Valide aqui
este documento



IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

**Fração ideal de 0,002095 que corresponderá ao apartamento 102 do bloco 24 do prédio a ser construído sob o nº370 pela Rua Francisco Belisário, empreendimento que será denominado "RESIDENCIAL PALÁCIO IMPERIAL" e seu respectivo terreno designado por lote 02 do PAL 44.660, na freguesia de Santa Cruz**, de 2ª categoria, medindo pela frente, o segmento de 13,54m, confronta com a Rua Olavo Bilac, logradouro público; pela direita, 345,33m em 11 segmentos: 25,00m; 13,60m 4,30m, 10,74m, 4,28m, 59,06m, 29,50m, 52,50m, 33,50m, 59,00m e 53,85m em curva interna subordinada a um raio de 100,00m, segmentos estes que confrontam da seguinte forma: 25,00m, 13,60m, 4,30m, 10,74m, 4,28m e 59,06m, confrontam com os imóveis designados de lote 6, 7, 8 e 9 do PAL 44.660, situados na Rua Olavo Bilac; 29,50m confronta com a Rua Gabriel Bernardes, logradouro público; 52,50m, 33,50m, 59,00m, confrontam com os lotes 03 e 04, sendo o lote 04, de propriedade do Município do Rio de Janeiro, enquanto que o lote 03 é de propriedade da Arkan Empreendimentos Imobiliários Ltda; 53,85m em curva interna subordinado a um raio de 100,00m confronta com a Rua Francisco Belisário, logradouro público; pela esquerda 208,58m em 04 segmentos:6,73m, 74,76m, 30,09m em curva interna subordinada a um raio de 300,00m e 97,00m, segmentos estes que confrontam da seguinte forma:6,73m e 74,76m, confrontam com o segmento do lote 01 da Rua Olavo Bilac, imóvel este devidamente individualizado e caracterizado sob a matrícula 147.447; 30,09m em curva interna subordinada a um raio de 300,00m e 97,00m, confrontam com a Rua Projetada 01; Pelos fundos 166,40m em 05 segmentos: 14,13m em curva interna subordinada a um raio de 10,00m, 92,00m, 31,85m em curva externa subordinado a um raio de 60,00m, 19,00m e 9,42m em curva interna subordinado a um raio de 6,00m, sendo que confrontam com a Rua Projetada 2; área total do terreno de 19.224,79m2,tendo o referido imóvel **área privativa total real** de 43,72m2;**área real total**: 91,16m2. **Possuindo o empreendimento 177 vagas descobertas, destinadas a veículos de passeio, cabendo ao apartamento o direito ao uso de 1 vaga.**********

**PROPRIETÁRIA: TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS SA**, com sede nesta Cidade, CNPJ/MF sob o nº09.625.762/0001-58. Adquirido, o terreno em maior porção, por compra feita a ARKAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, conforme escritura de 10.02.2014 do 4ºOfício de Niterói/RJ, Lº1116, fls.054/056, registrada em 09.05.2014 sob o R-6 da matrícula 148.423 e o Memorial de Incorporação, registrado em 09.05.2014 sob o R-7 da citada matrícula.**********

**AV - 1 - M - 236114 - GRAVAME**:Consta averbado em 10.05.2000, sob o AV-1 da matrícula 148.423 que em caso de loteamento neste lote deverá ser doado ao MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, uma área de 2.596,58m2, correspondente a 8% da área total do terreno - em atendimento aos artigos 52 e 54, do RPT do Decreto nº3.800/70. Rio de Janeiro, RJ,

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/9YWKL-U7QV3-PCE3B-PKC6K

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento



09/05/2014.**********

O OFICIAL — Joana C. F. da Silveira Costa, Substituta, Mat.: 94/7810

**AV - 2 - M - 236114 - CONSIGNAÇÃO:** Consta averbado em 05.05.2014 sob o o AV-8 da matrícula 148.423 que em cumprimento ao determinado pelo parágrafo 5° do artigo 32 da Lei 4.591/64, combinado com o artigo 654 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral de Justiça deste Estado, para o registro do Memorial de Incorporação do qual o imóvel desta matrícula faz parte, fica consignado que:Constam em nome da Incorporadora TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS SA, apontamentos de feitos ajuizados nas certidões do 1°, 2°, 3° e 4° Ofício de Distribuição da Comarca desta Capital, bem como distribuições na certidão da Justiça Federal da Comarca desta Capital, apontando ações ordinárias em andamento contra a Incorporadora. Rio de Janeiro, RJ, 09/05/2014.**********

