



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

JF

MATRICULA	FICHA	INDICADOR REAL
Nº: 259497	Nº: 01	Lº: 4BF FLS. 234 Nº: 185292

**IMÓVEL:** RUA MARIA LOPES, Nº 655 – APTº 201, DO BLOCO 03 (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 PRE nº 3 421.969-1 (MP), CL nº 0 3068-4. er. Rio de Janeiro, RJ, 10 de maio de 2022. O OFICIAL.

AV-1-259497 – 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 er Rio de Janeiro, RJ, 10 de maio de 2022. O OFICIAL.

AV-2-259497 - 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 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. er. Rio de Janeiro, RJ, 10 de maio de 2022. O OFICIAL.

AV-3-259497 – DESLIGAMENTO DA GARANTIA HIPOTECÁRIA REPORTADA NO ATO AV-2. Nos termos do Instrumento Particular nº 1 7877.0123569-7 de 23/09/2021 (SFH), prenotado sob nº 855187 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 er Rio de Janeiro, RJ, 10 de maio de 2022 O OFICIAL

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8G73V-NGYR8-66TM5-3HWVD8>

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 **R-4-259497 - TÍTULO: COMPRA E VENDA. FORMA DO TÍTULO.** Instrumento Particular nº 877.0123569-7 de 23/09/2021 (SFH), prenotado sob nº 855187 em 28/01/2022, hoje arquivado.

**VALOR:** R\$16.645,60 (fração do terreno); sendo o valor da aquisição da unidade habitacional de R\$171 430,64; base de cálculo: R\$220.257,57 (ITBI). **TRANSMISSÃO:** Certidão da Guia nº 2431600 emitida em 08/10/2021, isenta com base na Lei 5065/2009. **VENDEDORA:** TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, qualificada na matrícula **COMPRADOR:** ALEX LOURENÇO SANTANA, brasileiro, solteiro, maior, marinho, CI/MB/RJ nº 8930414 de 18/12/2020, CPF nº 146.975.917-98, residente nesta cidade. er. Rio de Janeiro, RJ, 10 de maio de 2022. O OFICIAL.

**R-5-259497 - TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. FORMA DO TÍTULO:** O mesmo do ato R-4. **VALOR:** R\$119.374,87 a ser pago em 360 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$906,31, vencendo-se a 1ª em 23/10/2021, à taxa de juros nominal de 7.7208% ao ano e taxa efetiva de 8.0000% ao ano, calculadas segundo o Sistema de Amortização PRICE/TR. 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\$220.257,57 (R-4/259497). **DEVEDOR/FIDUCIANTE:** ALEX LOURENÇO SANTANA, qualificado no ato R-4. **CREDORA/FIDUCIÁRIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00.360 305/0001-04, com sede em Brasília/DF. er Rio de Janeiro, RJ, 10 de maio de 2022. O OFICIAL.

**AV - 6 - M - 259497 - 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 01337 SNU). rdm. Rio de Janeiro, RJ, 28/08/2023. O OFICIAL.

**AV - 7 - M - 259497 - 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 81135 UMB). ds. Rio de Janeiro, RJ, 21/11/2023. O OFICIAL.

**AV - 8 - M - 259497 - 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 574588/2025 - Caixa Econômica Federal de 17/03/2025, hoje arquivado, esta requereu nos termos dos Parágrafos 1º ao 7º do Art. 26 da Lei 9.514/97, a Intimação do devedor fiduciante ALEX LOURENÇO SANTANA, CPF nº 146 975.917-98, notificado em 03/04/2025 às 08.32h, do inteiro teor daquela intimação, conforme certidão do 4º Registro de Títulos e Documentos desta cidade - RJ, expedida em 10/04/2025, onde exarou o seu "ciente" Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R\$119.374,87. (Prenotação nº 917707 de 18/03/2025). (Selo de fiscalização eletrônica nº EEYO 08746 QLP) dst. Rio de Janeiro, RJ, 11/07/2025 O OFICIAL.

**AV - 9 - M - 259497 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Nos termos do Ofício nº 574588/2025 - Caixa Econômica Federal - 1 de 14/08/2025, acompanhado do requerimento de 27/08/2025, 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 2854053 em 07/08/2025; Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R\$196.336,64. (Prenotação nº 925798 de 15/08/2025). (Selo de fiscalização eletrônica nº EEZR 58131 UUE). ds Rio de Janeiro, RJ, 10/09/2025. O OFICIAL.

CONTINUA NA FICHA 2





Valide aqui este documento



CNM 089722.2.0259497-14

# 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

<b>MATRICULA</b> Nº: 259497	<b>FICHA</b> Nº: 02
--------------------------------	------------------------

**AV - 10 - M - 259497 - CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Em decorrência da Consolidação de Propriedade objeto do ato AV-9/259497, fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do ato R-5/259497. 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\$119.374,87. (Prenotação nº 925798 de 15/08/2025). (Selo de fiscalização eletrônica nº EEZR 58132 JJH). ds. Rio de Janeiro, RJ, 10/09/2025. O OFICIAL. *[Assinatura]*

### O ATO ACIMA É O ULTIMO 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 09/09/2025. Certidão expedida às 11:42h. JF. Dou fé. Rio de Janeiro, RJ, 10/09/2025. 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 <b>EEZR 58133 SIM</b>  Consulte a validade do selo em: <a href="http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaSelo/">http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaSelo/</a>	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/8G73V-NGYR8-66TM5-3HWVD8>