



Valide aqui este documento

4º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO - RJ

CNM: 093344.2.0235655-83

MATRÍCULA
235655

DATA
09/05/2014

4AJ-203440-161

13/2375

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL Fração ideal de 0,002094 que corresponderá ao apartamento 102 do bloco 01 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: 91,15m². 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 - 235655 - 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

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WZSKT-WB7Y4-GYCZS-X2GQH>



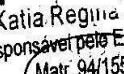
Valide aqui este documento

CNM: 093344.2.0235655-83

artigos 52 e 54, do RPT do Decreto nº3.800/70. Rio de Janeiro, RJ, 09/05/2014.*****

O OFICIAL  responsável pelo Expediente Matr. 94/1558

AV - 2 - M - 235655 - CONSIGNAÇÃO: Consta averbado em 05.05.2014 sob o AV-8 da matrícula 148.423 que em cumprimento ao determinado pelo parágrafo 5º 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 1º, 2º, 3º e 4º 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  responsável pelo Expediente Matr. 94/1558

AV - 3 - M - 235655 - 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 ECONOMICA 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  responsável pelo Expediente Matr. 94/1558

AV - 4 - M - 235655 - GRAVAME: De conformidade com o disposto no Art.662, C/C §2º 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  responsável pelo Expediente Matr. 94/1558

R - 5 - M - 235655 - HIPOTECA: Pelo instrumento particular de mútuo para construção de empreendimento imobiliário 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 de R-7 da matrícula 148423. Deu a CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF, com sede em Brasília-DF, CNPJ/MF nº00.360.305/0001-04, em 1ª e especial hipoteca

Segue às fls.1

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WZSKT-WB7Y4-GYCZS-X2GQH>



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

4º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO - RJ

CNM: 093344.2.0235655-83

MATRÍCULA
235655

DATA
09/05/2014

fls. 2
Cont. das fls. V.

transferível a terceiros dentre outros imóveis a fração ideal que 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.+++++

Katia Regina Diniz
Responsável pelo Expediente
O OFICIAL

AV - 6 - M - 235655 - 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 nºEAXR 36339 OGY)**. Rio de Janeiro, RJ, 11/05/2015. O OFICIAL

Katia Regina Diniz
Responsável pelo Expediente
(Mat. 941552)

AV - 7 - M - 235655 - 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 21/03/2016, que hoje se arquivou (Prenotação nº642755 de 31/03/2016) (Selo de fiscalização eletrônica nºEBLX 00243 DDL). Rio de Janeiro, RJ, 08/04/2016. O OFICIAL

Joana C. F. da Silveira Costa
Substituta
Mat.: 947810

R - 8 - M - 235655 - COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 21/03/2016, a proprietária já qualificada, vendeu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído a **RAFAEL SOARES GUIMARÃES**, brasileiro, eletricitista, solteiro, identidade nº 246105068, do DETRAN/RJ, CPF/MF sob o nº 154.662.267-50, residente nesta cidade. Valor do imóvel atribuído pelos contratantes: R\$152.500,00 (sendo com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS, no valor de R\$3.329,54, e recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto no valor de R\$11.843,00). Isento de imposto de transmissão, conforme guia nº2026459. (Prenotação nº642755, em 31/03/2016) (Selo de fiscalização eletrônica nºEBLX 00244 KXF). Rio de Janeiro, RJ, 08/04/2016. O OFICIAL.

Joana C. F. da Silveira Costa
Substituta
Mat.: 947810

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WZSKT-WB7Y4-GYCZS-X2GQH>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

CNM: 093344.2.0235655-83

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WZSKT-WB7Y4-GYCZS-X2GQH>

AV - 9 - M - 235655 - FUNDO DE GARANTIA: Pelo instrumento particular de 21/03/2016, objeto do R-8, fica averbado que a utilização do **FUNDO DE GARANTIA POR TEMPO DE SERVIÇO**, não permite ao comprador **RAFAEL SOARES GUIMARÃES** já qualificado, negociar o imóvel desta matrícula com terceiros utilizando o mesmo recurso, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos, a contar da data do citado instrumento. (Prenotação n°642755 de 31/03/2016) (Selo de fiscalização eletrônica n°EBLX 00245 WBD). Rio de Janeiro, RJ, 08/04/2016. O OFICIAL

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

R - 10 - M - 235655 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular datado de 21/03/2016, o adquirente do R-8, deu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído em alienação fiduciária à **CAIXA ECONOMICA FEDERAL CEF**, com sede em Brasília/DF e filial nesta cidade, CNPJ/MF sob o n° 00.360.305/0001-04, em garantia da dívida de R\$107.589,66, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano TP-TABELA PRICE, vencendo-se a 1, no valor de R\$567,03, à taxa nominal de 4,5000%a.a., efetiva de 4,5941%a.a e nas demais condições constantes do título. (Prenotação n°642755, de 31/03/2016) (Selo de fiscalização Eletrônico n°EBLX 00246 SQZ) . Rio de Janeiro, RJ, 08/04/2016. O OFICIAL.

