqui

este documento



OTTAVIO
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.rldigital.org.br

Matrícula
248.693

Ficha
02-V

os nºs 1710/2025, 1711/2025 e 1712/2025 de 02, 03 e 06 de outubro de 2025, respectivamente, para purga da mora objeto desta matrícula. Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R\$ 95.000,00. (Prenotação nº 924069 de 17/07/2025). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFRD 45363 YTB). bca. Rio de Janeiro, RJ, 06/01/2026. Assinado eletronicamente por Pedro Augusto Fernandes Colocci, Substituto, matrícula 94/4137. - - - - -

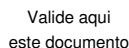
AV - 13 - M - 248693 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Nos termos do Ofício nº 607555/2025 - Caixa Econômica Federal - 1 de 12/02/2026, acompanhado do requerimento de 26/02/2026, hoje arquivados, tendo sido promovida a intimação e decorrido o prazo de 15 dias sem a purgação da mora (artigo 26, parágrafos 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 60 dias contados da data da presente averbação para a alienação do mesmo (art. 27 da Lei 9.514/97). Imposto de transmissão isento conforme guia nº 2921235 emitida em 04/02/2026. Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R\$ 171.472,80. (Prenotação nº 935317 de 19/02/2026). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFBX 34945 RRG). bfa. Rio de Janeiro, RJ, 24/03/2026. Assinado eletronicamente por Pedro Augusto Fernandes Colocci, Substituto, matrícula 94/4137. - -**

AV - 14 - M - 248693 - CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Em decorrência da Consolidação de Propriedade objeto do ato AV-13/248693, fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do ato R-5/248693. 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\$ 95.000,00. (Prenotação nº 935317 de 19/02/2026). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFBX 34946 SRE). bfa. Rio de Janeiro, RJ, 24/03/2026. Assinado eletronicamente por Pedro Augusto Fernandes Colocci, Substituto, matrícula 94/4137. - - - - -

AV - 15 - M - 248693 - QUALIFICAÇÃO REGISTRAL OBJETIVA: Pelo mesmo título que deu origem ao ato AV-13/248693, acompanhado da Certidão de Elementos Cadastrais da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro de 11/03/2026, hoje arquivados, fica averbado o saneamento da presente matrícula quanto aos dados do imóvel para constar o seguinte: inscrito no FRE sob o nº 3.391.447-4 e CL nº 03698-8, possuindo área edificada de 41m², localizado no bairro de ANCHIETA e cadastrado no CEP: 21655-613. 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 935317 de 19/02/2026). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFBX 34947 NRQ). bfa. Rio de Janeiro, RJ, 24/03/2026. Assinado eletronicamente por Pedro Augusto Fernandes Colocci, Substituto, matrícula 94/4137. - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DL5ME-USL3J-69VR8-VLX7W>

Continua na folha 03



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DL5ME-USL3J-69VR8-VLX7W>

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 19/03/2026. Certidão expedida às **09:45h.** MCF. Dou fé. Rio de Janeiro, RJ, **24/03/2026** . O OFICIAL.

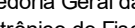
"Provimentos CNJ nº 47/2015, CGJ nº 89/2016 e CGJ nº 45/2017, regulamentam a emissão de certidões eletrônicas pelos serviços de Registro de Imóveis do Estado do Rio de Janeiro"

Poder Judiciário - TJERJ

Corregedoria Geral da Justiça

Selo Eletrônico de Fiscalização

EFBX 34948 JSA



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.