



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

MCF

MATRICULA	FICHA	INDICADOR REAL
Nº: 262537	Nº: 01	Lº: 4BF FLS : 283 Nº: 186465

IMÓVEL: RUA MARIA LOPES, Nº 655 – APTº 508 DO BLOCO 5 (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 RI) **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 **FRE** nº 3.421.969-1 (MP), **CL** nº 0.3068-4 cas Rio de Janeiro, RJ, 27 de Janeiro de 2023. O OFICIAL

AV-1-262537 – 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 cas. Rio de Janeiro, RJ, 27 de janeiro de 2023. O OFICIAL

AV-2-262537 - HIPOTECA. O imóvel objeto da presente encontra-se hipotecado neste Ofício, à Caixa Econômica Federal, conforme Instrumento Particular 1.7877.0142894-0 de 19/11/2021, registrado na FM-254972/R-6 em 11/04/2022, sendo o empréstimo no valor de R\$37.151.730,99 (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\$62.560 000,00 cas Rio de Janeiro, RJ, 27 de janeiro de 2023 O OFICIAL.

AV-3-262537 – DESLIGAMENTO DA GARANTIA HIPOTECÁRIA REPORTADA NO ATO AV-2. Nos termos do Instrumento Particular nº 8 7877 1526693-8 de 18/11/2022 (SFH), prenotado sob nº 872764 em 12/12/2022, 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 .cas. Rio de Janeiro, RJ, 27 de janeiro de 2023. O OFICIAL continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/U8HPY-8BAZP-TCZZU-NNAAQ>

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 **R-4-262537 - TÍTULO: COMPRA E VENDA FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular nº 377.1526693-8 de 18/11/2022 (SFH), prenotado sob nº 872764 em 12/12/2022, hoje arquivado.

VALOR: R\$16.645,60 (fração do terreno), sendo o valor da aquisição da unidade habitacional de R\$212.534,30 (base de cálculo) **TRANSMISSÃO:** Certidão da Guia nº 2523862 emitida em 01/12/2022, isenta com base na Lei 5065/09. **VENDEDORA:** TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, qualificada na matrícula **COMPRADOR:** JULIO CESAR LIMA DE OLIVEIRA, brasileiro, solteiro, maior, vendedor, CI/DETRAN/RJ nº 20 726 697-4 em 27/04/2021, CPF nº 057.867.637-06, residente nesta cidade. cas Rio de Janeiro, RJ, 27 de janeiro de 2023 O OFICIAL

R-5-262537 - TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA FORMA DO TÍTULO: O mesmo do ato R-4. **VALOR:** R\$170.027,44 a ser pago em 360 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$1 262,65, vencendo-se a 1ª em 16/12/2022, à taxa de juros nominal de 7,6600% ao ano e taxa efetiva de 7,9347% 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\$220 000,00, base de cálculo: R\$212.534,30 (R-4/262537). **DEVEDOR/FIDUCIANTE:** JULIO CESAR LIMA DE OLIVEIRA, qualificado no ato R-4. **CREDORA/FIDUCIÁRIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF. cas Rio de Janeiro, RJ, 27 de janeiro de 2023. O OFICIAL.

AV - 6 - M - 262537 - 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 grupamento 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 01639 VUH). rdm Rio de Janeiro, RJ, 28/08/2023. O OFICIAL.

AV - 7 - M - 262537 - 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 81437 TDS). ds. Rio de Janeiro, RJ, 21/11/2023. O OFICIAL.

AV - 8 - M - 262537 - 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 501013/2024 - Caixa Econômica Federal - CESAV/BU de 12/07/2024, acompanhado de outros de 07/08/2024 e de 25/02/2025, hoje arquivados, esta requereu nos termos dos parágrafos 1º ao 4º do Art. 26 da Lei 9 514/97, a Intimação do devedor fiduciante **JULIO CESAR LIMA DE OLIVEIRA, CPF nº 057.867.637-06**, via edital publicado sob os nºs 1637/2025, 1638/2025 e 1639/2025 de 23,24 e 25 de junho de 2025, respectivamente, para purga da mora objeto desta matrícula. Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R\$170 027,44. (Prenotação nº 904160 de 16/07/2024). (Selo de fiscalização eletrônica nº EEZR 58130 KBS). vlm. Rio de Janeiro, RJ, 10/09/2025. O OFICIAL.

AV - 9 - M - 262537 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Nos termos do Ofício nº 501013/2025 - Caixa Econômica Federal - 1 de 29/10/2025, acompanhado do requerimento de 29/10/2025, 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





Valide aqui este documento



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

262.537

Ficha

02

(art. 27 da Lei 9.514/97). Imposto de transmissão pago pela guia nº 2878593 em 13/10/2025; Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R\$ 228.963,50. **(Prenotação nº 930143 de 31/10/2025)**. **(Selo de fiscalização eletrônica nº EFAS 95969 FSV)**. dst. Rio de Janeiro, RJ, 24/11/2025. **Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646.** - - - - -

AV - 10 - M - 262537 - CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Em decorrência da Consolidação de Propriedade objeto do ato AV-9/262537, fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do ato R-5/262537. 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 \$ 170.027,44. **(Prenotação nº 930143 de 31/10/2025)**. **(Selo de fiscalização eletrônica nº EFAS 95970 XKZ)**. dst. Rio de Janeiro, RJ, 24/11/2025. **Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646.** - - - - -

AV - 11 - M - 262537 - QUALIFICAÇÃO REGISTRAL OBJETIVA: Pelo mesmo documento que deu origem ao ato AV-9, acompanhado do Talão do IPTU do exercício de 2025, hoje arquivados, fica averbado o saneamento da presente matrícula quanto aos dados do imóvel para constar o seguinte: Inscrito no **FRE** sob o nº 3.468.158-5 e **CL** nº 0.3068-4, possuindo área edificada de **40m²**, localizado no bairro de **Madureira** e cadastrado no **CEP: 21310-050**. 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 930143 de 31/10/2025)**. **(Selo de fiscalização eletrônica nº EFAS 95971 CZW)**. dst. Rio de Janeiro, RJ, 24/11/2025. **Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646.** - - - - -

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/U8HPY-8BAZP-TCZZU-NNAQQ>



Valide aqui
este documento

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 18/11/2025. Certidão expedida às **13:08h**. MCF. Dou fé. Rio de Janeiro, RJ, 24/11/2025. 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 EFAS 95972 AHW  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>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.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/U8HPY-8BAZP-TCZZU-NNAQQ>