Valide aqui
este documento

OITAVO
SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

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

CQ

MATRÍCULA	FICHA	INDICADOR REAL
Nº: 249634	Nº: 01	L°: 4BD FLS.: 149 Nº: 175973

IMÓVEL: AVENIDA CHRISÓSTOMO PIMENTEL DE OLIVEIRA, Nº1631 – APTº 201 – BLOCO 03 (EM CONSTRUÇÃO) e sua correspondente fração ideal de 0,002562, do respectivo terreno designado por lote 02 do PAL 48973 de 2ª categoria, onde existe o prédio nº 1629 **(a demolir)**, medindo em sua totalidade 59,70m de frente em 03 segmentos de 6,41m em curva subordinada a um raio interno de 192,13m mais 22,87m mais 30,42m em curva subordinada a um raio interno de 187,26m pelo alinhamento impar; 56,95m de fundo, por onde faz testada para a Avenida Canal do Rio Pavuna, em 02 segmentos de 4,88m mais 52,07m em curva subordinada a um raio externo de 136,00m; 215,89m à direita em 03 segmentos de 41,00m mais 2,04m onde confronta com a área destinada a equipamento urbano comunitário do PAL 48973 mais 172,85m onde confronta com parte do lote 28 do PAL 26964, de propriedade de José da Fonseca Mateus ou sucessores e lotes 29 a 48, todos do PAL 26964, de propriedade de Gastão Pereira da Rosa Oiticica ou sucessores; 227,24m à esquerda, onde confronta com o prédio nº 1673 e respectivo terreno localizado à Avenida Chrisostomo Pimentel de Oliveira, de propriedade de Tenda Negócios Imobiliários S/A **PROPRIETÁRIA:** TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ nº 09.625.762/0001-58, com sede em São Paulo/SP **TÍTULO AQUISITIVO:** FM-247220/R-8 e 247221/R-2 (8º RI) **FORMA DE AQUISIÇÃO:** Havido por compra do 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 desta cidade (Lº 3477, fls 045/055) registrada em 31/03/2017 **MEMORIAL:** Registrado sob o nº 247537, R-2 em 24/05/2017 **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 subordinados à condição de comercialização de no mínimo 60% (sessenta por cento) das unidades que constituem o empreendimento Inscrito no **FRE** sob os nºs 0151814-1 e 1233939-8 **(MP)**, **CL** nº 03698-8. cj Rio de Janeiro, RJ, 13 de março de 2018 O OFICIAL

AV-1-249634- PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. O empreendimento objeto da incorporação foi declarado Patrimônio de Afetação conforme requerimento de 28/04/2017, averbado em 28/07/2017 sob nº AV-3/247537, destinando-se única e exclusivamente à consecução da incorporação do empreendimento e apartados dos bens do patrimônio geral da incorporadora. cj Rio de Janeiro, RJ, 13 de março de 2018. O OFICIAL

AV-2-249634 - HIPOTECA: O imóvel objeto da presente encontra-se hipotecado neste Ofício, à Caixa Econômica Federal, conforme Instrumento Particular nº 878770149189-6 de 19/06/2017, registrado na FM 247537/R-4 em 03/10/2017, sendo o empréstimo no valor de R$12.452.680,04 (incluindo outras unidades) sob garantia hipotecária de 1º grau do imóvel objeto da presente, e 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 e de Desembolso do Empreendimento; **Juros:** na fase da construção serão devidos na data do 1º desembolso; juros mensais à taxa nominal de 8,0000% ao ano e taxa efetiva de 8,30000% ao ano, acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicadas nas contas vinculadas do FGTS na data de aniversário do presente contrato. Para fins do artigo 1484 do Código Civil, foi dado aos imóveis o valor fixado de R$18 085 200,00 cj. Rio de Janeiro, RJ, 13 de março de 2018. O OFICIAL

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7K5CS-CBZ6D-2UEYL-NSUC7

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

Valide aqui
este documento

-3-249634 - DESLIGAMENTO DA GARANTIA HIPOTECÁRIA REPORTADA NO ATO AV-2: Nos termos do Instrumento Particular nº 8.7877.0266390-9 de 23/01/2018 (SFH), prenotado sob o nº 785706 em 23/02/2018, 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. cj. Rio de Janeiro, RJ, 13 de março de 2018 O OFICIAL

