



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
112143

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNM:
092346.2.0112143-93

Ficha: 1

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO / RJ

IMÓVEL: Aptº 203 do Bloco 1 da Rua Propícia, nº 116, em construção, designado por lote 01 de 3ª categoria do PAL 49927, na Freguesia do Engenho Novo, denominado "PÁTIO ENGENHO NOVO" e fração ideal de 0,004546 do respectivo terreno que mede em sua totalidade: 10,00m de frente para a Rua Propícia em curva subordinada a um raio interno de 10,00m, mais 50,00m no alinhamento da Rua Propícia, mais 34,82, mais 40,00m, mais 34,82m, confrontando estes 3 segmentos com os prédios nºs 12,14,16,16-F e 18 todos da Rua Propícia, retornando ao alinhamento da mesma rua, por onde mede 14,29m; 136,53m de fundos em quatro segmentos de 49,10m, mais 50,00m, mais 0,50m, mais 36,93m, confrontando com os prédios nºs 504 e 510 casas 1 e 2 da Rua Sousa Barros, com os prédios nºs 15, 19/19-A, 23, 27 casas 1 e 2, e 29, todos da Rua Bolívia; 44,68m à direita em dois segmentos de: 34,18m, mais 10,50m, confrontando estes segmentos com o lote 69 e parte da área A-2; 88,20m À esquerda em três segmentos de 68,80m, mais 11,17m, confrontando estes dois segmentos com os prédios da Rua Sousa Barros, nºs 524, 524-A e B, 534, 534-A, 546, 552 casas 1 e 2, 560, 568, 586, 596, mais 8,23m, este último segmento fazendo testada para a Rua Sousa Barros. Área da Unidade: 40,54m², O empreendimento possuirá 08 vagas de garagem descobertas, das quais 01 será do tipo PNE e, as demais serão de uso comum e indeterminado dos condôminos e as normas para o uso, será estabelecidas em Assembleia de Condomínio específica para o tema; com enquadramento no PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA do Governo Federal nos termos da Lei 11.977/2009 e demais alterações e, que possui destinação estritamente residencial, além da área comum. Consta averbado nas matrículas dos prédios o Termo Ambiental Municipal com os seguintes termos: Termo Ambiental Municipal, processo nº EIS-PRO-2021/04842, TME nº 2023/00002 de 24/02/2023 da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação que autoriza a TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ nº 09.625.762.0001-58 a encerrar sua atividade de Gerenciamento de Área Contaminada, atestando a aptidão da área considerando os parâmetros da Resolução CONAMA nº 420/99; Condições de Validade Gerais: 1- Fica restringida a captação de água subterrânea, 2 - Tamponar todos os poços de monitoramento existentes, conforme normatização pertinente, apresentando à SMDEIS e/ou SMAC relatório fotográfico dos serviços executados; 3- A área foi classificada como APTA PARA O USO FUTURO DECLARADO-RESIDENCIAL/COMERCIAL, conforme resolução CONAMA nº 420/2009, com a restrição da captação e o uso da água subterrânea, provenientes deste lote e de seu entorno, para quaisquer fins; 4 - Para até 60 (sessenta) dias de emissão deste TME, averbar nesta Serventia o mencionado texto, apresentando o referido documento à SMAC; 5 - Este termo de encerramento não exime o empreendedor do atendimento as demais licenças e autorizações Federais, Estaduais e Municipais exigíveis por Lei. PROPRIETÁRIA: TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 09.625.762/0001-58, com sede em São Paulo - SP, na Rua Boa Vista nº 280, pavimentos 08 e 09 - Centro. TÍTULO ANTERIOR: R-8 da Matrícula nº 33517, registrado em 19/09/2023 e R-5 da Matrícula nº 93130, registrado em 19/09/2023, através da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 04/08/2023, no 12º Ofício de Notas desta cidade, Lº 3767, fls. 019/023; R-8 da Matrícula nº 77347, registrado em 19/09/2023; R-10 da Matrícula nº 77357, registrado em 19/09/2023; e R-8 da Matrícula nº 77367, registrado em 19/09/2023, através da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 04/08/2023, no 12º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, Lº 3767, fls. 009/014. INSCRIÇÃO: nº 3.274.119-1 (M.P) e CL nº 0.7990-5. Rio de Janeiro, RJ, 14/08/2024, matrícula aberta por TSR e conferido por ARV. Dr. Lélío Gabriel Heliodoro dos Santos (06/1021), o Oficial.

AV-1-112143-PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO: Consta averbada na Matrícula Base nº. 111498, na AV-2 em 17/11/2023, a constituição de Patrimônio de Afetação, do imóvel objeto desta matrícula. Rio de Janeiro, RJ, 14/08/2024, averbado por TSR e conferida por ARV. Dr. Lélío Gabriel Heliodoro dos Santos (06/1021), o Oficial.

AV-2-112143-HIPOTECA: Consta registrado na Matrícula Base nº 111498 no R-3, em 17/01/2024, nos termos do Escrito Particular de 21/12/2023 e demais documentos hoje arquivados, TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, já qualificada, deu o apartamento objeto desta matrícula, juntamente com outras

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6TQZP-7B85H-5F77J-XL2Y9>

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

CNM:
092346.2.0112143-93

Continuação da matrícula nº 112143

unidades em hipoteca de 1º grau à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília/DF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, para garantir a abertura de crédito no valor de R\$17.703.404,69, a ser paga na forma descrita no ato supracitado. Rio de Janeiro, RJ, 14/08/2024, averbado por TSR e conferida por ARV. Dr. Lélío Gabriel Heliodoro dos Santos (06/1021), o Oficial.

AV-3-112143 - **DESLIGAMENTO DE HIPOTECA**: Prenotação nº 463856, aos 09/07/2024. Nos termos do Escrito Particular nº 8.7877.1995202-0 de 20/05/2024, e demais documentos hoje arquivados, foi autorizado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em/no Brasília - DF, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, acima qualificada o desligamento do imóvel desta matrícula da hipoteca objeto da AV-2 em virtude de quitação. Rio de Janeiro, RJ, 14/08/2024, averbado por TSR e conferida por ARV. Selo de fiscalização eletrônica nº EETU 33472 BIU. Dr. Lélío Gabriel Heliodoro dos Santos (06/1021), o Oficial.

R-4-112143 - **COMPRA E VENDA**: Prenotação nº 463856, aos 09/07/2024. Pelo mesmo Escrito Particular que deu origem ao AV-3, de 20/05/2024, TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS SA, com sede em São Paulo - SP, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 09.625.762/0001-58, vendeu o imóvel desta matrícula a DENIS MARCIO AZEVEDO, brasileiro, empresário, CPF sob o nº 023.917.527-17, e sua mulher ELZI LUCIA DE FREITAS AZEVEDO, brasileira, do lar, CPF sob o nº 053.091.516-21, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados no Rio de Janeiro/RJ, pelo preço de R\$245.000,06. Base de cálculo do imposto de transmissão: R\$245.000,06, isento através da guia nº 2710872, com base legal: Lei nº 5.065/2009. Rio de Janeiro, RJ, 14/08/2024, registrado por TSR e conferido por ARV. Selo de fiscalização eletrônica nº EETU 33473 GNG. Dr. Lélío Gabriel Heliodoro dos Santos (06/1021), o Oficial.

R-5-112143 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**: Prenotação nº 463856, aos 09/07/2024. Pelo mesmo Escrito Particular que deu origem ao AV-3, o imóvel objeto desta matrícula foi ALIENADO FIDUCIARIAMENTE, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília - DF, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, em garantia de uma dívida no valor de R\$196.000,00, que será pago no prazo de 282 meses, taxas de juros 7.6600% a.a. (nominal), 7.9347% a.a. (efetiva), taxa de juros 0.6383% mensal (nominal e efetiva), tudo na forma do art.22 da Lei 9.514/97, sendo atribuído ao imóvel para efeitos do art. 24, inciso VI, o valor de R\$245.000,00. Rio de Janeiro, RJ, 14/08/2024, registrado por TSR e conferido por ARV. Selo de fiscalização eletrônica nº EETU 33474 YIJ. Dr. Lélío Gabriel Heliodoro dos Santos (06/1021), o Oficial.

AV-6-112143 - **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**: Consta averbado no AV-6 da Matrícula (base) 111498 e registrado nesta data, no Lº.3-D-Auxiliar, ficha 1, sob o nº.5649, a Convenção de Condomínio do prédio nº.116, sito à Rua Propícia, conforme Instrumento Particular de 22/01/2025. A presente averbação é feita na forma do Art. 237-A, § 1º, da Lei 6.015/73 e Aviso CGJ 328/2011 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro publicado no DJERJ em 10/05/2011. Rio de Janeiro, RJ, 04/04/2025, registrado por RGF e conferido por ARV. Assinado eletronicamente por Lélío Gabriel Heliodoro dos Santos - Matr. 06/1021 - O Oficial.

AV - 7 - 112143 - **HABITE-SE**: Nos termos do requerimento de 01/04/2025, instruído por Certidão de Habite-se sob o nº 23/0113/2025, da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento, Coordenadoria Geral de Licenciamento e Fiscalização Urbanística 3 - Méier, datada de 21/03/2025, de acordo com o processo nº EIS-PRO-2022/02562, foi concedida licença para construção de grupamento sem cronograma, concedida com os favores da Lei Comp. 97/09. Uso e Atividade: Grupamento residencial multifamiliar; Implantação no Terreno: afastados das divisas. Área Total: 10.031,23m²; Vagas de Veículos: 8 vagas externas descobertas. Descrição das Edificações: Rua Propícia, nº. 116 - Bloco 1, Bloco 3, Bloco 4, Bloco 5 e Bloco 6 (residencial multifamiliar); 1 pavimento de acesso e unidades residenciais; 4 pavimentos de unidades residenciais; telhado; Bloco 2 (residencial multifamiliar); 1 pavimento de acesso e unidades residenciais; 4 pavimentos de unidades residenciais; telhado; Guarita; Edícula Lazer; Castelo d'Água; Poço elevado de sucção; Casa de Bombas e ADM; Numeração Concedida: Rua Propícia, nº 116 - Bloco 1, Bloco 3, Bloco 4, Bloco 5 e Bloco 6, apt's: 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508; Bloco 2, apt's: 101, 102, 103, 104, 201, 202, 203, 204, 301, 302, 303, 304, 401, 402, 403, 404, 501, 502, 503, 504. O habite-se total



Valide aqui este documento

CNM:092346.2.0112143-93

MATRÍCULA
112.143

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO / RJ

Ficha: 02

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA

para Rua Propícia, nº 116 - Blocos 1 a 6 e aptºs acima citados foi concedido em 20/03/2025. Informações Complementares: Licença concedida com base no Decreto nº 48.719/21. A licença de obras nº 23/0248/2023D teve sua revalidação através da licença de obras nº 23/0386/2023. A presente averbação é feita na forma do Art. 237-A, § 1º, da Lei 6.015/73 e Aviso CGJ 328/2011 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro publicado no DJERJ em 10/05/2011, conforme AV-7 da matrícula 111498 (Base). Rio de Janeiro, RJ, 29/05/2025, averbado por MAO e conferido por ARV. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto. - - - - -

AV-8-112143 - CONSTITUIÇÃO EM MORA DO(S) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S): Prenotação nº 476812, aos 04/11/2025. Por requerimento do credor fiduciário, já qualificado, no Ofício nº. 641733/2025 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL - 1, datado de 03/11/2025, e intimação(ões) via Ofício de Registro de Títulos e Documentos desta cidade com resultado positivo, foram os devedores: DENIS MARCIO AZEVEDO e sua mulher ELZI LUCIA DE FREITAS AZEVEDO, já qualificados, intimados a pagarem os débitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária e não tendo os mesmos purgado a mora no prazo legal, é aqui certificado esse fato para os devidos efeitos legais. Rio de Janeiro, RJ, 09/02/2026, averbado por TSR e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica nº EFBW 88373 FJX. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto. - - - - -

AV-9-112143 - CEP: Prenotação nº 476812, aos 04/11/2025. Consta do comprovante extraído do sítio eletrônico dos Correios, que o imóvel desta matrícula tem como Código de Endereçamento Postal (CEP) o nº 20780-160. Rio de Janeiro, RJ, 09/02/2026, averbado por TSR e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica nº EFBW 88374 AOA. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto. - - - - -

AV-10-112143 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº 480722, aos 10/04/2026. Nos termos do Escrito Particular de 10/03/2026 e demais documentos, fica averbada a consolidação de propriedade do imóvel objeto desta matrícula em favor do(a) credor(a) CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Asa Sul, Brasília - DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com fulcro nos § 7º e 11º do Art. 26 da Lei 9514/97, ficando obrigado(a) o(a) fiduciário(a) a promover o LEILÃO PÚBLICO no prazo de 60 dias a partir da data desta averbação, conforme Art. 27 da Lei 9.514/97, obedecendo ao valor atribuído no registro da alienação fiduciária. Base de cálculo do imposto de transmissão: R\$ 250.852,40, que foi pago pela guia nº 2921382, no valor de R\$ 7.525,57 em 11/02/2026. Rio de Janeiro, RJ, 11/05/2026, averbado por TSR e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica nº EFCS 94779 OIO. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques, Substituto, 94/4173. - - - - -

AV-11-112143 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº 480722, aos 10/04/2026. Pelo mesmo Escrito Particular que deu origem a AV-10, fica cancelada a alienação fiduciária, contrato nº. 878771995202, objeto do R-5, conforme art. 1.488 do Código de Normas - Parte Extrajudicial - da CGJ/RJ. Rio de Janeiro, RJ, 11/05/2026, averbado por TSR e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica nº EFCS 94780 AUZ. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques, Substituto, 94/4173. - - - - -

AV-12-112143 - ATUALIZAÇÃO DA INSCRIÇÃO: Prenotação nº 480722, aos 10/04/2026. Pelo mesmo Escrito Particular que deu origem a AV-10, fica averbada a inscrição municipal do imóvel desta matrícula sob o nº. 3.508.815-2. Rio de Janeiro, RJ, 11/05/2026, averbado por TSR e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica nº EFCS 94781 OZG. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques, Substituto, 94/4173. - - - - -

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/6TQZP-7B85H-5F77J-XL2Y9>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula a que se refere extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo. 11/05/2026

Emolumentos.: R\$ 124,08
 Selo.....R\$ 3,27
 Ressag..... R\$ 2,48
 Lei3217..... R\$ 24,81
 Fundperj..... R\$ 10,54
 Funperj..... R\$ 10,54
 Funarpen..... R\$ 7,44
 Funpgalerj... R\$ 20,74
 Funpgt..... R\$ 20,74
 Fundac..... R\$ 20,74
 ISS..... R\$ 6,66
 Total..... R\$ 193,54



Poder Judiciário - TJERJ
 Corregedoria Geral de Justiça
 Selo de Fiscalização Eletrônico
EFCS 94782 KDI
 Vinculado ao protocolo 480722
 Consulte a validade do selo em
<https://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

CAIO SILVA PIMENTEL COELHO (Matricula: 94/17299), Em 11/05/2026 - 15:03h
 Rua Arquias Cordeiro, 486, Méier - Rio de Janeiro/RJ - Cep: 20.770-000

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6TQZP-7B85H-5F77J-XL2Y9>