



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

MCF

MATRICULA	FICHA	INDICADOR REAL
Nº: 260144	Nº: 01	Lº: 4BF FLS. 285 Nº: 186526

**IMÓVEL:** RUA MARIA LOPES, Nº 655 – APTº303 DO BLOCO 13 (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 49.413 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 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 FRET nº 3.421 969-1 (MP), CL nº 0 3068-4 cas Rio de Janeiro, RJ, 24 de junho de 2022. O OFICIAL.

AV-1-260144 – 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 cas. Rio de Janeiro, RJ, 24 de junho de 2022. O OFICIAL.

AV-2-260144 - HIPOTECA. O imóvel objeto da presente encontra-se hipotecado neste Ofício, à Caixa Econômica Federal, conforme Instrumento Particular 1.7877.0142894-0 de 19/11/2021, registrado na FM-254972/R-6 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. cas. Rio de Janeiro, RJ, 24 de junho de 2022. O OFICIAL.

AV-3-260144 – DESLIGAMENTO DA GARANTIA HIPOTECÁRIA REPORTADA NO ATO AV-2. Nos termos do Instrumento Particular nº 8.7877.1287343-4 de 27/12/2021 (SFH), prenotado sob nº 861250 em 12/05/2022, 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 .cas. Rio de Janeiro, RJ, 24 de junho de 2022. O OFICIAL.

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LC3ZW-43JFH-2PM4N-QQWB4>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital



onr



Valide aqui este documento <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LC3ZW-43JFH-2PM4N-QQWB4>

**R-4-260144 - TÍTULO:** COMPRA E VENDA. **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular nº 377.1287343-4 de 27/12/2021 (SFH), prenotado sob nº 861250 em 12/05/2022, hoje arquivado **VALOR:** R\$16.645,60 (fração do terreno), sendo o valor da aquisição da unidade habitacional de R\$184.000,00, satisfeitos da seguinte forma. a) R\$ 147 200,00 financiamento concedido pela credora; b) R\$33.846,18 através de recursos próprios, através de boletos bancários; c) R\$2.953,82 recursos da conta vinculada do FGTS, base de cálculo: R\$207.042,12 (ITBI). **TRANSMISSÃO:** Certidão da Guia nº 2453429 emitida em 13/01/2022, isenta com base na Lei 5065/09. **VENDEDORA:** TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, qualificada na matrícula **COMPRADORA:** ELISANGELA COSTA CUNHA, brasileira, solteira, maior, agente administrativo, CI/DETRAN/RJ nº 12.790.027-2 em 06/10/2010, CPF nº 109.311.267-03, residente nesta cidade **Condição:** A compradora 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 cas. Rio de Janeiro, RJ, 24 de junho de 2022. O OFICIAL.

**R-5-260144 - TÍTULO:** ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. **FORMA DO TÍTULO:** O mesmo do ato R-4. **VALOR:** R\$147.200,00 a ser pago em 360 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$1.051,06, vencendo-se a 1ª em 01/02/2022, à taxa de juros nominal de 7.1600% ao ano e taxa efetiva de 7.3997% 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\$184 000,00; base de cálculo: R\$207.042,12 (R-4/260144). **DEVEDORA/FIDUCIANTE:** ELISANGELA COSTA CUNHA, qualificada no ato R-4 **CREDORA/FIDUCIÁRIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF. cas Rio de Janeiro, RJ, 24 de junho de 2022. O OFICIAL.

**AV - 6 - M - 260144 - 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 grupamento 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 01429 SXE). bfa. Rio de Janeiro, RJ, 28/08/2023. O OFICIAL.

**AV - 7 - M - 260144 - 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 81227 LRZ). ds. Rio de Janeiro, RJ, 21/11/2023. O OFICIAL..

**AV - 8 - M - 260144 - 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 563643/2025 - Caixa Econômica Federal de 05/02/2025, acompanhado de outros de 06/03/2025 e de 03/04/2025, hoje arquivados, esta requereu nos termos dos Parágrafos 1º ao 7º do Art. 26 da Lei 9.514/97, a Intimação da devedora fiduciante ELISANGELA COSTA CUNHA, CPF nº 109.311.267-03, notificado em 05/05/2025 às 15:55h, do inteiro teor daquela intimação, conforme certidão do 4º Registro de Títulos e Documentos desta cidade - RJ, expedida em 05/05/2025, onde exarou o seu "ciente". Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R\$147.200,00. (Prenotação nº 915780 de 06/02/2025). (Selo de fiscalização eletrônica nº EEZA 26619 YDZ). vlm. Rio de Janeiro, RJ, 29/07/2025 O OFICIAL.

**AV - 9 - M - 260144 - QUALIFICAÇÃO REGISTRAL OBJETIVA:** Pelo Ofício nº 563643/2025 de 10/09/2025, acompanhado do requerimento de 26/09/2025 e do Talão do IPTU do exercício de 2025, hoje arquivados, fica averbado o saneamento da presente matrícula quanto aos dados do imóvel para constar o seguinte: Inscrito no FRE sob o nº 3.468.451-4 e CL nº 03068-4, possuindo área de 40m², continua na ficha 02





Valide aqui este documento



CNM 089722.2.0260144-13

# 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

<b>MATRICULA</b> Nº: 260144	<b>FICHA</b> Nº: 02
--------------------------------	------------------------

localizado no bairro de MADUREIRA e cadastrado no CEP: 21310-050. Averbação efetuada com base no artigo 440-AQ do Código Nacional de Normas, incluído pelo Provimento CN nº 195 de 03/06/2025. (Prenotação nº 927295 de 11/09/2025). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFAF 92402 VQN). csp. Rio de Janeiro, RJ, 17/10/2025. O OFICIAL.

**AV - 10 - M - 260144 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Nos termos do Ofício nº 563643/2025 - Caixa Econômica Federal de 10/09/2025, acompanhado do requerimento de 10/09/2025, 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 pago pela guia nº 2859999 em 01/09/2025; Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R\$218.151,82 (ITBI). (Prenotação nº 927295 de 11/09/2025). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFAF 92403 AKZ) csp. Rio de Janeiro, RJ, 17/10/2025. O OFICIAL.

**AV - 11 - M - 260144 - CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Em decorrência da Consolidação de Propriedade objeto do ato AV-10/260144, fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do ato R-5/260144. 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\$147.200,00 (Prenotação nº 927295 de 11/09/2025). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFAF 92404 ZKQ). csp. Rio de Janeiro, RJ, 17/10/2025. 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 15/10/2025. Certidão expedida às 15:18h. mcf. Dou fé. Rio de Janeiro, RJ, 17/10/2025. 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

EFAF 92405 NHF



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/LC3ZW-43JFH-2PM4N-QQWB4>

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

ri digital



ONR