O OFICIAL — Joana C. F. da Silveira Costa, Substituta, Mat.: 94/7810

**AV - 3 - M - 236114 - GRAVAME:** Consta averbado em 05.05.2014 sob o AV-9 da matrícula 148.423 que pelo requerimento de 02.04.2014, capeando declaração de 02.04.2014 da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, verifica-se que o empreendimento do qual a unidade desta matrícula faz parte está enquadrado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, do governo federal, instituído pela Lei 11977/2009, destinado ao público comprador com renda familiar de até 10 salários mínimos, cujo valor médio de venda das unidades será de R$148.683,37. Rio de Janeiro, RJ, 09/05/2014.**********

O OFICIAL — Joana C. F. da Silveira Costa, Substituta, Mat.: 94/7810

**AV - 4 - M - 236114 - GRAVAME:** De conformidade com o disposto no Art.662, C/C §2° do Art.661 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, fica consignado que o imóvel desta matrícula se configura como futura unidade autônoma, estando inserido em obra projetada e pendente de regularização registral, no que tange à sua conclusão.Rio de Janeiro, RJ, 09/05/2014.**********

O OFICIAL — Joana C. F. da Silveira Costa, Substituta, Mat.: 94/7810

**R - 5 - M - 236114 - HIPOTECA:** Pelo instrumento particular de mútuo para construção de empreendimento imobiliario com garantia hipotecária datado de 16/05/2014, TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIA S/A, já qualificada, em garantia da dívida no valor de R$13.936.790,05 e demais obrigações assumidas para a construção do Módulo I, composto por 139 unidades empreendimento residencial Palácio Imperial, referente ao Memorial de Incorporação objeto do R-7 da matrícula 148423. Deu a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, com sede em Brasília-DF, CNPJ/MF n°00.360.305/0001-04, em 1ª e especial hipotèca transferível a terceiros dentre outros imóveis a fração ideal que

Segue às fls 2

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/9YWKL-U7QV3-PCE3B-PKC6K

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento



corresponderá a unidades desta matrícula, juros, forma de pagamento e demais condições as constantes do título. **(Prenotação nº612279 de 28/07/2014)**.Rio de Janeiro, RJ, 22/08/2014.++++++++++++++++++++++++++

O OFICIAL Joana C. F. da Silveira Costa Substituta Mat.: 94/7810

**AV - 6 - M - 236114 - AFETAÇÃO:** Pelo Instrumento Particular de 10.04.2015, TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A submeteu a incorporação do Empreendimento do qual o imóvel desta matrícula faz parte ao regime de afetação, conforme previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei 4591/64. Desta forma, constituindo-se patrimônio de afetação o conjunto de bens, o terreno e as acessões, os direitos e obrigações vinculadas à incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados destinam-se única e exclusivamente à consecução da Incorporação do Empreendimento e à entrega das unidades imobiliárias aos futuros adquirentes e manter-se-ão apartados, tornando-se incomunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora. (**Prenotação nº628021 de 16/04/2015**)**(Selo de fiscalização eletrônica nº**EAXR 39298 YCM).Rio de Janeiro, RJ, 11/05/2015. O OFICIAL Joana C. F. da Silveira Costa Substituta Mat.: 94/7810

**AV - 7 - M - 236114 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA:** Fica o imóvel desta matrícula desligado da garantia hipotecária objeto do R-5, face autorização dada pela credora no instrumento particular de 19/02/2016, que hoje se arquiva. (Prenotação nº642628 de 22/03/2016) (Selo de fiscalização eletrônica nºEBJE 42594 RDO). Rio de Janeiro, RJ, 31/03/2016. O OFICIAL Joana C. F. da Silveira Costa Substituta Mat.: 94/7810

