



# OITAVO

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

25/019216

MSN

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: 252860	Nº: 01	Lº: 4-BE FLS.: 57 Nº: 178886

**IMÓVEL:** AVENIDA CHRISÓSTOMO PIMENTEL OLIVEIRA, Nº 1689 (EM CONSTRUÇÃO) – APTº 407 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 ao 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, de acordo com a escritura de 10/03/2017, lavrada em notas do 12º Ofício desta cidade (Lº 3477, fls. 045/055), registrada em 31/03/2017 **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, 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 ds Rio de Janeiro, RJ, 26 de junho de 2019 O OFICIAL

AV-1-252860 - 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 ds. Rio de Janeiro, RJ, 26 de junho de 2019. O OFICIAL

AV-2-252860 - 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 a liberação da última parcela prevista no Cronograma Físico-Financeiro, acrescido com o prazo de construção/legalização de 36 meses limitado a 60 meses, juros com 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 (incluindo outras unidades) no valor fixado de R\$17.280 000,00 ds Rio de Janeiro, RJ, 26 de junho de 2019 O OFICIAL

CONTINUA NO VERSO

AV-3-252860 – DESLIGAMENTO DA GARANTIA HIPOTECÁRIA REPORTADA NO ATO AV-2. Nos termos do Instrumento Particular nº 878770589567-3 de 15/05/2019 (SFH), prenotado sob nº 809735 em 31/05/2019, hoje arquivado, fica averbado que a credora Caixa Econômica Federal, autorizou o desligamento da referida garantia hipotecária que gravava o imóvel objeto da presente. ds. Rio de Janeiro, RJ, 26 de junho de 2019. O OFICIAL.

R-4-252860 – **TÍTULO:** COMPRA E VENDA **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular nº 878770589567-3 de 15/05/2019 (SFH), prenotado sob nº 809735 em 31/05/2019, hoje arquivado **VALOR:** R\$9 164,64 (fração do terreno); sendo o valor da aquisição da unidade habitacional de R\$112.336,41, satisfeitos da seguinte forma: a) R\$14.019,50 através de recursos próprios; b) R\$2.104,41 recursos da conta vinculada do FGTS, c) R\$13 659,00 desconto complemento concedido pelo FGTS e d) R\$82 553,50 financiamento concedido pela credora; base de cálculo: R\$158.136,72 (ITBI). **TRANSMISSÃO:** Certidão da Guia do ITBI nº 2255034 emitida em 27/05/2019, isenta com base na Lei nº 5065/2009. **VENDEDORA:** TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, qualificada na matrícula **COMPRADORA:** ELOIZA CLAUDIA NASCIMENTO MONTEIRO, brasileira, solteira, maior, auxiliar de operações, CI/DETRAN/RJ nº 297492324 de 23/10/2017, CPF nº 171.348.507-90, residente nesta cidade **Condição:** A compradora 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. ds. Rio de Janeiro, RJ, 26 de junho de 2019. O OFICIAL.

R-5-252860 - **TÍTULO** ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA **FORMA DO TÍTULO:** O mesmo do ato R-4. **VALOR.** R\$82 553,50 a ser pago em 360 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$460,46, vencendo-se a 1ª em 17/06/2019, à taxa de juros nominal de 5,00% ao ano e taxa efetiva de 5,1161% 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-4/252860). **DEVEDORA/FIDUCIANTE:** ELOIZA CLAUDIA NASCIMENTO MONTEIRO, qualificado no ato R-4 **CRÉDORA/FIDUCIÁRIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF. ds. Rio de Janeiro, RJ, 26 de junho de 2019 O OFICIAL.

AV-6-252860 – 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 5 635,00m<sup>2</sup> 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-7-252860 - 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 21 656,30m<sup>2</sup> 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 407 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.

**AV - 8 - M - 252860 - 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 546036/2024 -Caixa Econômica Federal de 27/11/2024, acompanhado de outro de 19/12/2024, hoje arquivados, esta requereu nos termos dos parágrafos 1º ao 4º do Art. 26 da Lei 9 514/97, a Intimação da devedora fiduciante ELOIZA CLAUDIA NASCIMENTO MONTEIRO, CPF



# OITAVO

25/019216

## SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

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
Nº: 252860	Nº: 02

nº 171.348.507-90, via edital publicado sob os nºs 1548/2025, 1549/2025 e 1550/2025 de 07, 10 e 11 de fevereiro de 2025, respectivamente, para purga da mora objeto desta matrícula. Base de cálculo: R\$82.553,50. (Prenotação nº 912451 de 02/12/2024). (Selo de fiscalização eletrônica nº EEWU 18041 UEX) rdm. Rio de Janeiro, RJ, 27/03/2025. O OFICIAL *[assinatura]*

**AV - 9 - M - 252860 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** Nos termos do Ofício nº 546036/2024 - Caixa Econômica Federal de 22/05/2025, acompanhado do requerimento de 22/05/2025, 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 2820390 em 12/05/2025, Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R\$150.758,78. (Prenotação nº 921561 de 30/05/2025). (Selo de fiscalização eletrônica nº EEXZ 58143 LUM) ds Rio de Janeiro, RJ, 20/06/2025. O OFICIAL *[assinatura]*

**AV - 10 - M - 252860 - CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Em decorrência da Consolidação de Propriedade objeto do ato AV-9 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\$82.553,50 (Prenotação nº 921561 de 30/05/2025) (Selo de fiscalização eletrônica nº EEXZ 58144 DLX) ds Rio de Janeiro, RJ, 20/06/2025. O OFICIAL *[assinatura]*

**AV - 11 - M - 252860 - FRE E CL** Com base nos elementos constantes do título que deu origem ao ato AV-9 desta matrícula, fica averbado que o imóvel objeto da presente matrícula encontra-se atualmente inscrito no **FRE** sob o nº 3415294-2, **CL** nº 03698-8. (Prenotação nº 921561 de 30/05/2025). (Selo de fiscalização eletrônica nº EEXZ 58145 BRC). ds Rio de Janeiro, RJ, 20/06/2025. O OFICIAL *[assinatura]*

**O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA**

CONTINUA NO VERSO

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 03/07/2025 . Certidão expedida às **09:13h**. MSN. Dou fé. Rio de Janeiro, RJ, 09/07/2025. 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"**

<p>Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral da Justiça Selo Eletrônico de Fiscalização <b>EEYO 07704 LGK</b>  Consulte a validade do selo em: <a href="http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaSelo/">http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaSelo/</a></p>	<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><b>TOTAL:</b></td><td><b>158,56</b></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	<b>TOTAL:</b>	<b>158,56</b>
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																		
<b>TOTAL:</b>	<b>158,56</b>																		
<p><b>RECIBO</b> da certidão nº <b>25/019216</b>, do <b>8º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro</b>. Recebemos a quantia de <b>R\$ 158,56</b> de <b>ARIRJ</b>, pela emissão da presente certidão, solicitada em <b>09/07/2025</b>. Recibo emitido por quem assinou a certidão.</p>																			