R-4-249634 – **TÍTULO:** COMPRA E VENDA. **FORMA DO TÍTULO**: Instrumento Particular nº 8.7877.0266390-9 de 23/01/2018 (SFH), prenotado sob o nº 785706 em 23/02/2018, hoje arquivado **VALOR:** R$14.639,77 (fração do terreno); sendo o valor da aquisição da unidade habitacional de R$161.400,00, satisfeitos da seguinte forma. a) R$100,00 através de recursos próprios; b) R$31.523,53 recursos da conta vinculada de FGTS, c) R$2.585,00 desconto complemento concedido pelo FGTS, e d) R$127.191,47 financiamento concedido pela credora; base de cálculo: R$162.090,14 (ITBI). **TRANSMISSÃO:** Guia nº 2166218 emitida em 29/01/2018, isenta com base na Lei nº 5065/2009. **VENDEDORA:** TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, qualificada na matrícula **COMPRADORES:** JULIO CESAR OLIVEIRA DE ALMEIDA, brasileiro, gerente, CNH/DETRAN-RJ nº 06275046761 em 18/03/2016, CPF nº 055 935.917-92 e sua mulher JULIANA DA SILVA LIMA DE ALMEIDA, brasileira, operadora de loja, CI/DETRAN-RJ nº 217766666 em 23/09/2013, CPF nº 117.353 597-77, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes nesta cidade **Condições:** Os compradores neste ato estão cientes 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. cj. Rio de Janeiro, RJ, 13 de março de 2018. O OFICIAL

R-5-249634 - **TÍTULO**. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. **FORMA DO TÍTULO:** O mesmo do ato R-4 **VALOR**: R$127.191,47 a ser pago em 360 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R$829,55, vencendo-se a 1ª em 01/03/2018, à taxa de juros nominal de 6,5000% ao ano e taxa efetiva de 6,6971% 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$161 400,00, base de cálculo: R$162.090,14 (R-4/249634). **DEVEDORES/FIDUCIANTES:** JULIO CESAR OLIVEIRA DE ALMEIDA, e sua mulher JULIANA DA SILVA LIMA DE ALMEIDA, qualificados no ato R-4. **CREDORA/FIDUCIÁRIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF. cj. Rio de Janeiro, RJ, 13 de março de 2018 O OFICIAL

AV-6-249634 - DEMOLIÇÃO: Nos termos do requerimento de 03/04/2018, prenotado sob nº 787711 em 05/04/2018, acompanhado da Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo, Infraestrutura e Habitação Subsecretaria de Urbanismo nº 06/0260/2017 datada de 08/12/2017, hoje arquivados, fica averbado que de acordo com o processo nº 02/36/000692/2014, foi concedida licença de demolição de prédio, sito á **Avenida Chrisóstomo Pimentel de Oliveira nº 1629 (galpão de um pavimento).** A aceitação da demolição foi concedida em 04/12/2017. dst. Rio de Janeiro, RJ, 17 de maio de 2018. O OFICIAL.

AV-7-249634 - CONSTRUÇÃO. Nos termos do requerimento de 16/04/2018, prenotado sob nº 788486 em 20/04/2018, acompanhado da Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo, Infraestrutura e Habitação Subsecretaria de Urbanismo nº 06/0051/2018, datada de 04/04/2018, hoje arquivados, fica averbado que pelo processo nº 02/200773/2014, foi requerida e concedida licença de construção de grupamento com cronograma, concedida com os favores da Lei Complementar 97/09, residencial multifamiliar, em terreno afastado das divisas, com 18.514,97m^2 de área total, com 102 vagas externas para veículos descobertas. O prédio tomou o **nº 1631 pela Avenida Chrisóstomo Pimentel de Oliveira nele figurando o aptº 201 do bloco 03 cujo habite-se** foi concedido em 04/04/2018. Base de Cálculo R$26.640 264,58 (incluindo outras unidades). dst. Rio de Janeiro, RJ, 17 de maio de 2018. O OFICIAL

CONTINUA NA FICHA 02

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7K5CS-CBZ6D-2UEYL-NSUC7

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

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

MATRÍCULA	FICHA	INDICADOR REAL
Nº: 249634	Nº: 02	Lº: 4BD FLS.: 149 Nº: 175973

AV - 8 - M - 249634 - 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 430309/2023-Caixa Econômica Federal - CESAV/BU de 16/11/2023, acompanhado de outro de 18/12/2023, hoje arquivados, esta requereu nos termos dos Parágrafos 1º ao 7º do Art 26 da Lei 9.514/97, a Intimação dos devedores fiduciantes JULIO CESAR OLIVEIRA DE ALMEIDA, CPF nº 055.935 917-92 e JULIANA DA SILVA LIMA DE ALMEIDA, CPF nº 117.353.597-77, tendo ele sido notificado em 01/02/2024 às 15:57h, do inteiro teor daquela intimação, conforme Certidão do 4º Registro de Títulos e Documentos desta cidade, expedida em 02/02/2024, onde exarou o seu "ciente". Base de cálculo: R$127.191,47 **(Prenotação nº 891783 de 28/11/2023). (Selo de fiscalização eletrônica nº EERX 05746 VGJ)** ds. Rio de Janeiro, RJ, 25/03/2024. O OFICIAL.

