CNM: 089722.2.0254024-40

OITAVO
SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

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: 254024	Nº: 01	Lº: 4BE FLS.: 50 Nº: 178782

IMÓVEL: AVENIDA CHRISÓSTOMO PIMENTEL OLIVEIRA, Nº 1689 (EM CONSTRUÇÃO) – APTº 107 DO BLOCO 05 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. af. Rio de Janeiro, RJ, 25 de novembro de 2019. O OFICIAL

AV-1-254024 - 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 à taxa nominal de 8,0000% ao ano e taxa efetiva de 8,30000% ao ano. Para fins do artigo 1484 do Código Civil, foi dada em garantia a fração ideal do imóvel (incluindo outras unidades) no valor fixado de R$17.280.000,00. af. Rio de Janeiro, RJ, 25 de novembro de 2019. O OFICIAL

AV-2-254024 - 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 á **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

Continua no verso

.onr
Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital
Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

V-3-254024 - 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^2 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 107 do bloco 05 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-4-254024 – DESLIGAMENTO DA GARANTIA HIPOTECÁRIA REPORTADA NO ATO AV-1. Nos termos do Instrumento Particular nº 8.7877.0790512-9 de 13/03/2020 (SFH), prenotado sob nº 826101 em 05/06/2020, hoje arquivado, fica averbado que a credora Caixa Econômica Federal, autorizou o desligamento da referida garantia hipotecária que gravava o imóvel objeto da presente. dst. Rio de Janeiro, RJ, 20 de julho de 2020. O OFICIAL.

R-5-254024 – **TÍTULO:** COMPRA E VENDA. **FORMA DO TÍTULO**: Instrumento Particular nº 8.7877.0790512-9 de 13/03/2020 (SFH), prenotado sob nº 826101 em 05/06/2020, hoje arquivado. **VALOR:** R$9.166,56 (fração do terreno); sendo o valor da aquisição da unidade habitacional de R$118.631,66; base de cálculo: R$151.234,04 (ITBI). **TRANSMISSÃO:** Certidão da Guia do ITBI nº 2314591 emitida em 14/04/2020, isenta com base na Lei nº 5065/2009. **VENDEDORA**: TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, qualificada na matrícula. **COMPRADORES: 1)** SABRINA KELLY DA SILVA PORTELA, brasileira, solteira, maior, agente de pedágio, CI/DETRAN-RJ nº 31.753.194-5 de 08/01/2018, CPF nº 176.361.397-66, residente em Nilópolis/RJ; **2)** CAIO THOMPSON SANTOS, brasileiro, solteiro, maior, aprendiz administrativo, CI/DETRAN-RJ nº 30.977.065-9 de 17/10/2018, CPF nº 186.581.397-43, residente em Nilópolis/RJ. dst. Rio de Janeiro, RJ, 20 de julho de 2020. O OFICIAL.

R-6-254024 - **TÍTULO**: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. **FORMA DO TÍTULO:** O mesmo do ato R-5. **VALOR**: R$91.133,66 a ser pago em 360 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R$533,08, vencendo-se a 1ª em 12/04/2020, à taxa de juros nominal de 5,5000% ao ano e taxa efetiva de 5,6407% 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$151.234,04 (R-5-254024). **DEVEDORES/FIDUCIANTES: 1)** SABRINA KELLY DA SILVA PORTELA; **2)** CAIO THOMPSON SANTOS, qualificados no ato R-5. **CREDORA/FIDUCIÁRIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF. dst. Rio de Janeiro, RJ, 20 de julho de 2020. O OFICIAL.

AV-7-254024 - **FRE E CL**: Com base nos elementos constantes do título que deu origem ao ato R-5, fica averbado que o imóvel objeto da presente encontra-se atualmente inscrito no **FRE sob o nº 3.415.211-6, CL 03698-8**. dst. Rio de Janeiro, RJ, 20 de julho de 2020. O OFICIAL.

AV - 8 - M - 254024 - 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 637083/2025 - Caixa Econômica Federal - 1 de 17/10/2025, acompanhado de outro de 21/11/2025, hoje arquivados, esta requereu nos termos dos Parágrafos 1º ao 7º do Art. 26 da Lei 9.514/97, a Intimação dos devedores fiduciantes **SABRINA KELLY DA SILVA PORTELA, CPF nº 176.361.397-66** e **CAIO THOMPSON SANTOS, CPF nº 186.581.397-43**, notificados em 08/12/2025, ás 10:32h, do inteiro teor daquela intimação, conforme certidão do 4º Registro de Títulos e Documentos desta cidade - RJ, expedida em 12/12/2025, tendo ela exarado o seu "ciente". Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R$ 91.133,66. **(Prenotação nº 929628 de 22/10/2025).**

CONTINUA NA FOLHA 2

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

ridigital | Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

CNM: 089722.2.0254024-40

Matrícula
254.024

Ficha
02

(Selo de fiscalização eletrônica nº EFBX 32241 DLY). alr. Rio de Janeiro, RJ, 17/03/2026. **Assinado eletronicamente por Pedro Augusto Fernandes Colocci, Substituto, matrícula 94/4137.** - - - -

AV - 9 - M - 254024 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Nos termos do Ofício nº 637083/2025 - Caixa Econômica Federal - 1 de 17/04/2025, hoje arquivado, 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 60 dias contados da data da presente averbação para a alienação do mesmo (art. 27 da Lei 9.514/97). Imposto de transmissão isento pela guia nº 2946566 emitida em 13/04/2026. Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R$ 153.438,55. **(Prenotação nº 938596 de 20/04/2026). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFDB 17742 XWU).** fcb. Rio de Janeiro, RJ, 29/05/2026. **Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646.** -

AV - 10 - M - 254024 - CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Em decorrência da Consolidação de Propriedade objeto do ato AV-9/254024, fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do ato R-6/254024. 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$ 91.133,66. **(Prenotação nº 938596 de 20/04/2026). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFDB 17743 VOU).** fcb. Rio de Janeiro, RJ, 29/05/2026. **Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646.** - -

AV - 11 - M - 254024 - QUALIFICAÇÃO REGISTRAL OBJETIVA: Pelo mesmo título que deu origem ao ato AV-9/254024, 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: possui área edificada de **40m²,** localizado no bairro de **PAVUNA** e cadastrado no **CEP:** 21.655-613. 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 938596 de 20/04/2026). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFDB 17744 EQO).** fcb. Rio de Janeiro, RJ, 29/05/2026. **Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646.** -

O ATO ACIMA É O ULTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

CONTINUA NO VERSO

.onr
Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

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 27/05/2026 . Certidão expedida às **15:46h**. MCF. Dou fé. Rio de Janeiro, RJ**, 29/05/2026 .** 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
EFDB 17745 HGE
Consulte a validade do selo em:
http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaSelo/

Emol.:	124,08
Fundperj:	10,54
FETJ:	24,81
Funperj:	10,54
Funarpen:	7,44
I.S.S:	6,66
Total:	193,54

RECIBO de certidão do **8º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro**. Recebemos a quantia de **R$ 193,54**, pela emissão da presente certidão. Recibo emitido por quem assinou a certidão.

.onr
Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital
Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar