



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

MSN

MATRICULA	FICHA	INDICADOR REAL
Nº: 256391	Nº: 01	Lº: 4BF FLS.: 37 Nº: 182540

**IMÓVEL:** RUA MARIA LOPES, Nº 701 – APTº 504 DO BLOCO 15 (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 FRE nº 3.421 968-3 (MP), CL nº 0 3068-4. af. Rio de Janeiro, RJ, 14 de abril de 2021.

O OFICIAL:

**AV-1-256391 – 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. af. Rio de Janeiro, RJ, 14 de abril de 2021. O OFICIAL:

**AV-2-256391 - HIPOTECA** O imóvel objeto da presente encontra-se hipotecado neste Ofício, à Caixa Econômica Federal, conforme Instrumento Particular nº 178770075023-7 de 09/10/2020, registrado na FM-254971/R-5 em 11/12/2020, sendo o empréstimo no valor de R\$11.313.054,00 (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\$22.356 000,00. af Rio de Janeiro, RJ, 14 de abril de 2021. O OFICIAL:

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VETZZ-TB8HP-X4DNZ-87T8T>

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

**AV-3-256391 - DESLIGAMENTO DA GARANTIA HIPOTECÁRIA REPORTADA NO ATO AV-2.** termos do Instrumento Particular nº 8.7877.0971478-9 de 19/11/2020 (SFH), prenotado sob nº 837735 em 01/03/2021, 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. af. Rio de Janeiro, RJ, 14 de abril de 2021. O OFICIAL

**R-4-256391 - TÍTULO: COMPRA E VENDA. FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular nº 8.7877.0971478-9 de 19/11/2020 (SFH), prenotado sob nº 837735 em 01/03/2021, hoje arquivado. **VALOR:** R\$19.944,44 (fração do terreno), sendo o valor da aquisição da unidade habitacional de R\$181.729,83, satisfeitos da seguinte forma: a) R\$35.352,78 pagos com recursos próprios; b) R\$16.867,18 pagos com recursos da conta vinculada de FGTS; c) R\$20.876,00 desconto complemento concedido pelo FGTS/União, e d) R\$108.633,87, mediante financiamento concedido pela credora; base de cálculo: R\$220.257,57 (ITBI). **TRANSMISSÃO:** Certidão da Guia do ITBI nº 2374019 emitida em 15/02/2021, isenta com base na Lei 5065/09. **VENDEDORA:** TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, qualificada na matrícula. **COMPRADOR:** RONALDO DIAS SANTOS, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de serviços gerais, CI/DETRAN-RJ nº 12.953.567-0 de 25/06/2008, CPF nº 096.232.767-02, 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. af. Rio de Janeiro, RJ, 14 de abril de 2021. O OFICIAL

**R-5-256391 - TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. FORMA DO TÍTULO:** O mesmo do ato R-4. **VALOR:** R\$108.633,87 a ser pago em 360 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$609,71, vencendo-se a 1ª em 19/12/2020, à taxa de juros nominal de 5,00% ao ano e taxa efetiva de 5,1161% 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\$188.000,00; base de cálculo: R\$220.257,57 (R-4/256391). **DEVEDOR/FIDUCIANTE:** RONALDO DIAS SANTOS, qualificado no ato R-4. **CREDORES/FIDUCIÁRIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF. af. Rio de Janeiro, RJ, 14 de abril de 2021. O OFICIAL

**AV-6-256391 - 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 agrupamento 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 504 do Bloco 15 cujo habite-se foi concedido em 24/08/2022. **Informações Complementares:** 1) O agrupamento 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 - 256391 - 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 98962 XXK). bfa. Rio de Janeiro, RJ, 22/08/2023. O OFICIAL

**AV - 8 - M - 256391 - 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 447674/2024-Caixa Econômica Federal - CESAV/BU de 09/01/2024, hoje arquivados, esta requereu nos termos dos Parágrafos 1º ao 7º do Art. 26 da Lei 9.514/97, a Intimação do devedor fiduciante RONALDO DIAS SANTOS, CPF nº 096.232.767-02, notificado em 06/02/2024 às 11 05h, do inteiro teor daquela intimação, conforme certidão do 4º Registro de Títulos e Documentos desta cidade, expedida em 08/02/2024, onde exarou o seu "ciente". Base de cálculo: R\$108.633,87 (Prenotação nº 894490 de 16/01/2024) (Selo de fiscalização eletrônica nº EERX 07958 CCB). mao Rio de Janeiro, RJ, 03/04/2024. O OFICIAL

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VETZZ-TB8HP-X4DNZ-87T8T>



Valide aqui este documento



# OITAVO

## SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

CNM 089722 2 0256391-20

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

INDICADOR REAL

Nº: 256391

Nº: 02

Lº: 4BF FLS.: 37 Nº: 182540

**AV - 9 - M - 256391 - CONSOLIDAÇÃO DE PRÓPRIEDADE:** Nos termos do Ofício nº 447674/2024 - Caixa Econômica Federal - CESAV/BU de 27/06/2024, acompanhado do requerimento de 26/06/2024, 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 2700780 em 25/06/2024, base de cálculo: R\$201.992,30. **(Prenotação nº 903087 de 28/06/2024). (Selo de fiscalização eletrônica nº EEUD 38714 OQE).** alr. Rio de Janeiro, RJ, 27/08/2024. O OFICIAL

**AV - 10 - M - 256391 - 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. 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: R\$108 633,87 **(Prenotação nº 903087 de 28/06/2024). (Selo de fiscalização eletrônica nº EEUD 38715 BYB).** alr. Rio de Janeiro, RJ, 27/08/2024 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 23/08/2024. Certidão expedida às **16:13h**. MSN. Dou fé. Rio de Janeiro, RJ, 27/08/2024. 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  
EEUD 38716 YMM



Consulte a validade do selo em:

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

Emol.:	98,00
Fundperj:	4,90
FETJ:	19,60
Funperj:	4,90
Funarpen:	5,88
I.S.S.:	5,26
Total:	143,09

**RECIBO** da certidão nº , do 8º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro. Recebemos a quantia de **R\$ 143,09** de , pela emissão da presente certidão, solicitada em . Recibo emitido por quem assinou a certidão.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VETZZ-TB8HP-X4DNZ-87T8T>