



Valide aqui
este documento



OITAVO

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

JF

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: 262689	Nº: 01	Lº: 4BF FLS: 284 Nº: 186481

IMÓVEL: RUA MARIA LOPES, Nº 655 - APTº 307 DO BLOCO 06 (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 49413 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 80 (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 dst Rio de Janeiro, RJ, 01/03/2023 O OFICIAL

AV - 1 - M - 262689 - 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. dst. Rio de Janeiro, RJ, 01/03/2023. O OFICIAL

AV - 2 - M - 262689 - HIPOTECA O imóvel objeto da presente encontra-se hipotecado à Caixa Econômica Federal, conforme Instrumento Particular nº 1.7877.0142894-0 de 19/11/2021, registrado sob o R-6 da matrícula 254972 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 12 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. dst. Rio de Janeiro, RJ, 01/03/2023 O OFICIAL

AV - 3 - M - 262689 - DESLIGAMENTO DA GARANTIA HIPOTECÁRIA REPORTADA NO ATO
AV-2 Nos termos do Instrumento Particular nº 8 7877 1584713-2 de 28/12/2022 (SFH), hoje arquivado, fica averbado que a credora Caixa Econômica Federal-CEF autorizou o desligamento da garantia hipotecária do AV-2 que gravava o imóvel objeto da presente matrícula Base de Cálculo R\$207.938,53. (Prenotação nº 875103 de 31/01/2023). dst. Rio de Janeiro, RJ, 01/03/2023 O OFICIAL

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F5S9L-EPYW5-PGAJW-4ATG7>

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F5S9L-EPYW5-PGAJW-4ATG7>

R - 4 - M - 262689 - COMPRA E VENDA Pelo instrumento particular nº 8.7877.1584713-2 de 28/12/2022 (SFH), TENDA NEGOCIOS IMOBILIARIOS SA, inscrita no CNPJ sob o nº 09 625 762/0001-58, com sede em Sao Paulo - SP, vendeu o imóvel desta matrícula a **CELIO MOREIRA DANTAS**, brasileiro, viúvo, porteiro, CI/FP/RJ nº 088012679 de 29/03/1995, CPF nº 020 945.967-02, residente nesta cidade, pelo valor de R\$16 645,60 (fração do terreno), sendo o valor da aquisição da unidade habitacional de R\$207 938,53 (base de cálculo), tendo sido utilizado recursos da conta vinculada do FGTS, no valor de R\$29.764,84 Imposto de transmissão pago pela guia nº 2532506 em 06/01/2023 **Condição:** O comprador neste ato está ciente de não poder negociar o imóvel adquirido, pelo prazo mínimo de 3 anos, a contar da data do título, se a negociação for feita também com a utilização do FGTS. **(Prenotação nº875103 de 31/01/2023)**. dst. Rio de Janeiro, RJ, 01/03/2023. O OFICIAL.

R - 5 - M - 262689 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA Pelo mesmo instrumento que deu origem ao ato R-4, o adquirente deu o imóvel desta matrícula, em alienação fiduciária, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, em garantia da dívida de R\$160.585,69, a ser paga em 353 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 25/01/2023, no valor de R\$1.116,45, à taxa nominal de 6,5000% a.a., efetiva de 6,6971% a.a. Para fins do disposto no Inciso VI, do artigo 24 da Lei 9514/97, foi dado ao imóvel o valor de R\$220.000,00. Demais cláusulas e condições são as constantes do instrumento **(Prenotação nº875103, de 31/01/2023)**. dst. Rio de Janeiro, RJ, 01/03/2023 O OFICIAL.

AV - 6 - M - 262689 - 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 01653 CXT)** rdm. Rio de Janeiro, RJ, 28/08/2023. O OFICIAL.

AV - 7 - M - 262689 - 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 81451 ZQH)**. ds Rio de Janeiro, RJ, 21/11/2023. O OFICIAL.

