



Valide aqui
este documento



OITAVO

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

OFICIAL: Dr ARNALDO COLOCCI NETTO

MCF

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

MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO - RJ - BRASIL

MATRICULA	FICHA	INDICADOR REAL
Nº: 263610	Nº: 01	Lº: 4BF FLS : 282 Nº:186429

IMÓVEL: RUA MARIA LOPES, Nº 655 - APTº 507 DO BLOCO 04 (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 RJ). **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, 24/04/2023. O OFICIAL.

AV - 1 - M - 263610 - 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, 24/04/2023. O OFICIAL.

AV - 2 - M - 263610 - HIPOTECA: O imóvel objeto da presente encontra-se hipotecado à Caixa Econômica Federal, conforme Instrumento Particular nº 1.7877.0122059-2 de 29/07/2021, registrado sob o R-5 da matrícula 254972 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 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\$29.256.000,00. cas. Rio de Janeiro, RJ, 24/04/2023. O OFICIAL.

AV - 3 - M - 263610 - DESLIGAMENTO DA HIPOTECA: Nos termos do Instrumento Particular nº 8.7877.1636272-8 de 03/03/2023 (SFH), fica averbado que a credora Caixa Econômica Federal-CEF autorizou o desligamento da garantia hipotecária reportada no ato AV-2 Base de Cálculo: R\$109.957,82. (Prenotação nº 877483 de 23/03/2023). cas. Rio de Janeiro, RJ, 24/04/2023. O OFICIAL.

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TBj68-CPP3G-VH9ZK-BRS53>

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 - M - 263610 - COMPRA E VENDA. Pelo mesmo instrumento que deu origem ao AV-3, TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS SA, inscrita no CNPJ sob o nº 09.625.762/0001-58, com sede em São Paulo - SP, vendeu o imóvel desta matrícula a **EDUARDO SANTOS ARAUJO**, brasileiro, solteiro, maior, autônomo, CI/DETRAN/RJ nº 30.096.090-3 de 10/02/2021, CPF nº 177.415.377-76, residente em Nova Iguaçu - RJ, pelo valor de: R\$16.645,60 (fração do terreno), sendo o valor da aquisição da unidade habitacional de R\$211.227,16 (base de cálculo) Imposto de transmissão pago pela guia nº 2556312 (isenta) emitida em 21/03/2023. (**Prenotação nº 877483 de 23/03/2023**). cas. Rio de Janeiro, RJ, 24/04/2023. O OFICIAL.

R - 5 - M - 263610 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Pelo mesmo instrumento que deu origem ao ato AV-3, o adquirente deu o imóvel desta matrícula em alienação fiduciária, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, em garantia da dívida de R\$166.180,49, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 03/04/2023, no valor de R\$1.046,78, à taxa nominal de 6,00%a.a., efetiva de 6,1677%a.a. Para fins do disposto no Inciso VI, do artigo 24 da Lei 9514/97, foi dado ao imóvel o valor de R\$220.000,00. Demais cláusulas e condições são as constantes do instrumento (**Prenotação nº 877483 de 23/03/2023**). cas. Rio de Janeiro, RJ, 24/04/2023. O OFICIAL.

AV - 6 - M - 263610 - 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 01672 LRX**). rdm. Rio de Janeiro, RJ, 28/08/2023. O OFICIAL.

AV - 7 - M - 263610 - 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 81470 PGZ**). ds. Rio de Janeiro, RJ, 21/11/2023. O OFICIAL.

AV - 8 - M - 263610 - 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 563732/2025 - Caixa Econômica Federal de 05/02/2025, acompanhado de outro de 06/03/2025, hoje arquivados, esta requereu nos termos dos Parágrafos 1º ao 7º do Art 26 da Lei 9.514/97, a Intimação do devedor fiduciante EDUARDO SANTOS ARAUJO, CPF nº 177.415.377-76, notificado em 25/03/2025 às 08:58h, do inteiro teor daquela intimação, conforme certidão do 4º Registro de Títulos e Documentos desta cidade - RJ, expedida em 26/03/2025, onde exarou o seu "ciente" Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R\$166.180,49. (**Prenotação nº 915782 de 06/02/2025**) (**Selo de fiscalização eletrônica nº EEXK 32251 LOG**). er. Rio de Janeiro, RJ, 07/05/2025. O OFICIAL.

AV - 9 - M - 263610 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Nos termos do Ofício nº 563732/2025 - Caixa Econômica Federal - 1 de 21/07/2025, acompanhado do requerimento de 04/08/2025, 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 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 2844020 em 15/07/2025; Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R\$226.530,28 (**Prenotação nº 924543 de 24/07/2025**). (**Selo de fiscalização eletrônica nº EEZA 34635 BLB**). bfa. Rio de Janeiro, RJ, 26/08/2025. O OFICIAL.

continua no caixa 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TB368-CPP3G-VH9ZK-BRS53>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento



CNM 089722.2.0263610-91

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: 263610

FICHA
Nº: 02

AV - 10 - M - 263610 - CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Em decorrência da Consolidação de Propriedade objeto do ato AV-9/263610, fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do ato R-5/263610. 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\$166.180,49. (Prenotação nº 924543 de 24/07/2025). (Selo de fiscalização eletrônica nº EEZA 34636 DTP). bfa. Rio de Janeiro, RJ, 26/08/2025. O OFICIAL.

AV - 11 - M - 263610 - 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 nº 3.468.113-0 e **CL** nº 03068-4. (Prenotação nº 924543 de 24/07/2025). (Selo de fiscalização eletrônica nº EEZA 34637 IZM) bfa Rio de Janeiro, RJ, 26/08/2025. 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 22/08/2025. Certidão expedida às 11:42h. mcf. Dou fé. Rio de Janeiro, RJ, 26/08/2025. 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

EEZA 34638 BFJ



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/TB368-CPP3G-VH9ZK-BRS53>

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