



Valide aqui
este documento



OITAVO

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

OFICIAL Dr ARNALDO COLOCCI NETTO

RGS

RUA DA ALFÂNDEGA, 91 - 3º e 4º ANDAR - 20070-001 - CENTRO

MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO - RJ - BRASIL

MATRICULA	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 INCORPORAÇÃO: 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 FFE 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XDD2A-WSPMK-86CMC-AQLXU>

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

AV-3-256553 – DESLIGAMENTO DA GARANTIA HIPOTECÁRIA REPORTADA NO ATO AV-2
Nos termos do Instrumento Particular nº 1.7877.0078868-4 de 30/11/2020 (SFH), prenotado sob nº
840126 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 nº5065/2009). **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 1ª 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XDD2A-WSPMK-86CMC-AQLXU>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento



OITAVO

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

CNM 089722 2 0256553-19

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: 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 *[assinatura]*

AV - 10 - M - 256553 - CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO 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 *[assinatura]*

O ATO ACIMA É O ULTIMO 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



Consulte a validade do selo em:

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

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/XDD2A-WSPMK-86CMC-AQLXU>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr