



Valide aqui
este documento



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

CQ

MATRICULA	FICHA	INDICADOR REAL
Nº: 258893	Nº: 01	Lº: 4BF FLS. 239 Nº: 185358

IMÓVEL: RUA MARIA LOPES, Nº 655 – APTº 101, DO BLOCO 01 (EM CONSTRUÇÃO) e sua correspondente fração ideal de 0,002004 do respectivo terreno, designado por lote 02 de 2ª categoria do PAL 49413, medindo em sua totalidade: 99,44m de frente para a Rua Maria Lopes, 131,96m de fundo em sete segmentos de 25,65m + 2,00m + 59,10m + 28,38m + 1,91m + 1,71m + 13,21m, 116,10m à direita, 140,14m à esquerda em três segmentos de 99,81m + 13,91m + 26,42m, confrontando na frente com a Rua Maria Lopes, nos fundos confronta com o lote de Doação destinado à escola, do PAL 49413, onde existe o prédio nº 364 de propriedade do Município do Rio de Janeiro, pela direita confronta com o lote 1 do PAL 47099 da Avenida Ernani Cardoso de propriedade de Wtorre Engenharia e Construções S/A, pela esquerda confronta com o lote 1 do PAL 49413 de propriedade do Banco BTG Pactual S/A e com o lote de doação destinado à escola do PAL 49.413 onde existe o prédio nº 364 de propriedade do Município do Rio de Janeiro. **PROPRIETÁRIA:** TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ nº 09.625.762/0001-58, com sede em São Paulo/SP. **TÍTULO AQUISITIVO:** Matrícula nº 254972/R-2 (8º RJ). **FORMA DE AQUISIÇÃO:** Havido por compra do Banco BTG Pactual S/A, conforme escritura de 15/07/2020, lavrada em notas do 10º Ofício desta cidade (Lº 7726, fls. 006/012), registrada em 28/07/2020. **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:** Registrado sob o nº 254972 (FM) R-3 em 29/06/2021. **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 do empreendimento. Inscrito no FRET nº 3 421 969-1 (MP), CL nº 0.3068-4. rdm Rio de Janeiro, RJ, 19 de maio de 2022 O OFICIAL.

AV-1-258893 – PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO: O empreendimento objeto da incorporação foi declarado Patrimônio de Afetação conforme requerimento de 19/01/2021, averbado em 29/06/2021 sob o nº AV-4/254972, destinando-se única e exclusivamente à consecução da incorporação do empreendimento e apartados dos bens do patrimônio geral da incorporadora. rdm. Rio de Janeiro, RJ, 19 de maio de 2022. O OFICIAL.

AV-2-258893 - HIPOTECA. O imóvel objeto da presente encontra-se hipotecado neste Ofício, à Caixa Econômica Federal, conforme Instrumento Particular nº 1.7877.0122059-2 de 29/07/2021, registrado na FM-254972/R-5 em 03/12/2021, sendo o empréstimo no valor de R\$17.483.292,39 (incluindo outras unidades), a dívida terá prazo de carência de 12 meses Prazo de Amortização até 36 meses contados do dia correspondente ao término do prazo de carência, com regime de acréscimo aplicado sobre a taxa de juros original pactuadas e descritas na cláusula 3ª, 1º parágrafo. No caso de dilatação do prazo de construção, autorizada pela Caixa Econômica Federal, o prazo de amortização da dívida será reduzido proporcionalmente, no sentido de manter-se o prazo máximo (construção + carência + amortização) em 84 meses. Para fins do artigo 1484 do Código Civil, foi dado em garantia a fração ideal (incluindo outras unidades), no valor fixado de R\$29.256.000,00. rdm Rio de Janeiro, RJ, 19 de maio de 2022. O OFICIAL.

AV-3-258893 – DESLIGAMENTO DA GARANTIA HIPOTECÁRIA REPORTADA NO ATO AV-2. Nos termos do Instrumento Particular nº 8.7877.1213376-7 de 31/08/2021 (SFH), prenotado sob nº 855701 em 08/02/2022, hoje arquivado, fica averbado que a credora Caixa Econômica Federal-CEF autorizou o desligamento da referida garantia hipotecária que gravava o imóvel objeto da presente rdm. Rio de Janeiro, RJ, 19 de maio de 2022 O OFICIAL.

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5HE7K-KE2S3-LHRF2-CDYZ6>

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: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5HE7K-KE2S3-LHRF2-CDYZ6>

R-4-258893 - TÍTULO: COMPRA E VENDA. **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular nº 377.1213376-7 de 31/08/2021 (SFH), prenotado sob nº 855701 em 08/02/2022, hoje arquivado **VALOR:** R\$16.645,93 (fração do terreno); sendo o valor da aquisição da unidade habitacional de R\$150.470,25, base de cálculo: R\$220.257,57 (ITBI). **TRANSMISSÃO:** Certidão da Guia nº 2431648 emitida em 08/10/2021, isenta com base na Lei 5065/2009 **VENDEDORA:** TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, qualificada na matrícula. **COMPRADOR:** PAULO CESAR DE JESUS JUNIOR, brasileiro, solteiro, maior, ajudante, CI/DETRAN/RJ nº 304876808 de 24/02/2021, CPF nº 181.135.527-74, residente nesta cidade. rdm. Rio de Janeiro, RJ, 19 de maio de 2022. O OFICIAL.

