



Valide aqui este documento



OITAVO

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

25/012228

OFICIAL: Dr. ARNALDO COLOCCI NETTO

RGS

RUA DA ALFÂNDEGA, 91 - 3º e 4º ANDAR - 20070-001 - CENTRO
MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO - RJ - BRASIL

| MATRICULA | FICHA | INDICADOR REAL |
|------------|--------|-----------------------------|
| Nº: 253112 | Nº: 01 | Lº: 4BE FLS.: 56 Nº: 178863 |

IMÓVEL: AVENIDA CHRISÓSTOMO PIMENTEL OLIVEIRA, Nº 1689 (EM CONSTRUÇÃO) – APTº 108 DO BLOCO 07, e sua correspondente fração ideal de 0,002083 do respectivo terreno, onde existe o prédio nº 1673 (a demolir), medindo em sua totalidade: 63,04m de frente em dois segmentos de 51,74m em curva subordinada a um raio interno de 187,26m, mais 11,30m, 84,56m de fundos em dois segmentos de 60,53m em curva subordinada a um raio externo de 136,00m, mais 24,03m, 227,24m à direita, 264,32m à esquerda, confrontando pelo lado direito com terreno s/nº, junto e depois do prédio nº 693, de Albino Daudet da Costa Mendes, pelo lado esquerdo com terreno s/nº da Estrada Rio do Pau, de Urselino Leal de Veras ou sucessores e nos fundos com o Rio Pavuna. **PROPRIETÁRIA:** TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ nº 09.625.762/0001-58, com sede em São Paulo/SP **TÍTULO AQUISITIVO:** (FM) 246065/R-10 (8º RI). **FORMA DE AQUISIÇÃO:** Havido por compra do espólio de Albino da Costa Mendes, representado por sua inventariante Marcia da Costa Mendes de Freixo, nos termos do Alvara de Autorização nºs 401/2016/ALV, 402/2016/ALV, 403/2016/ALV expedidos em 14/12/2016, nos autos do processo nº 0157848-19.1998 8 19.0001 e espólio de João da Costa Mendes, representado por sua inventariante Celita Derizans da Costa Mendes, nos termos do Alvará judicial de Autorização nºs 87/2017/ALV, 88/2017/ALV e 89/2017/ALV, expedidos em 14/02/2017, nos autos do Processo nº 0070275-49.2012.8.19 0001 e Alvará nº 4/2016/ALV expedido em 12/09/2016, conforme escritura de 10/03/2017. **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:** Registrado sob o nº 246065, R-15 em 24/08/2018, enquadrado no programa Minha Casa Minha Vida 3 do Governo Federal e alterado conforme AV-17 e AV-19/246065 (FM) em 08/01/2019 e 01/03/2019 respectivamente. **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 de todo o grupamento projetado e ou não consiga por qualquer motivo, financiamento destinado a construção. Inscrito no FRE sob o nº 0.363452-4 (MP), CL nº 0.3698-8. er. Rio de Janeiro, RJ, 19 de julho de 2019. O OFICIAL

AV-1-253112 - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO: O empreendimento objeto da incorporação foi declarado Patrimônio de Afetação conforme requerimento de 31/07/2018, averbado em 24/08/2018 sob nº AV-16/246065, 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, 19 de julho de 2019. O OFICIAL

AV-2-253112 - HIPOTECA: O imóvel objeto da presente encontra-se hipotecado neste Ofício, à Caixa Econômica Federal, conforme Instrumento Particular nº 8.7877.0553304-6 de 14/03/2019 - No âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, registrado na FM 246065/R-20 em 26/04/2019, sendo o empréstimo no valor de R\$9.434.096,22 a ser pago através do Sistema de Amortização Constante - SAC (incluindo outras unidades) a dívida será paga no prazo de 24 meses, a contar do dia 1º (primeiro) do mês subsequente ao término da obra definido no Cronograma Físico-Financeiro, acrescido com o prazo de construção/legalização de 36 meses limitado à 60 meses, juros com a taxa nominal de 8,0000% ao ano e taxa efetiva de 8,3000% ao ano. Para fins do artigo 1484 do Código Civil, foi dado em garantia a fração ideal do imóvel (incluindo outras unidades) no valor fixado de R\$17.280 000,00. er Rio de Janeiro, RJ, 19 de julho de 2019 O OFICIAL

CONTINUA NO VERSO.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/G2B9Z-AWPLY-QM2JZ-M4NAQ>



Valide aqui este documento. V-3-253112 – DESLIGAMENTO DA GARANTIA HIPOTECÁRIA REPORTADA NO ATO AV-2: Nos termos do Instrumento Particular nº 8 7877.0554375-0 de 15/04/2019 (SFH), prenotado sob nº 809482 em 28/05/2019, hoje arquivado, fica averbado que a credora Caixa Econômica Federal, autorizou o desligamento da referida garantia hipotecária que gravava o imóvel objeto da presente. er. Rio de Janeiro, RJ, 19 de julho de 2019. O OFICIAL

