



Valida 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

RGS

MATRÍCULA	FICHA	INDICADOR REAL
Nº: 256553	Nº: 01	Lº: 4BF FLS.: 61 Nº: 182876

IMÓVEL: RUA MARIA LOPES, Nº 701 – APTº 203 DO BLOCO 13 (EM CONSTRUÇÃO) e sua correspondente fração ideal de 0,0020040 do respectivo terreno, designado por lote 01 de 2ª categoria do PAL 49413, medindo em sua totalidade: 52,68m de frente para a Rua Maria Lopes, 227,58m de fundo em doze segmentos de 52,21m + 19,46m + 2,39m + 4,94m + 2,58m + 16,54m + 7,00m + 3,64m + 40,64m + 7,25m + 55,81m + 15,12m, 136,63m à direita em três segmentos de 99,81m + 13,91m + 22,91m, 270,33m à esquerda em seis segmentos de 40,80m + 23,60m + 46,14m + 74,21m em curva subordinada a um raio externo de 170,00m + 10,95m + 74,63m, estes últimos três segmentos fazendo testada para a Rua Domingos Lopes, confrontando na frente com a Rua Maria Lopes, nos fundos 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, confronta ainda com o lote 3 do PAL 49413 de propriedade do Banco BTG Pactual S/A e com os terrenos da igreja da Paróquia Nossa Senhora da Conceição no nº 418, pela direita confronta com o lote 2 do PAL 49413 de propriedade do Banco BTG Pactual S/A, pela esquerda com terrenos do Quartel do Corpo de Bombeiros fazendo testada para a Rua Domingos Lopes.

PROPRIETÁRIA: TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ nº 09.625.762/0001-58, com sede em São Paulo/SP.

TÍTULO AQUISITIVO: Matrícula nº 254971/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 INCORPOERAÇÃO: Registrado sob o nº 254971 (FM) R-3 em 31/07/2020.

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 FIE nº 3 421 968-3 (MP), CL nº 0 3068-4. mao. Rio de Janeiro, RJ, 20 de maio de 2021.

O OFICIAL

AV-1-256553 – PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO O empreendimento objeto da incorporação foi declarado Patrimônio de Afetação conforme requerimento de 15/07/2020, averbado em 31/07/2020 sob o nº AV-4/254971, destinando-se única e exclusivamente à consecução da incorporação do empreendimento e apartados dos bens do patrimônio geral da incorporadora. mao Rio de Janeiro, RJ, 20 de maio de 2021 O OFICIAL

AV-2-256553 - HIPOTECA. O imóvel objeto da presente encontra-se hipotecado neste Ofício, à Caixa Econômica Federal, conforme Instrumento Particular nº 1 7877.0075121-7 de 09/10/2020, registrado na FM-254971/R-6 em 29/04/2021, sendo o empréstimo no valor de R\$9.375.782,52 (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\$22.524.000,00. mao. Rio de Janeiro, RJ, 20 de maio de 2021

O OFICIAL

CONTINUA NO VERSO



-3-256553 – DESLIGAMENTO DA GARANTIA HIPOTECÁRIA REPORTADA NO ATO AV-2
Valida aqui nos termos do Instrumento Particular nº 1.7877.0078868-4 de 30/11/2020 (SFH), prenotado sob nº 340126 em 27/04/2021, 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. mao. Rio de Janeiro, RJ, 20 de maio de 2021. O OFICIAL

R-4-256553 – **TÍTULO:** COMPRA E VENDA. **FORMA DO TÍTULO** Instrumento Particular nº 1 7877 0078868-4 de 30/11/2020 (SFH), prenotado sob nº 840126 em 27/04/2021, hoje arquivado. **VALOR:** R\$19.944,21 (fração do terreno); sendo o valor da aquisição da unidade habitacional de R\$188 000,00, satisfeitos da seguinte forma: a) R\$150.400,00 financiamento concedido pela credora, b) R\$34.159,12 através dos recursos próprios; c) R\$3.440,88 recursos da conta vinculada de FGTS; base de cálculo R\$220 257,57 (ITBI). **TRANSMISSÃO:** Certidão da Guia do ITBI nº 2374252 paga em 23/02/2021 (Redução de 50% com base na Lei nº 5065/2009). **VENDEDORA:** TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, qualificada na matrícula. **COMPRADORA:** BRUNA MARQUES ALVES DOS SANTOS, brasileira, solteira, maior, técnica de enfermagem, CI/DETRAN/RJ nº 257227157 de 19/08/2014, CPF nº 106.002.027-04, residente nesta cidade **Condição:** O comprador neste ato está ciente 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. mao. Rio de Janeiro, RJ, 20 de maio de 2021. O OFICIAL

