



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
112278

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO / RJ

CNM:
092346.2.0112278-76

Ficha: 1

Rua Arquias Cordeiro, 486 - Méier - CEP 20770-000

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Aptº 208 do Bloco 04 da Rua Propícia, nº 116, em construção, designado por lote 01 de 3ª categoria do PAL 49927, na Freguesia do Engenho Novo, denominado "**PÁTIO ENGENHO NOVO**" e fração ideal de **0,004545**, do respectivo terreno que mede em sua totalidade: 10,00m de frente para a Rua Propícia em curva subordinada a um raio interno de 10,00m, mais 50,00m no alinhamento da Rua Propícia, mais 34,82, mais 40,00m, mais 34,82m, confrontando estes 3 segmentos com os prédios nºs 12,14,16,16-F e 18 todos da Rua Propícia, retornando ao alinhamento da mesma rua, por onde mede 14,29m; 136,53m de fundos em quatro segmentos de 49,10m, mais 50,00m, mais 0,50m, mais 36,93m, confrontando com os prédios nºs 504 e 510 casas 1 e 2 da Rua Sousa Barros, com os prédios nºs 15, 19/19-A, 23, 27 casas 1 e 2, e 29, todos da Rua Bolívia; 44,68m à direita em dois segmentos de: 34,18m, mais 10,50m, confrontando estes segmentos com o lote 69 e parte da área A-2; 88,20m À esquerda em três segmentos de 68,80m, mais 11,17m, confrontando estes dois segmentos com os prédios da Rua Sousa Barros, nºs 524, 524-A e B, 534, 534-A, 546, 552 casas 1 e 2, 560, 568, 586, 596, mais 8,23m, este último segmento fazendo testada para a Rua Sousa Barros. Área da Unidade: **40,54m²**. O empreendimento possuirá **08 vagas de garagem descobertas, das quais 01 será do tipo PNE** e, as demais serão de uso comum e indeterminado dos condôminos e as normas para o uso, será estabelecidas em Assembleia de Condomínio específica para o tema; com enquadramento no PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA do Governo Federal nos termos da Lei 11.977/2009 e demais alterações e, que possui destinação estritamente residencial, além da área comum. Consta averbado nas matrículas dos prédios o **Termo Ambiental Municipal** com os seguintes termos: Termo Ambiental Municipal, processo nº EIS-PRO-2021/04842, TME nº 2023/00002 de 24/02/2023 da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação que autoriza a TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ nº 09.625.762.0001-58 a encerrar sua atividade de Gerenciamento de Área Contaminada, atestando a aptidão da área considerando os parâmetros da Resolução CONAMA nº 420/99; Condições de Validade Gerais: 1 - Fica restringida a captação de água subterrânea, 2 - Tamponar todos os poços de monitoramento existentes, conforme normatização pertinente, apresentando à SMDEIS e/ou SMAC relatório fotográfico dos serviços executados; 3 - A área foi classificada como APTA PARA O USO FUTURO DECLARADO-RESIDENCIAL/COMERCIAL, conforme resolução CONAMA nº 420/2009, com a restrição da captação e o uso de água subterrânea, provenientes deste lote e de seu entorno, para quaisquer fins; 4 - Para até 60 (sessenta) dias de emissão deste TME, averbar nesta Serventia o mencionado texto, apresentando o referido documento à SMAC; 5 - Este termo de encerramento não exime o empreendedor do atendimento as demais licenças e autorizações Federais, Estaduais e Municipais exigíveis por Lei. **PROPRIETÁRIA:** TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 09.625.762/0001-58, com sede em São Paulo - SP, na Rua Boa Vista nº 280, pavimentos 08 e 09 - Centro. **TÍTULO ANTERIOR:** R-8 da Matrícula nº 33517, registrado em 19/09/2023 e R-5 da Matrícula nº 93130, registrado em 19/09/2023, através da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 04/08/2023, no 12º Ofício de Notas desta cidade, Lº 3767, fls. 019/023; R-8 da Matrícula nº 77347, registrado em 19/09/2023; R-10 da Matrícula nº 77357, registrado em 19/09/2023; e R-8 da Matrícula nº 77367, registrado em 19/09/2023, através da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 04/08/2023, no 12º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, Lº 3767, fls. 009/014 e matrícula (base) 111498. **INSCRIÇÃO:** nº 3.274.119-1 (M.P) e **CL** nº 0.7990-5. Rio de Janeiro, RJ, 09/09/2024, matrícula aberta por MAO e conferido por ANK. Dr. Lélío Gabriel Heliodoro dos Santos (06/1021), o Oficial.