R-4-253112– **TÍTULO:** COMPRA E VENDA. **FORMA DO TÍTULO** Instrumento Particular nº 8.7877.0554375-0 de 15/04/2019 (SFH), prenotado sob nº 809482 em 28/05/2019, hoje arquivado. **VALOR:** R\$9.166,56 (fração do terreno); sendo o valor da aquisição da unidade habitacional de R\$118.803,30, satisfeitos da seguinte forma: a) R\$55 706,20 valor do financiamento concedido pela credora; b) R\$10.549,71 valor dos recursos próprios, c) R\$5.259,39 valor dos recursos da conta vinculada do FGTS; d) R\$47.288,00 valor do desconto complemento concedido pelo FGTS; base de cálculo R\$158.136,72 (ITBI). **TRANSMISSÃO:** Certidão da Guia nº 2248176 emitida em 17/04/2019, isenta com base na Lei 5065/09 **VENDEDORA:** TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, qualificada na matrícula **COMPRADOR:** LEANDRO ESTENIO SERAPHIM DA COSTA, brasileiro, solteiro, estoquista, CI/DETRAN-RJ nº 119734275 de 26/02/2018, CPF nº 085.751.337-05, residente em Nova Iguaçu/RJ **Condição:** O comprador neste ato está ciente de não poder negociar o imóvel adquirido, pelo prazo mínimo de três (03) anos, a contar da data do título, se a negociação for feita também com a utilização do FGTS. er. Rio de Janeiro, RJ, 19 de julho de 2019. O OFICIAL

R-5-253112 - **TÍTULO.** ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA **FORMA DO TÍTULO:** O mesmo do ato R-4. **VALOR:** R\$55.706,20 a ser pago em 360 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$300,73, vencendo-se a 1ª em 16/05/2019, à taxa de juros nominal de 4,5000% ao ano e taxa efetiva de 4,5939% ao ano, calculadas segundo o Sistema de Amortização - PRICE. Para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9514/97, foi dado ao imóvel o valor de R\$144.000,00; base de cálculo: R\$158 136,72 (R-4/253112). **DEVEDOR/FIDUCIANTE:** LEANDRO ESTENIO SERAPHIM DA COSTA, qualificado no ato R-4 **CREDORES/FIDUCIÁRIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF er Rio de Janeiro, RJ, 19 de julho de 2019. O OFICIAL

AV-6-253112 – DEMOLIÇÃO Nos termos do requerimento de 03/10/2019, prenotado sob nº 816731 em 08/10/2019, acompanhado da Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo, Subsecretaria de Urbanismo nº 06/0187/2019 datada de 11/09/2019, hoje arquivados, fica averbado que de acordo com o processo nº 02/36/000693/2014, foi concedida licença de demolição de prédio, de uso e atividade galpões, em terreno não afastado das divisas, com 5 635,00m² sito à **Avenida Chrisóstomo Pimentel Oliveira nº 1673- antigo nº 703 (galpão)**. A aceitação da demolição foi concedida em 10/09/2019 af. Rio de Janeiro, RJ, 25 de novembro de 2019 O OFICIAL

AV-7-253112 - CONSTRUÇÃO. Nos termos do requerimento de 26/09/2019, prenotado sob nº 816940 em 11/10/2019, acompanhado da Certidão da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Habitação Subsecretaria de Habitação nº 80/0036/2019, datada de 23/09/2019, hoje arquivados, fica averbado que pelo processo nº 02/200774/2014, foi requerida e concedida licença de construção de grupamento com cronograma, concedida com os favores da Lei Comp. 97/09, de uso e atividade residencial (multifamiliar), em terreno afastado das divisas, com 21.656,30m² de área total, com 122 vagas externas para veículos descobertas. O prédio tomou o nº **1689 pela Avenida Chrisóstomo Pimentel Oliveira nele figurando o aptº 108 do bloco 07 cujo habite-se foi concedido em 23/09/2019**. Base de Cálculo: R\$33 491 901,07 (incluindo outras unidades). af. Rio de Janeiro, RJ, 25 de novembro de 2019. O OFICIAL

continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/G2B9Z-AWPLY-QM2JZ-M4NAQ>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



ONR



Valide aqui este documento



OITAVO

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

CNM 089722 2.0253112-60

25/012228

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: 253112 | Nº: 02 | Lº: 4BE FLS.: 56 Nº: 178863 |