R-5-258893 - TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. **FORMA DO TÍTULO:** O mesmo do ato R-4 **VALOR:** R\$98.021,23 a ser pago em 360 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$530,25, vencendo-se a 1ª em 08/10/2021, à taxa de juros nominal de 4,7500% ao ano e taxa efetiva de 4,8547% 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\$184.000,00, base de cálculo: R\$220.257,57 (R-4/258893). **DEVEDOR/FIDUCIANTE:** PAULO CESAR DE JESUS JUNIOR, qualificado no ato R-4. **CREDORA/FIDUCIÁRIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF. rdm. Rio de Janeiro, RJ, 19 de maio de 2022. O OFICIAL.

AV - 6 - M - 258893 - CONSTRUÇÃO: Pelo requerimento de 20/06/2023, acompanhado da Certidão de Habite-se nº 03/0073/2023, expedida pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação, datada de 19/06/2023, hoje arquivados, fica averbado que pelo processo nº 02/001333/2018, foi requerida e concedida licença de construção de agrupamento sem cronograma, residencial multifamiliar, concedida com os favores da Lei Comp 97/09, em terreno afastado das divisas. O habite-se do imóvel objeto da presente, foi concedido em 19/06/2023. Base de Cálculo: R\$47.747.951,87 (incluindo outras unidades). **(Prenotação nº 882538 de 29/06/2023).** **(Selo de fiscalização eletrônica nº EEOC 01310 UHU).** rdm. Rio de Janeiro, RJ, 28/08/2023. O OFICIAL.

AV - 7 - M - 258893 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Foi hoje registrada na Ficha Auxiliar nº 4699, a Convenção de Condomínio do imóvel desta matrícula. **(Prenotação nº 888120 de 25/09/2023)** **(Selo de fiscalização eletrônica nº EEPC 81108 RLC).** ds. Rio de Janeiro, RJ, 21/11/2023. O OFICIAL.

AV - 8 - M - 258893 - 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 476787/2024-Caixa Econômica Federal - CESAV/BU de 13/05/2024, acompanhado de outro de 28/05/2024, hoje arquivados, esta requereu nos termos dos parágrafos 1º ao 4º do Art. 26 da Lei 9.514/97, a Intimação do devedor fiduciante PAULO CESAR DE JESUS JUNIOR, CPF nº 181.135.527-74, via edital publicado sob os nºs 1422/2024, 1423/2024 e 1424/2024 de 09, 12 e 13 de agosto de 2024, respectivamente, para purga da mora objeto desta matrícula. Base de cálculo: R\$98.021,23. **(Prenotação nº 900546 de 16/05/2024).** **(Selo de fiscalização eletrônica nº EEUP 78978 DZQ).** rdm. Rio de Janeiro, RJ, 24/09/2024. O OFICIAL.

AV - 9 - M - 258893 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Nos termos do Ofício nº 476787/2024-Caixa Econômica Federal - CESAV/BU de 27/11/2024, acompanhado do requerimento de 27/11/2024, 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 2763481 em 26/11/2024; base de

continua na ficha 02



Valide aqui
este documento



OITAVO

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

CNM 089722 2 0258893-80

OFICIAL: Dr. ARNALDO COLOCCI NETTO
RUA DA ALFÂNDEGA, 91 - 3º e 4º ANDAR - 20070-001 - CENTRO
MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO - RJ - BRASIL

MATRICULA

Nº: 258893

FICHA

Nº: 02

cálculo: R\$223.605,62 (ITBI). (**Prenotação nº 912275 de 28/11/2024**). (**Selo de fiscalização eletrônica nº EEVW 30722 ULM**). rdm. Rio de Janeiro, RJ, 15/01/2025. O OFICIAL.

AV - 10 - M - 258893 - CANCELAMENTO DA ALIENACÃO FIDUCIÁRIA: Em decorrência da Consolidação de Propriedade objeto do ato AV-9 desta matrícula, fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do ato R-5. 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: R\$98.021,23. (**Prenotação nº 912275 de 28/11/2024**). (**Selo de fiscalização eletrônica nº EEVW 30723 SMG**) rdm. Rio de Janeiro, RJ, 15/01/2025. 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 premissões realizadas até o dia 14/01/2025. Certidão expedida às **12:18h**. CQ. Dou fé. Rio de Janeiro, RJ, 15/01/2025. 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

EEVW 30724 KNE



Consulte a validade do selo em:

<http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaSelo/>

Emol.:	98,00
Fundperj:	4,90
FETJ:	19,60
Funperj:	4,90
Funarpen:	5,88
I.S.S:	5,26
Total:	143,09

RECIBO da certidão nº , do 8º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro. Recebemos a quantia de **R\$ 143,09** de , pela emissão da presente certidão, solicitada em . Recibo emitido por quem assinou a certidão.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5HE7K-KE2S3-LHRF2-CDYZ6>

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