AV-1-112278 - **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO:** Consta averbada na Matrícula Base nº. 111498, na AV-2 em 17/11/2023, a constituição de Patrimônio de Afetação, do imóvel objeto desta matrícula. Rio de Janeiro, RJ, 09/09/2024, averbado por MAO e conferida por ANK. Dr. Lélío Gabriel Heliodoro dos Santos (06/1021), o Oficial.

AV-2-112278 - **HIPOTECA:** Consta registrado na Matrícula Base nº 111498 no R-4, em 18/04/2024, nos termos do Escrito Particular de 26/02/2024 e demais documentos hoje arquivados, TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, já qualificada, deu o apartamento objeto desta matrícula, juntamente com outras

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/28NVN-YLJQH-FDBY6-VP4PR>

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/28NVN-YLJQH-FDBY6-VP4PR>

CNM:

092346.2.0112278-76

Continuação da matrícula nº 112278

unidades em hipoteca de 1º grau à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília/DF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, para garantir a abertura de crédito no valor de R\$18.439.488,53, a ser paga na forma descrita no ato supracitado. Rio de Janeiro, RJ, 09/09/2024, averbado por MAO e conferida por ANK. Dr. Lélío Gabriel Heliodoro dos Santos (06/1021), o Oficial.

AV-3-112278 - **DESLIGAMENTO DE HIPOTECA**: Prenotação nº 464911, aos 13/08/2024. Nos termos do Escrito Particular nº 8.7877.2046595-1 de 22/07/2024, e demais documentos hoje arquivados, foi autorizado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, acima qualificada o desligamento do imóvel desta matrícula da hipoteca objeto da AV-2 em virtude de quitação. Rio de Janeiro, RJ, 09/09/2024, averbado por MAO e conferida por ANK. Selo de fiscalização eletrônica nº EEUE 41568 OXR. Dr. Lélío Gabriel Heliodoro dos Santos (06/1021), o Oficial.

R-4-112278 - **COMPRA E VENDA**: Prenotação nº 464911, aos 13/08/2024. Pelo mesmo Escrito Particular que deu origem ao AV-3, TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, com sede em São Paulo - SP, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 09.625.762/0001-58, vendeu(ram) o imóvel desta matrícula a CELIANA RODRIGUES DE OLIVEIRA, brasileira, solteira, administradora, CPF sob o nº 029.138.067-08, residente e domiciliada no Rio de Janeiro/RJ, pelo preço de **R\$245.000,01**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$245.000,01**, que é isento de pagamento pela guia nº 2722720 emitida em 01/08/2024, Base Legal: Lei nº 5.065/2009. Rio de Janeiro, RJ, 09/09/2024, registrado por MAO e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica nº EEUE 41569 VKX. Dr. Lélío Gabriel Heliodoro dos Santos (06/1021), o Oficial.

R-5-112278 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**: Prenotação nº 464911, aos 13/08/2024. Pelo mesmo Escrito Particular que deu origem ao AV-3, o imóvel objeto desta matrícula foi **ALIENADO FIDUCIARIAMENTE**, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, em garantia de uma dívida no valor de **R\$ 196.000,00**, que será pago no prazo de 302 meses, taxas de juros 8.1600% a.a. (nominal), 8.4722% a.a. (efetiva), taxa de juros 0.6800% mensal (nominal e efetiva), Sistema de Amortização: **PRICE**, tudo na forma do art. 22 da Lei 9.514/97, sendo atribuído ao imóvel para efeitos do art. 24, inciso VI, o valor de **R\$245.000,00**. Rio de Janeiro, RJ, 09/09/2024, registrado por MAO e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica nº EEUE 41570 ZXC. Dr. Lélío Gabriel Heliodoro dos Santos (06/1021), o Oficial.

AV-6-112278 - **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**: Consta averbado no AV-6 da Matrícula (base) 111498 e registrado nesta data, no Lº.3-D-Auxiliar, ficha 1, sob o nº.5649, a Convenção de Condomínio do prédio nº.116, sito à Rua Propícia, conforme Instrumento Particular de 22/01/2025. **A presente averbação é feita na forma do Art. 237-A, § 1º, da Lei 6.015/73 e Aviso CGJ 328/2011 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro publicado no DJERJ em 10/05/2011.** Rio de Janeiro, RJ, 04/04/2025, registrado por RGF e conferido por ARV. Assinado eletronicamente por Lélío Gabriel Heliodoro dos Santos - Matr. 06/1021 - O. Oficial.

AV - 7 - 112278 - **HABITE-SE**: Nos termos do requerimento de 01/04/2025, instruído por Certidão de Habite-se sob o nº 23/0113/2025, da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento, Coordenadoria Geral de Licenciamento e Fiscalização Urbanística 3 - Méier, datada de 21/03/2025, de acordo com o processo nº EIS-PRO-2022/02562, foi concedida licença para construção de grupamento sem cronograma, concedida com os favores da Lei Comp. 97/09. Uso e Atividade: Grupamento residencial multifamiliar; Implantação no Terreno: afastados das divisas. **Área Total: 10.031,23m²; Vagas de Veículos: 8 vagas** externas descobertas. **Descrição das Edificações:** Rua Propícia, nº. 116 - **Bloco 1, Bloco 3, Bloco 4, Bloco 5 e Bloco 6** (residencial multifamiliar); 1 pavimento de acesso e unidades residenciais; 4 pavimentos de unidades residenciais; telhado; **Bloco 2** (residencial multifamiliar); 1 pavimento de acesso e unidades residenciais; 4 pavimentos de unidades residenciais; telhado; Guarita; Edícula Lazer; Castelo d'Água; Poço elevado de sucção; Casa de Bombas e ADM; **Numeração Concedida:** Rua Propícia, nº 116 - **Bloco 1, Bloco 3, Bloco 4, Bloco 5 e Bloco 6**, aptºs: 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508; **Bloco 2**, aptºs: 101, 102, 103, 104, 201, 202, 203, 204, 301, 302, 303, 304, 401, 402, 403, 404, 501, 502, 503, 504. **O habite-se total para Rua Propícia, nº 116 - Blocos 1 a 6 e aptºs acima citados foi**



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
112.278

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO / RJ

CNM:092346.2.0112278-76

Ficha: 02

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA

concedido em 20/03/2025. Informações Complementares: Licença concedida com base no Decreto nº 48.719/21. A licença de obras nº 23/0248/2023D teve sua revalidação através da licença de obras nº 23/0386/2023. A presente averbação é feita na forma do Art. 237-A, § 1º, da Lei 6.015/73 e Aviso CGJ 328/2011 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro publicado no DJERJ em 10/05/2011, conforme AV-7 da matrícula 111498 (Base). Rio de Janeiro, RJ, 29/05/2025, averbado por MAO e conferido por ARV. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto. - - - - -

AV-8-112278 - CONSTITUIÇÃO EM MORA DA DEVEDORA FIDUCIÁRIA: Prenotação nº 474773, aos 02/09/2025. Por requerimento do credor fiduciário, já qualificado, no Ofício nº. 624791/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1 datado de 01/09/2025, e intimação(ões) via Ofício de Registro de Títulos e Documentos desta cidade com resultado positivo, foi a devedora: **CELIANA RODRIGUES DE OLIVEIRA**, CPF sob o nº 029.138.067-08, já qualificada, intimada a pagar os débitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária e não tendo os mesmos purgado a mora no prazo legal, é aqui certificado esse fato para os devidos efeitos legais. Rio de Janeiro, RJ, 11/12/2025, averbado por MAO e conferido por ARV. Selo de fiscalização eletrônica nº EFAV 12617 MSU. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto. - - - - -

AV-9-112278 - CEP: Prenotação nº 474773, aos 02/09/2025. Consta do comprovante extraído do sítio eletrônico dos Correios, que o imóvel desta matrícula tem como Código de Endereçamento Postal (CEP) sob o nº 20780-160. Rio de Janeiro, RJ, 11/12/2025, averbado por MAO e conferido por ARV. Selo de fiscalização eletrônica nº EFAV 12618 CJR. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto. - - - - -

AV-10-112278 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº 479552, aos 24/02/2026. Nos termos do Escrito Particular de 21/01/2026 e demais documentos, fica averbada a consolidação de propriedade do imóvel objeto desta matrícula em favor do(a) credor(a) **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Asa Sul, Brasília - DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com fulcro nos § 7º e 11º do Art. 26 da Lei 9514/97, ficando obrigado(a) o(a) fiduciário(a) a promover o **LEILÃO PÚBLICO** no prazo de 60 dias a partir da data desta averbação, conforme Art. 27 da Lei 9.514/97, obedecendo ao valor atribuído no registro da alienação fiduciária. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$ 249.695,20**, que foi pago pela guia nº 2911852, no valor de **R\$ 7.490,86** em 14/01/2026. Rio de Janeiro, RJ, 30/03/2026, averbado por TSR e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica nº EFCH 72316 PXC. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto. - - - - -

AV-11-112278 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº 479552, aos 24/02/2026. Pelo mesmo Escrito Particular que deu origem a AV-10, fica cancelada a alienação fiduciária, contrato nº. 878772046595, objeto do R-5, conforme art. 1.488 do Código de Normas - Parte Extrajudicial - da CGJ/RJ. Rio de Janeiro, RJ, 30/03/2026, averbado por TSR e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica nº EFCH 72317 GUF. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto. - - - - -

AV-12-112278 - INSCRIÇÃO MUNICIPAL: Prenotação nº 479552, aos 24/02/2026. Pelo mesmo Escrito Particular que deu origem a AV-10, fica averbada a inscrição municipal do imóvel desta matrícula sob o nº. 3.508.940-8. Rio de Janeiro, RJ, 30/03/2026, averbado por TSR e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica nº EFCH 72318 AJZ. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto. - - - - -

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/28NVN-YLJQH-FDBY6-VP4PR>

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



CNM N° 092346.2.0112278-76

Valide aqui
este documento

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula a que se refere extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo. 30/03/2026

Emolumentos.: R\$ 124,08
Selo.....R\$ 3,27
Ressag..... R\$ 2,48
Lei3217..... R\$ 24,81
Fundperj..... R\$ 6,20
Funperj..... R\$ 6,20
Funarpen..... R\$ 7,44
Funpgalerj...: R\$ 0,00
Funpgt..... R\$ 0,00
Fundac..... R\$ 0,00
ISS..... R\$ 6,66
Total..... R\$ 181,14



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFCH 72319 QXB
Vinculado ao protocolo 479552
Consulte a validade do selo em:
<https://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

ADRIANA DA SILVA BARBOSA (Matricula: 94/4819), Em 30/03/2026 - 15:01h
Rua Arquias Cordeiro, 486, Méier - Rio de Janeiro/RJ - Cep: 20.770-000

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/28NVN-YLJQH-FDBY6-VP4PR>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