AV - 8 - M - 262689 - 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 541919/2024-Caixa Econômica Federal de 18/11/2024, hoje arquivado, esta requereu nos termos dos parágrafos 1º ao 4º do Art. 26 da Lei 9.514/97, a Intimação do devedor fiduciante CÉLIO MOREIRA DANTAS, CPF nº 020.945.967-02, via edital publicado sob os nºs 1545/2025, 1546/2025 e 1547/2025 de 04, 05 e 06 de fevereiro de 2025, respectivamente, para purga da mora objeto desta matrícula. Base de cálculo R\$160.585,69. **(Prenotação nº 912043 de 26/11/2024)** **(Selo de fiscalização eletrônica nº EEWU 16134 WXF)**. csp. Rio de Janeiro, RJ, 21/03/2025. O OFICIAL.

AV - 9 - M - 262689 - 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 627107/2025 - Caixa Econômica Federal - 1 de 11/09/2025, hoje arquivados, esta requereu nos termos dos parágrafos 1º ao 4º do Art. 26 da Lei 9.514/97, a Intimação do devedor fiduciante CELIO MOREIRA DANTAS, CPF nº 020.945.967-02, via edital publicado sob os nºs 1740/2025, 1741/2025 e 1742/2025 de 13, 14 e 17 de novembro de 2025, respectivamente, para purga da mora objeto desta matrícula. Base de cálculo para fins de



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
262.689

Ficha
02

cobrança de emolumentos: R\$ 160.585,69. (Prenotação nº 927355 de 12/09/2025). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFBK 77880 MUQ). alr. Rio de Janeiro, RJ, 20/02/2026. Assinado eletronicamente por **NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES**, Substituta, matrícula 94/1646. - -

AV - 10 - M - 262689 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Nos termos do Ofício nº 627107/2025 - Caixa Econômica Federal - 1 de 26/03/2026, acompanhado do requerimento de 25/03/2026, 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 60 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 2852490 em 13/08/2025. Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R\$ 226.929,80. (Prenotação nº 937472 de 30/03/2026). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFCH 93643 YDQ). fcb. Rio de Janeiro, RJ, 12/05/2026. Assinado eletronicamente por **NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES**, Substituta, matrícula 94/1646. - - - - -

AV - 11 - M - 262689 - CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Em decorrência da Consolidação de Propriedade objeto do ato AV-10/262689, fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do ato R-5/262689. 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\$ 160.585,69. (Prenotação nº 937472 de 30/03/2026). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFCH 93644 XTF). fcb. Rio de Janeiro, RJ, 12/05/2026. Assinado eletronicamente por **NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES**, Substituta, matrícula 94/1646. - -

AV - 12 - M - 262689 - QUALIFICAÇÃO REGISTRAL OBJETIVA: Pelo mesmo título que deu origem ao ato AV-10/262689, acompanhado do Talão do IPTU do exercício de 2025, hoje arquivado, fica averbado o saneamento da presente matrícula quanto aos dados do imóvel para constar o seguinte: Inscrito no **FRE** sob o nº 3.468.191-6 e **CL** nº 03068-4, possuindo área edificada de **40m²**, localizado no bairro de **MADUREIRA** e cadastrado no **CEP**: 21.310-050. 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 937472 de 30/03/2026). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFCH 93645 LCQ). fcb. Rio de Janeiro, RJ, 12/05/2026. 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/F5S9L-EPYW5-PGAJW-4ATG7>

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



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F5S9L-EPYW5-PGAJW-4ATG7>

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 11/05/2026. Certidão expedida às **14:22h**. JF. Dou fé. Rio de Janeiro, RJ, 12/05/2026. 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 EFCH 93646 NUZ  Consulte a validade do selo em: http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaSelo/	<table><tr><td>Emol.:</td><td>124,08</td></tr><tr><td>Fundperj:</td><td>10,54</td></tr><tr><td>FETJ:</td><td>24,81</td></tr><tr><td>Funperj:</td><td>10,54</td></tr><tr><td>Funarpen:</td><td>7,44</td></tr><tr><td>I.S.S:</td><td>6,66</td></tr><tr><td>Total:</td><td>193,54</td></tr></table>	Emol.:	124,08	Fundperj:	10,54	FETJ:	24,81	Funperj:	10,54	Funarpen:	7,44	I.S.S:	6,66	Total:	193,54
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.															