



Validate this document here



# OITAVO

## SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

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: 253362	Nº: 01	Lº: 4BE FLS.: 85 Nº: 179269

**IMÓVEL:** AVENIDA CHRISÓSTOMO PIMENTEL OLIVEIRA, Nº 1689 (EM CONSTRUÇÃO) – APTº 502 DO BLOCO 17 e sua correspondente fração ideal de 0,002084 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 oú não consiga por qualquer motivo, financiamento destinado a construção. Inscrito no FBE sob o nº 0.363452-4 (MP), CL nº 0 3698-8 er. Rio de Janeiro, RJ, 19 de agosto de 2019. O OFICIAL

AV-1-253362 - 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 agosto de 2019 O OFICIAL

AV-2-253362 - HIPOTECA: O imóvel objeto da presente encontra-se hipotecado neste Ofício, à Caixa Econômica Federal, conforme Instrumento Particular nº 8 7877.0569186-5 de 03/04/2019 - No âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, registrado na FM 246065/R-22 em 20/05/2019, sendo o empréstimo no valor de R\$8.305.119,25 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 à 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\$14 850.000,00. er Rio de Janeiro, RJ, 19 de agosto de 2019. O OFICIAL

CONTINUA NO VERSO

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6KB9S-EY2KB-PQARC-6P4XH>



Validate this document here

R-3-253362 – DESLIGAMENTO DA GARANTIA HIPOTECÁRIA REPORTADA NO ATO AV-2: Nos termos do Instrumento Particular nº 8 7877.0602822-1 de 10/06/2019 (SFH), prenotado sob nº 811275 em 28/06/2019, 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 agosto de 2019. O OFICIAL.

R-4-253362 – **TÍTULO:** COMPRA E VENDA. **FORMA DO TÍTULO.** Instrumento Particular nº 8.7877.0602822-1 de 10/06/2019 (SFH), prenotado sob nº 811275 em 28/06/2019. **VALOR:** R\$9.168,36(fração do terreno); sendo o valor da aquisição da unidade habitacional de R\$114.905,81, satisfeitos da seguinte forma: a) R\$8.687,40 através de recursos próprios; b) R\$3.048,12 recursos da conta vinculada do FGTS; c) R\$46.951,00 desconto complemento concedido pelo FGTS e d) R\$56.219,29 financiamento concedido pela credora; base de cálculo: R\$158.136,72 (ITBI). **TRANSMISSÃO:** Certidão da Guia nº 2260984 emitida em 25/06/2019 isenta com base na Lei 5065/09. **VENDEDORA:** TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, qualificada na matrícula **COMPRADOR:** ALEXANDER DA SILVA COUTINHO, brasileiro, solteiro, maior, porteiro, CNH/DETRAN/RJ nº 01869835970 de 18/06/2018, CPF nº 051 464.257-28, residente em Belford Roxo/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 agosto de 2019 O OFICIAL.

R-5-253362 - **TÍTULO:** ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. **FORMA DO TÍTULO:** O mesmo do ato R-4. **VALOR:** R\$56.219,29 a ser pago em 360 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$301,96, vencendo-se a 1ª em 12/07/2019, 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-4/253362). **DEVEDOR/FIDUCIANTE:** ALEXANDER DA SILVA COUTINHO, qualificado no ato R-4. **CREatora/FIDUCIÁRIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPL nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF. er. Rio de Janeiro, RJ, 19 de agosto de 2019. O OFICIAL.

AV-6-253362 – 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-7-253362 - 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 502 do bloco 17 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 - 253362 - 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 501891/2024/2023-Caixa Econômica Federal - CESAV/BU de 19/07/2024, acompanhado de outro de 22/08/2024, hoje arquivados, esta requereu nos termos dos Parágrafos 1º ao 7º do Art. 26 da Lei 9.514/97, a Intimação do devedor fiduciante ALEXANDER DA SILVA COUTINHO, CPF nº



CNM: 089722.2.0253362-86

CNM. 089722.2 0253362-86

Validate this document here



# OITAVO

## 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	INDICADOR REAL
Nº: 253362	Nº: 02	Lº: 4BE FLS.: 85 Nº: 179269

051.464.257-28, notificado em 04/09/2024 às 09:18h, do inteiro teor daquela intimação, conforme certidão do 4º Registro de Títulos e Documentos desta cidade - RJ, expedida em 11/09/2024, onde exarou o seu "ciente" Base de cálculo: R\$56.219,29. (Prenotação nº 904482 de 22/07/2024). (Selo de fiscalização eletrônica nº EEUS 92096 KOZ). csp. Rio de Janeiro, RJ, 30/10/2024. O OFICIAL.