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

AV - 11 - M - 235655 - CONSTRUÇÃO: Pelo requerimento de 08/04/2016, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo n° 10/0032/2016, de 08/04/2016, hoje arquivados, verifica-se que de acordo com o processo n°02/002223/2009, 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 n°41/2013, publicado no D.O.E em 21.06.2013 (Prenotação n°643231 de 08/04/2016) (Selo de fiscalização eletrônica n°EBLX 02847 DFW). Rio de Janeiro, RJ, 18/04/2016. O OFICIAL

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

AV - 12 - M - 235655 - INTIMAÇÃO POR EDITAL: Na qualidade de credor Fiduciário, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, com sede Brasília - Df, CNPJ/MF sob o n° 00.360.305/0001-04, através do Ofício n°246200/2022 de 11/03/2022, e face notificações promovidas pelo mesmo com resultado "NEGATIVO" hoje arquivados, este requereu nos termos do Parágrafo 1° do Art. 26 da Lei n°9514/97, a Intimação via edital do devedor fiduciante RAFAEL SOARES GUIMARÃES, CPF/MF sob o n° 154.662.267-50 , Publicados em 10/08/2022, 11/08/2022 e 12/08/2022, para purga da mora objeto desta matrícula, nos termos do artigo 26 parágrafo 4° da Lei 9514/97. (Prenotação n°707743 de 15/03/2022) (Selo de fiscalização eletrônica n°EDTZ 82388 AXJ). Rio de Janeiro, RJ, 09/09/2022. O OFICIAL

AV - 13 - M - 235655 - CANCELAMENTO PROCEDIMENTO DE INTIMAÇÃO: Foi

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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 09334-4
Livro nº 2.- Registro Geral

CNM-093344.2.0235655-83

MATRICULA
235655

DATA
09/05/2014

solicitado pelo credor fiduciário a realização do procedimento de intimação do devedor fiduciante. Porém, após o envio das notificações, ocorreu pedido de cancelamento do mesmo, por parte do credor através do **ofício nº407316/2023 de 13/11/2023**, hoje arquivado, ficando, dessa forma, cancelado o procedimento.

Prenotação nº**719840** de 31/08/2023. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUT 23599 UNA. Ato concluído aos 22/11/2023 por Adam Cordeiro (Mat. TJRJ 94/20453).

AV - 14 - M - 235655 - INTIMAÇÃO POR EDITAL: Na qualidade de credor Fiduciário, o credor já qualificado, através do Ofício nº542065/2024 de 18/11/2024, e **face notificações 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(a) devedor(a) fiduciante RAFAEL SOARES GUIMARÃES, CPF/MF sob o nº 154.662.267-50, Publicados em 25/03/2025, 26/03/2025 e 27/03/2025, para purga da mora objeto desta matrícula. Certificamos a não ocorrência de purga de mora no prazo legal.

Prenotação nº**733792** de 21/11/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEUO 28887 ZGZ. Ato concluído aos 12/05/2025 por Ulisses Caetano (Mat. TJRJ 94/10046).

AV - 15 - M - 235655 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo Requerimento de 01/09/2025, 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 Brasília - 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). Isento do Pagamento do Imposto de transmissão conforme guia nº2853768.

Prenotação nº**742967** de 10/09/2025. Selo de fiscalização eletrônica nºEEXO 86034 XGW. Ato concluído aos 13/10/2025 por Roberta Oliveira (94/24150).

AV - 16 - M - 235655 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIARIA: Com fulcro no Artigo 1488, do CNCGJ, Em consequência a averbação de consolidação de propriedade retro averbada, verifica-se que fica cancelada a propriedade fiduciária objeto da presente matrícula.

Prenotação nº**742967** de 10/09/2025. Selo de fiscalização eletrônica nºEEXO 86035 YIB. Ato concluído aos 13/10/2025 por Roberta Oliveira (94/24150).

CERTIFICA...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WZSKT-WB7Y4-GYCZS-X2GQH>



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

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 matrícula 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, 15/10/2025. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 15:11h.

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

EEXO 86036 LFU



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

EFS-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WZSKT-WB7Y4-GYCZS-X2GQH>