**R - 8 - M - 236114 - COMPRA E VENDA:** Pelo instrumento particular de 19/02/2016, a proprietária já qualificada, vendeu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído a **DANIEL LISBOA BARROS**, brasileiro, militar em geral, solteiro, maior, identidade nº 06042055416, do DETRAN/RJ, CPF/MF sob o nº 147.027.197-42, residente nesta cidade . Valor do imóvel atribuído pelos contratantes:R$152.500,00(sendo com recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto no valor de R$4.167,00). Isento de imposto de transmissão, conforme guia nº2023510.(Prenotação nº642628, em 22/03/2016) (Selo de fiscalização eletrônica nºEBJE 42595 RPX). Rio de Janeiro, RJ, 31/03/2016. O OFICIAL. Joana C. F. da Silveira Costa Substituta Mat.: 94/7810

**R - 9 - M - 236114 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Pelo instrumento particular datado de 19/02/2016, o adquirente do R-8, deu a fração do terreno

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/9YWKL-U7QV3-PCE3B-PKC6K

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento



desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído em alienação fiduciária à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF**, com sede em Brasília/DF e filial nesta cidade, CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, em garantia da dívida de R$122.000,00, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano TP-TABELA PRICE, vencendo-se a 1ª, no valor de R$754,78, à taxa nominal de 6,0000%a.a., efetiva de 6,1679%a.a e nas demais condições constantes do título. **(Prenotação nº642628, de 22/03/2016)(Selo de fiscalização Eletrônico nºEBJE 42596 RYG)** . Rio de Janeiro, RJ, 31/03/2016.O OFICIAL.

Joana C. F. da Silveira Costa
Substituta
Mat.: 94/7810

**AV - 10 - M - 236114 - CONSTRUÇÃO:** Pelo requerimento de 08/04/2016, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo nº 10/0032/2016, de 08/04/2016,hoje arquivados, verifica-se que de acordo com o processo nº02/002223/2009, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, **tendo sido o "habite-se" concedido em 08/04/2016.**Dispensada a apresentação da CND do INSS relativa à obra, conforme provimento CGJ nº41/2013, publicado no D.O.E em 21.06.2013 **( Prenotação nº643231 de 08/04/2016)(Selo de fiscalização eletrônica nºEBLX 03066 EOD)**. Rio de Janeiro, RJ, 18/04/2016.O OFICIAL

Joana C. F. da Silveira Costa
Substituta
Mat.: 94/7810

**AV - 11 - M - 236114 - INTIMAÇÃO POR EDITAL:** Na qualidade de credor Fiduciário, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, com sede Brasilia - Df, CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, através do Ofício nº246194/2022 de 11/03/2022, e **face nofificações promovidas pelo mesmo com resultado ''NEGATIVO''** hoje arquivados, este requereu nos termos do Parágrafo 1º do Art. 26 da Lei nº9514/97, a Intimação via edital do devedor fiduciante DANIEL LISBOA BARROS, CPF/MF sob o nº147.027.197-42, Publicados em 16/05/2022, 17/05/2022 e 18/05/2022, para purga da mora objeto desta matrícula, nos termos do artigo 26 parágrafo 4º da Lei 9514/97. **(Prenotação nº707742 de 15/03/2022)(Selo de fiscalização eletrônica nºEDTZ 67505 VZV)**. Rio de Janeiro, RJ, 24/06/2022. O OFICIAL.

Ulisses da Silva Caetano
Escrevente Autorizado
Matrícula 94/10046

**AV - 12 - M - 236114 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento de 23/12/2022, hoje arquivado, verifica-se que face ao Artigo 26, parágrafo 7º, da Lei 9514/97, sendo promovida a intimação sem a purgação da mora, consolida-se a propriedade do imóvel desta matrícula, em nome da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, com sede Brasilia - Df, CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04,** já qualificada, ficando a mesma com a obrigação de promover leilão público do imóvel dentro de 30 dias contados da data do registro (art.27 da Lei 9514 de 20.11.1997). Imposto pago pela guia nº2527110, em 19/12/2022. **(Prenotação nº714609 de 12/01/2023)(Selo de fiscalização eletrônica** nºEEJQ 52588 ZZL).Rio de Janeiro, RJ, 01/02/2023. O OFICIAL.