03/02/2025

AV - 8 - M - 253112 - INTIMAÇÃO: Na qualidade de credora fiduciária a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF, através do Ofício nº 323821/2022 - Caixa Econômica Federal - CESAV/BU de 17/11/2022, hoje arquivado, esta requereu nos termos dos Parágrafos 1º ao 7º do Art. 26 da Lei 9.514/97, a Intimação via edital do devedor fiduciante **LEANDRO ESTENIO SERAPHIM DA COSTA**, CPF nº 085.751.337-05, edital publicado sob os nºs 1133/2023, 1134/2023 e 1135/2023 de 15, 16 e 19 de junho de 2023, respectivamente, para purga da mora objeto desta matrícula, nos termos do artigo 26 parágrafo 4º da Lei 9.514/97. **(Prenotação nº 872100 de 25/11/2022). (Selo de fiscalização eletrônica nº EEOB 92423 MXZ).** vlm. Rio de Janeiro, RJ, 31/07/2023. O OFICIAL

AV - 9 - M - 253112 - INTIMAÇÃO: Na qualidade de credora fiduciária a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF, através do Ofício nº 448051/2024 - Caixa Econômica Federal - CESAV/BU de 09/01/2024, acompanhado de outros de 06/02/2024 e 10/06/2024, hoje arquivados, esta requereu nos termos dos parágrafos 1º ao 4º do Art. 26 da Lei 9.514/97, a Intimação do devedor fiduciante **LEANDRO ESTENIO SERAPHIM DA COSTA**, CPF nº 085.751.337-05, via edital publicado sob os nºs 1512/2024, 1513/2024 e 1514/2024 de 17, 18 e 19 de dezembro de 2024, respectivamente, para purga da mora objeto desta matrícula Base de cálculo R\$55.706,20. **(Prenotação nº 894510 de 16/01/2024). (Selo de fiscalização eletrônica nº EEWK 33572 JRG).** bca. Rio de Janeiro, RJ, 03/02/2025 O OFICIAL

AV - 10 - M - 253112 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Nos termos do Ofício nº 448051/2024 - Caixa Econômica Federal - 1 de 27/03/2025, acompanhado do requerimento de 26/03/2025, 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 2644926 em 26/12/2023; Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos R\$148.819,72. **(Prenotação nº 918482 de 01/04/2025) (Selo de fiscalização eletrônica nº EEXK 30200 VTS).** vlm Rio de Janeiro, RJ, 28/04/2025. O OFICIAL

AV - 11 - M - 253112 - CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Em decorrência da Consolidação de Propriedade objeto do ato AV-10 desta matrícula, fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do ato R-5 desta matrícula. 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\$55.706,20. **(Prenotação nº 918482 de 01/04/2025). (Selo de fiscalização eletrônica nº EEXK 30201 WDG).** vlm. Rio de Janeiro, RJ, 28/04/2025. O OFICIAL

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/G2B9Z-AWPLY-QM2JZ-M4NAQ>

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

AV - 12 - M - 253112 - FRE E CL: Com base nos elementos constantes do título que deu origem ao R-10 desta matrícula, fica averbado que o imóvel objeto da presente matrícula encontra-se atualmente inscrito no FRE sob o nº 3.415.296-7, e CL nº 03698-8 (**Prenotação nº 918482 de 01/04/2025**). (Selo de fiscalização eletrônica nº EEXK 30202 NRR) vlm. Rio de Janeiro, RJ, 28/04/2025. O OFICIAL

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO 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 30/04/2025. Certidão expedida às **16:23h**. rgs. Dou fé. Rio de Janeiro, RJ, 05/05/2025. 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 EEXK 28844 RRB  Consulte a validade do selo em: http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaSelo/ | | <table border="1"> <tr><td>Emol.:</td><td>108,60</td></tr> <tr><td>Selo:</td><td>2,87</td></tr> <tr><td>20% FETJ:</td><td>21,72</td></tr> <tr><td>5% FUNDPERJ:</td><td>5,43</td></tr> <tr><td>5% FUNPERJ:</td><td>5,43</td></tr> <tr><td>4% FUNARPEN:</td><td>6,51</td></tr> <tr><td>2% PMCMV:</td><td>2,17</td></tr> <tr><td>5% I.S.S.:</td><td>5,83</td></tr> <tr><td>TOTAL:</td><td>158,56</td></tr> </table> | Emol.: | 108,60 | Selo: | 2,87 | 20% FETJ: | 21,72 | 5% FUNDPERJ: | 5,43 | 5% FUNPERJ: | 5,43 | 4% FUNARPEN: | 6,51 | 2% PMCMV: | 2,17 | 5% I.S.S.: | 5,83 | TOTAL: | 158,56 |
| Emol.: | 108,60 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Selo: | 2,87 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 20% FETJ: | 21,72 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5% FUNDPERJ: | 5,43 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5% FUNPERJ: | 5,43 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4% FUNARPEN: | 6,51 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2% PMCMV: | 2,17 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5% I.S.S.: | 5,83 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL: | 158,56 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

RECIBO da certidão nº 25/012228, do 8º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro. Recebemos a quantia de **R\$ 158,56** de **CEF - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, pela emissão da presente certidão, solicitada em **05/05/2025**. Recibo emitido por quem assinou a certidão.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/G2B9Z-AWPLY-QM2JZ-M4NAQ>