R-5-256553 - **TÍTULO:** ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA **FORMA DO TÍTULO:** O mesmo do ato R-4. **VALOR:** R\$150 400,00 a ser pago em 360 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$1.022,30, vencendo-se a 1º em 05/01/2021, à taxa de juros nominal de 4.3617% ao ano e taxa efetiva de 4 4500% ao ano, calculadas segundo o Sistema de Amortização Constante - IPCA SAC. Índice de Atualização do Saldo Devedor: IPCA. Para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9514/97, foi dado ao imóvel o valor de R\$188.000,00; base de cálculo: R\$220 257,57 (R-4/256553). **DEVEDORA/FIDUCIANTE:** BRUNA MARQUES ALVES DOS SANTOS, qualificada no ato R-4. **CREDORA/FIDUCIÁRIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00 360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF. mao. Rio de Janeiro, RJ, 20 de maio de 2021. O OFICIAL

AV-6-256553 - CONSTRUÇÃO. Nos termos do requerimento de 25/08/2022, prenotado sob o nº 867425 em 01/09/2022, acompanhado da Certidão de Habite-se nº 37/0001/2022 E, expedida pela Subsecretaria de Controle e Licenciamento Urbanístico, datada de 24/08/2022, hoje arquivados, fica averbado que pelo Processo nº 02/001.335/2018, foi requerida e concedida licença de construção de grupamento residencial multifamiliar, com os favores da Lei Complementar nº 97/09, em terreno afastado das divisas, com 22.472,86m² de área total. O prédio tomou o nº 701 pela Rua Maria Lopes nele figurando o aptº 203 do Bloco 13 cujo habite-se foi concedido em 24/08/2022. **Informações Complementares:** 1) O grupamento faz parte do Programa Minha Casa Minha Vida III – Ficha de Enquadramento SMH 856/18; 2) Empreendimento destinado às faixas 1,5 e 2,0 do PMCMV. Base de cálculo: R\$47 415 487,31 (incluindo outras unidades). ds. Rio de Janeiro, RJ, 28 de outubro de 2022 O OFICIAL

AV - 7 - M - 256553 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Foi hoje registrada na Ficha Auxiliar nº 4669, a Convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. (Prenotação nº 869367 de 30/09/2022) (Selo de fiscalização eletrônica nº EEOB 98989 PCF). bfa. Rio de Janeiro, RJ, 22/08/2023. O OFICIAL.

AV - 8 - M - 256553 - 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 570248/2025 - Caixa Econômica Federal de 27/02/2025, hoje arquivado, esta requereu nos termos dos parágrafos 1º ao 4º do Art. 26 da Lei 9.514/97, a Intimação da devedora fiduciante BRUNA MARQUES ALVES DOS SANTOS, CPF nº 106.002.027-04, via edital publicado sob os nºs 1608/2025, 1609/2025 e 1610/2025 de 12, 13 e 14 de maio de 2025, respectivamente, para purga da mora objeto desta matrícula. Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R\$150.400,00. (Prenotação nº 917205 de 10/03/2025). (Selo de fiscalização eletrônica nº EEZA 27782 APF). bfa. Rio de Janeiro, RJ, 04/08/2025. O OFICIAL.

continua na ficha 02



Valida aqui
este documento



CNM 089722 2 0256553-19

OITAVO

SERVÍCIO 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

Nº: 256553

FICHA

Nº: 02

AV - 9 - M - 256553 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Nos termos do Ofício nº 570248/2025 - Caixa Econômica Federal-1 de 11/09/2025, acompanhado do requerimento de 11/09/2025, 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 (art. 27 da Lei 9.514/97). Imposto de transmissão isento pela guia nº 2864972 emitida em 03/09/2025; Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R\$196.336,64 (ITBI). (Prenotação nº 927371 de 12/09/2025). (Selo de fiscalização eletrônica nº EEZR 64389 LFF). csp. Rio de Janeiro, RJ, 30/09/2025. O OFICIAL.

AV - 10 - M - 256553 - CANCELAMENTO DA ALIENACÃO FIDUCIÁRIA Em decorrência da Consolidação de Propriedade objeto do ato AV-9/256553, fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do ato R-5/256553. 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\$150.400,00. (Prenotação nº 927371 de 12/09/2025). (Selo de fiscalização eletrônica nº EEZR 64390 SFX). csp. Rio de Janeiro, RJ, 30/09/2025 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 prenotações realizadas até o dia 29/09/2025. Certidão expedida às 13:49h. rgs. Dou fé. Rio de Janeiro, RJ, 30/09/2025. 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
EEZR 64391 JNT



Emol.:	108,60
Fundperj:	5,43
FETJ:	21,72
Funperj:	5,43
Funarpen:	6,51
I.S.S:	5,83
Total:	158,56

Consulte a validade do selo em:

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

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.