Valide aqui
este documento

OITAVO
SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

OFICIAL Dr ARNALDO COLOCCI NETTO VRM
RUA DA ALFÂNDEGA, 91 - 3º e 4º ANDAR - 20070-001 - CENTRO
MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO - RJ - BRASIL

MATRICULA	FICHA	INDICADOR REAL
Nº: 263614	Nº: 01	Lº: 4BF FLS : 281 Nº: 186404

IMÓVEL: RUA MARIA LOPES, Nº 655 - APTº 502 DO BLOCO 02 (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 FRE nº 3 421.969-1 **(MP), CL** nº 0.3068-4. vlm. Rio de Janeiro, RJ, 24/04/2023 . O OFICIAL.

AV - 1 - M - 263614 - 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. vlm. Rio de Janeiro, RJ, 24/04/2023. O OFICIAL.

AV - 2 - M - 263614 - HIPOTECA: O imóvel objeto da presente encontra-se hipotecado à Caixa Econômica Federal, conforme Instrumento Particular nº 1.7877.0122059-2 de 29/07/2021, registrado sob o R-5 da matrícula 254972 em 03/12/2021, sendo o empréstimo no valor de R$ 17.483.292,39 (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$29 256.000,00. vlm. Rio de Janeiro, RJ, 24/04/2023. O OFICIAL.

AV - 3 - M - 263614 - DESLIGAMENTO: Nos termos do Instrumento Particular nº 8.7877.1591584-7 de 10/01/2023 (SFH), hoje arquivado, fica averbado que a credora Caixa Econômica Federal-CEF autorizou o desligamento da garantia hipotecária do AV-2 que gravava o imóvel objeto da presente matrícula Base de cálculo: R$109.957,82. **(Prenotação nº 877476 de 23/03/2023)** vlm Rio de Janeiro, RJ, 24/04/2023 O OFICIAL.

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/3SBA8-6P9CV-DAD3L-8QEP9
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

R - 4 - M - 263614 - COMPRA E VENDA: Pelo mesmo instrumento que deu origem ao ato AV-3, TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS SA, inscrita no CNPJ sob o nº 09.625.762/0001-58, com sede em São Paulo - SP, vendeu o imóvel desta matrícula a **1) LUCAS NATAN NOGUEIRA DE OLIVEIRA,** brasileiro, solteiro, maior, vendedor, CI/DETRAN-RJ nº 33.867.037-5 em 25/04/2022, CPF nº 209.689.357-70, residente nesta cidade, **2) MARIA EDUARDA NOGUEIRA DE OLIVEIRA,** brasileira, solteira, maior, CI/DETRAN/RJ nº 30.095.006-0 de 11/04/2017, CPF nº 171 555.237-71, residentes nesta cidade, pelo valor de: R$16 645,60 (fração do terreno), sendo o valor da aquisição da unidade habitacional de R$197.793,02; base de cálculo: R$207.042,11 (ITBI) Imposto de transmissão pago pela guia nº 2542531 emitida em 03/02/2023 (isenta) **(Prenotação nº 877476 de 23/03/2023)**. vlm. Rio de Janeiro, RJ, 24/04/2023. O OFICIAL.

R - 5 - M - 263614 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo mesmo instrumento que deu origem ao ato R-4, os adquirentes deram o imóvel desta matrícula em alienação fiduciária, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, em garantia da dívida de R$146.174,02, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 13/02/2023, no valor de R$879,26, à taxa nominal de 5,5000%a.a., efetiva de 5,6407%a.a. Para fins do disposto no Inciso VI, do artigo 24 da Lei 9514/97, foi dado ao imóvel o valor de R$220 000,00 Demais cláusulas e condições são as constantes do instrumento. **(Prenotação nº 877476 de 23/03/2023)**. vlm. Rio de Janeiro, RJ, 24/04/2023.O OFICIAL.

AV - 6 - M - 263614 - 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 01674 NNB)** rdm. Rio de Janeiro, RJ, 28/08/2023. O OFICIAL.

AV - 7 - M - 263614 - 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 81472 YZA)**. ds. Rio de Janeiro, RJ, 21/11/2023 O OFICIAL.

AV - 8 - M - 263614 - 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 565385/2025 - Caixa Econômica Federal de 10/02/2025, hoje arquivado, esta requereu nos termos dos Parágrafos 1º ao 7º do Art. 26 da Lei 9.514/97, a Intimação dos devedores fiduciantes LUCAS NATAN NOGUEIRA DE OLIVEIRA, CPF nº 209.689.357-70 e MARIA EDUARDA NOGUEIRA DE OLIVEIRA, CPF nº 171.555.237-71, tendo ele sido notificado em 27/02/2025 às 11 37hs, do inteiro teor daquela intimação, conforme certidão do 4º Registro de Títulos e Documentos desta cidade - RJ, expedida em 12/03/2025, onde exarou o seu "ciente". Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R$146.174,02. **(Prenotação nº 916031 de 11/02/2025). (Selo de fiscalização eletrônica nº EEXK 27438 LKA)**. bca. Rio de Janeiro, RJ, 14/04/2025. O OFICIAL.

AV - 9 - M - 263614 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Nos termos do Ofício nº 565385/2025 - Caixa Econômica Federal de 16/05/2025, acompanhado do requerimento de 16/05/2025, 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 2819261 em 07/05/2025, Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R$226.858,36. **(Prenotação nº 920905 de 20/05/2025)**.

CONTINUA NA FICHA 2

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/3SBA8-6P9CV-DAD3L-8QEP9

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

CNM 089722.2.0263614-79

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

MATRICULA	FICHA	
Nº: 263614	Nº: 02	

(Selo de fiscalização eletrônica nº EEXZ 58607 AOW) csp Rio de Janeiro, RJ, 10/06/2025. O OFICIAL

AV - 10 - M - 263614 - CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Em decorrência da Consolidação de Propriedade objeto do ato AV-9 desta matrícula, fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do ato R-5 desta matrícula. 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$146.174,02. **(Prenotação nº 920905 de 20/05/2025). (Selo de fiscalização eletrônica nº EEXZ 58608 IIC)**. csp Rio de Janeiro, RJ, 10/06/2025. O OFICIAL

AV - 11 - M - 263614 - FRE E CL Com base nos elementos constantes do título que deu origem ao ato AV-9 desta matrícula, fica averbado que o imóvel objeto da presente matrícula encontra-se atualmente inscrito no **FRE** sob o nº 3.468.008-2 e **CL** nº 03068-4. **(Prenotação nº 920905 de 20/05/2025).(Selo de fiscalização eletrônica nº EEXZ 58609 IWR)** csp. Rio de Janeiro, RJ, 10/06/2025. O OFICIAL

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 06/06/2025. Certidão expedida às **13:48h**. VRM. Dou fé. Rio de Janeiro, RJ**, 10/06/2025.** 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
EEXZ 58610 DIU

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/3SBA8-6P9CV-DAD3L-8QEP9

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