**AV - 9 - M - 253362 - 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 592717/2025 - Caixa Econômica Federal de 23/05/2025, acompanhado de outro de 20/06/2025, hoje arquivados, esta requereu nos termos dos parágrafos 1º ao 4º do Art. 26 da Lei 9.514/97, a Intimação do devedor fiduciante ALEXANDER DA SILVA COUTINHO, CPF nº 051.464.257-28, via edital publicado sob os nºs 1677/2025, 1678/2025 e 1679/2025 de 18, 19 e 20 de agosto de 2025, respectivamente, para purga da mora objeto desta matrícula. Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R\$ 56.219,29. (Prenotação nº 921432 de 28/05/2025). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFAF 97236 DEU). dst. Rio de Janeiro, RJ, 04/11/2025. Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646 . - - - - -

**AV - 10 - M - 253362 - CONSIGNAÇÃO "EX-OFFÍCIO" À MATRÍCULA:** Com fulcro no artigo 213, Inciso I, da Lei 6015/73, combinado com o artigo 1146, § 1º do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, e com base na Certidão de Histórico de Reconhecimento de Logradouro, expedida pela Subsecretaria de Urbanismo, fica consignado "ex-offício" à presente matrícula que pelo Decreto nº 45.928 de 06/05/2019, a Avenida Chrisóstomo Pimentel de Oliveira, onde está localizado o imóvel objeto da presente passou a ser "AVENIDA CHRISÓSTOMO PIMENTEL OLIVEIRA". dst. Rio de Janeiro, RJ, 04/11/2025. Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646 . - - - - -

**AV - 11 - M - 253362 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Nos termos do Ofício nº 592717/2025 - Caixa Econômica Federal - 1 de 29/12/2025, acompanhado do requerimento de 19/01/2026, 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 2906834 em 19/12/2025; Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R\$ 154.969,72 (ITBI). (Prenotação nº 933437 de 30/12/2025). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFBK 76204 CFZ). ds. Rio de Janeiro, RJ, 10/02/2026. Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646. - - - - -

**AV - 12 - M - 253362 - CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA :**  
Em decorrência da Consolidação de Propriedade objeto do ato

CONTINUA NO VERSO

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6KB9S-EY2KB-PQARC-6P4XH>

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

ri digital



Validate this document here



# 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  
253.362


Ficha  
02-V

AV-11/253362, fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do ato R-5/253362. 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\$ 56.219,29. **(Prenotação nº 933437 de 30/12/2025). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFBK 76205 KAB).** ds. Rio de Janeiro, RJ, 10/02/2026. **Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646. - -**

**AV - 13 - M - 253362 - QUALIFICAÇÃO REGISTRAL OBJETIVA:** Pelo mesmo título que deu origem ao ato AV-11/253362, acompanhado do Talão do IPTU do exercício de 2026, hoje arquivados, fica averbado o saneamento da presente matrícula quanto aos dados do imóvel para constar o seguinte: Inscrito no **FRE** sob o nº 3415510-1 e **CL** nº 03698-6, possuindo área edificada de **40m<sup>2</sup>**, localizado no bairro de **PAVUNA** e cadastrado no **CEP:** 21655-612. 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 933437 de 30/12/2025). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFBK 76206 TQF).** ds. Rio de Janeiro, RJ, 10/02/2026. **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 06/02/2026. Certidão expedida às **16:27h**. MSN. Dou fé. Rio de Janeiro, RJ, 10/02/2026. 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 <b>EFBK 76207 XUB</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>		<table border="1"> <tr> <td>Emol.:</td> <td>108,60</td> </tr> <tr> <td>Fundperj:</td> <td>5,43</td> </tr> <tr> <td>FETJ:</td> <td>21,72</td> </tr> <tr> <td>Funperj:</td> <td>5,43</td> </tr> <tr> <td>Funarpen:</td> <td>6,51</td> </tr> <tr> <td>I.S.S:</td> <td>5,83</td> </tr> <tr> <td>Total:</td> <td>158,56</td> </tr> </table>	Emol.:	108,60	Fundperj:	5,43	FETJ:	21,72	Funperj:	5,43	Funarpen:	6,51	I.S.S:	5,83	Total:	158,56
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.

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6KB9S-EY2KB-PQARC-6P4XH>