Ulisses da Silva Caetano
Escrevente Autorizado
Matrícula 94/10046

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/9YWKL-U7QV3-PCE3B-PKC6K

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento



**AV - 13 - M - 236114 - LEILAO 1° AUTO**: Pelo Requerimento de 09/06/2023 e de acordo com termo de quitação de **09/06/2023**, hoje arquivado, verifica-se que foi feito em **16/05/2023, 1° auto de leilão negativo.**
Prenotação n°**718126** de 21/06/2023. Selo de fiscalização eletrônica n°EEIW 07019 DQO. Ato concluído aos 11/07/2023 por Clinger Brasil, Mat. TJRJ 94/20454.

**AV - 14 - M - 236114 - LEILAO 2° AUTO**: Pelo Requerimento de 09/06/2023 e de acordo com termo de quitação de **09/06/2023**, hoje arquivado, verifica-se que foi feito em **31/05/2023, 2° auto de leilão negativo.**
Prenotação n°**718126** de 21/06/2023. Selo de fiscalização eletrônica n°EEIW 07020 NKG. Ato concluído aos 11/07/2023 por Clinger Brasil, Mat. TJRJ 94/20454.

**AV - 15 - M - 236114 - QUITACAO**: Pelo Requerimento de 09/06/2023, capeando termo de quitação de 09/06/2023 e autos de leilões negativos de 16/05/2023 e 31/05/2023, hoje arquivados e consoante ao disposto no parágrafo 6° artigo 27 da Lei 9514/97, a credora fiduciária declarou quitada a dívida objeto do R-9 desta matrícula.Prenotação n°**718126** de 21/06/2023. Selo de fiscalização eletrônica n°EEIW 07021 YDF. Ato concluído aos 11/07/2023 por Clinger Brasil, Mat. TJRJ 94/20454.

**R - 16 - M - 236114 - COMPRA E VENDA**: Pela escritura de 13/11/2025, do 15° Ofício de notas desta cidade, L°5628, fls.007, a proprietária, já qualificada, vendeu o imóvel desta matrícula a **BERNARDO FAYFMAN**, brasileiro, viúvo, CPF/MF sob o n° 016.708.077-62, residente nesta cidade.Valor do imóvel atribuído pelos contratantes:R$ 37.310,19. Isento do pagamento do Imposto de transmissão conforme guia 2891564.
Prenotação n°**744895** de 14/11/2025. Selo de fiscalização eletrônica n°EEXZ 13581 XDH. Ato concluído aos 26/11/2025 por Roberta Oliveira (94/24150)

**CERTIFICA...**

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/9YWKL-U7QV3-PCE3B-PKC6K

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CERTIFICA que esta é a cópia fiel da matrícula a que se refere, dela constando a situação jurídica da mesma, bem como todos os eventuais ônus e gravames, ações reais e pessoais reipersecutórias ou indisponibilidades existentes sobre o imóvel, seus proprietários ou detentores de direitos, registrados e/ou averbados até o momento da sua emissão. CERTIFICANDO ainda as prenotações efetuadas na presente matricula até o dia útil anterior a sua emissão. Informa que o 4º RGI situa-se na Rua do Prado, nº 41, loja 101, Santa Cruz, Rio de Janeiro/RJ, CEP: 23.555-012. site: www.4rgirj.com.br. Dou fé. Rio de Janeiro, RJ, 27/11/2025. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 09:37h.

| Emolumentos | Lei 6370/12 | FETJ | FUNDPERJ | FUNPERJ | FUNARPEN | ISSQN | SELO DE FISCALIZAÇÃO | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| R$ 108,60 | R$ 2,17 | R$ 21,72 | R$ 5,43 | R$ 5,43 | R$ 6,51 | R$ 5,83 | R$ 2,87 | R$ 158,56 |

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
**EEXZ 13582 ULI**

Consulte a validade do selo em:
http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

MFA-

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/9YWKL-U7QV3-PCE3B-PKC6K

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar