



Valide aqui
este documento



OITAVO

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

CNM: 089722.2.0265298-71

CNM: 089722.2.0265298-71

MCF

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

MATRICULA	FICHA	INDICADOR REAL
Nº: 265298	Nº: 01	Lº: 4ABF FLS: 286 Nº: 186558

IMÓVEL: RUA MARIA LOPES, Nº 655 APTº 405 DO BLOCO 7 (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 FRE nº 3.421.969-1 (MP), CL nº 0.3068-4. cas. Rio de Janeiro, RJ, 14/06/2023. O OFICIAL. *[Assinatura]*

AV - 1 - M - 265298 - 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, 14/06/2023. O OFICIAL. *[Assinatura]*

AV - 2 - M - 265298 - HIPOTECA: O imóvel objeto da presente encontra-se hipotecado à Caixa Econômica Federal, conforme Instrumento Particular nº 1.7877.0142894-0 de 19/11/2021, registrado sob o R-6 da matrícula 254972 em 11/04/2022, sendo o empréstimo no valor de R\$37.151.730,99 (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\$62.560.000,00. cas. Rio de Janeiro, RJ, 14/06/2023. O OFICIAL. *[Assinatura]*

AV - 3 - M - 265298 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA: Nos termos do Instrumento Particular nº 1.7877.0225545-4 de 17/04/2023 (SFH), hoje arquivado, fica averbado que a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF, autorizou o desligamento da referida garantia hipotecária, reportada no ato AV-2; base de cálculo: R\$109.269,80. (Prenotação nº 880378 de 19/05/2023). cas. Rio de Janeiro, RJ, 14/06/2023. O OFICIAL. *[Assinatura]*

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S25GV-MV4TY-96T3J-BYZQ8>

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

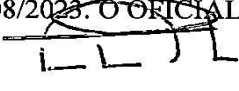
Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

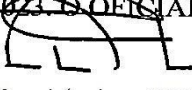
ri digital

Valide aqui
este documento

R - 4 - M - 265298 - COMPRA E VENDA: Pelo mesmo instrumento que deu origem ao ato AV-3, TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, inscrita no CNPJ sob o nº 09.625.762/0001-58, com sede em São Paulo - SP, vendeu o imóvel desta matrícula a **ESTHEFANO DE SOUZA LIMA**, brasileiro, solteiro, maior, agente administrativo, CNH/DETRAN/RJ nº 05207002278 de 11/04/2022, CPF nº 125.347.617-90, residente nesta cidade, pelo valor de R\$16.645,60 (fração do terreno), sendo o valor da aquisição da unidade habitacional de R\$217.723,81 (base de cálculo). Imposto de transmissão pela guia nº 2571597 (isento) emitida em 12/05/2023 (Prenotação nº 880378 de 19/05/2023). cas. Rio de Janeiro, RJ, 14/06/2023. O OFICIAL. 

R - 5 - M - 265298 - 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\$174.135,81, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE/TR, vencendo-se a 1ª em 15/05/2023, no valor de R\$1.538,10, à taxa nominal de 9.5598%a.a., efetiva de 9.9900%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 880378 de 19/05/2023). cas. Rio de Janeiro, RJ, 14/06/2023. O OFICIAL. 

AV - 6 - M - 265298 - 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 01686 OXV). rdm. Rio de Janeiro, RJ, 28/08/2023. O OFICIAL. 

AV - 7 - M - 265298 - 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 81484 ISU). ds. Rio de Janeiro, RJ, 21/11/2023. O OFICIAL.. 

AV - 8 - M - 265298 - 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 614855/2025 - Caixa Econômica Federal - 1 de 30/07/2025, hoje arquivado, esta requereu nos termos dos Parágrafos 1º ao 7º do Art. 26 da Lei 9.514/97, a Intimação do devedor fiduciante ESTHEFANO DE SOUZA LIMA, CPF nº 125.347.617-90, notificado em 19/08/2025 às 12:37h, do inteiro teor daquela intimação, conforme certidão do 4º Registro de Títulos e Documentos desta cidade - RJ, expedida em 22/08/2025, onde exarou o seu "ciente". Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R\$ 174.135,81. (Prenotação nº 924910 de 31/07/2025). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFAF 97231 PEB). vlm. Rio de Janeiro, RJ, 04/11/2025. Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646. - - - - -

AV - 9 - M - 265298 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Nos termos do Ofício nº 614855/2025 - Caixa Econômica Federal de 15/12/2025, acompanhado do requerimento de 15/12/2025, 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 2901011 em 05/12/2025; Base de cálculo para fins de cobrança de



Valide aqui
este documento



OITAVO

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.8ri-rj.com.br

Matrícula
265.298

Ficha
02

emolumentos: R\$ 227.981,20. (Prenotação nº 932639 de 16/12/2025). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFBD 46863 JBQ). bca. Rio de Janeiro, RJ, 12/01/2026. Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646. - - - - -

AV - 10 - M - 265298 - CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Em decorrência da Consolidação de Propriedade objeto do ato AV-9/265298, fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do ato R-5/265298. 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\$ 174.135,81. (Prenotação nº 932639 de 16/12/2025). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFBD 46864 PKN). bca. Rio de Janeiro, RJ, 12/01/2026. Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646. - - - - -

AV - 11 - M - 265298 - QUALIFICAÇÃO REGISTRAL OBJETIVA: Pelo mesmo título que deu origem ao ato AV-9/265298, acompanhado do Talão do IPTU do exercício de 2025, hoje arquivados, fica averbado o saneamento da presente matrícula quanto aos dados do imóvel para constar o seguinte: Inscrito no FRE sob o nº 3.468.222-9 e CL nº 03068-4, possuindo área edificada de 40m², localizado no bairro de MADUREIRA e cadastrado no CEP: 21.310-050. 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 932639 de 16/12/2025). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFBD 46865 JZT). bca. Rio de Janeiro, RJ, 12/01/2026. Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646. - - - - -

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 09/01/2026. Certidão expedida às 15:03h. MCF. Dou fé. Rio de Janeiro, RJ, 12/01/2026. 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
EFBD 46866 WXJ



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/S25GV-MV4TY-96T3J-BYZQ8>

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