AV - 9 - M - 249634 - CONSIGNAÇÃO EX-OFFÍCIO À MATRÍCULA: Com fulcro no artigo 213, Inciso I, da Lei 6015/73, combinado com o artigo 1375 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"**. ds. Rio de Janeiro, RJ, 25/03/2024 O OFICIAL.

AV - 10 - M - 249634 - 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 671178/2026 - Caixa Econômica Federal - 1 de 13/02/2026, acompanhado de outro de 11/03/2026, hoje arquivados, esta requereu nos termos dos Parágrafos 1º ao 7º do Art. 26 da Lei 9.514/97, a Intimação dos devedores fiduciantes **JULIO CESAR OLIVEIRA DE ALMEIDA**, CPF nº 055.935.917-92 e **JULIANA DA SILVA LIMA DE ALMEIDA**, CPF nº 117.353.597-77, tendo ela sido notificada em 07/04/2026 às 12:30h, do inteiro teor daquela intimação, conforme certidões do 4º Registro de Títulos e Documentos desta cidade - RJ, expedidas em 08/04/2026, onde exarou o seu "ciente". Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R$ 127.191,47. **(Prenotação nº 935323 de 19/02/2026). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFDO 04300 KFZ).** lpmc. Rio de Janeiro, RJ, 06/07/2026. **Assinado eletronicamente por Pedro Augusto Fernandes Colocci, Substituto, matrícula 94/4137.** - - - - - - - - - - -

AV - 11 - M - 249634 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Nos termos do Ofício nº 671178/2026 - Caixa Econômica Federal - 1 de 21/08/2026, acompanhado do requerimento de 13/08/2026, 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

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7K5CS-CBZ6D-2UEYL-NSUC7

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

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	Ficha
249.634	02-V

contados da data da presente averbação para a alienação do mesmo (art. 27 da Lei 9.514/97). Imposto de transmissão pela guia nº 2992797 (isento) emitida em 30/07/2026. Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R$ 173.066,41. **(Prenotação nº 945607 de 24/08/2026). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFEK 14226 AFN).** rdm. Rio de Janeiro, RJ, 16/09/2026. **Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646.** -

AV - 12 - M - 249634 - CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Em decorrência da Consolidação de Propriedade objeto do ato AV-11/249634, fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do ato R-5/249634. 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$ 127.191,47. **(Prenotação nº 945607 de 24/08/2026). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFEK 14227 LWL).** rdm. Rio de Janeiro, RJ, 16/09/2026. **Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646.** - -

AV - 13 - M - 249634 - QUALIFICAÇÃO REGISTRAL OBJETIVA: Pelo mesmo título que deu origem ao ato AV-11/249634, acompanhado do Talão do IPTU do exercício de 2026 e da Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel, hoje arquivados, fica averbado o saneamento da presente matrícula quanto aos dados do imóvel para constar o seguinte: Inscrito no **FRE** sob o nº 3.391.526-5 e **CL** nº 036988, possuindo área edificada de **41m²**, localizado no bairro de **ANCHIETA**, cadastrado no **CEP:** 21.655-613 e no **CIB:** 15B0CAH-7. 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 945607 de 24/08/2026). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFEK 14228 DJK).** rdm. Rio de Janeiro, RJ, 16/09/2026. **Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646.** -

O ATO ACIMA É O ULTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

Continua na folha 3.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7K5CS-CBZ6D-2UEYL-NSUC7

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

Valide aqui este documento

que a presente cópia é reprodução autêntica dos atos da Ficha Matrícula a que se refere, extraída nos termos do 1º da Lei 6.015/1973, dela constando as ações reais e pessoais reipersecutórias, bem como os eventuais ônus e idades que recaiam sobre o imóvel, atuais proprietários ou detentores de direitos relativos ao mesmo, e prenotações até o dia 15/09/2026. Certidão expedida às **15:24h**. CQ. Dou fé. Rio de Janeiro, RJ**,** 16/09/2026**.** 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
EFEK 14229 VCS

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.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7K5CS-CBZ6D-2UEYL-NSUC7

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