Valide aqui
este documento

OITAVO
SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

CQ

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: 260494	Nº: 01	L°: 4BF FLS. 283 Nº: 186450

IMÓVEL: RUA MARIA LOPES, Nº 655 – APTº 305, DO BLOCO 05 (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. rdm. Rio de Janeiro, RJ, 28 de julho de 2022. O OFICIAL.

AV-1-260494 – 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. rdm. Rio de Janeiro, RJ, 28 de julho de 2022. O OFICIAL.

AV-2-260494 - HIPOTECA. O imóvel objeto da presente encontra-se hipotecado neste Ofício, à Caixa Econômica Federal, conforme Instrumento Particular nº 1.7877.0142894-0 de 19/11/2021, acompanhado do 1º termo de rerratificação do contrato de 04/03/2022, 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. rdm. Rio de Janeiro, RJ, 28 de julho de 2022. O OFICIAL.

AV-3-260494 – DESLIGAMENTO DA GARANTIA HIPOTECÁRIA REPORTADA NO ATO AV-2. Nos termos do Instrumento Particular nº 8.7877.1396059-4 de 29/04/2022 (SFH), prenotado sob nº 862280 em 01/06/2022, 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. rdm. Rio de Janeiro, RJ, 28 de julho de 2022. O OFICIAL.

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/PTB9W-644HS-K7JPJ-RDCH7

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-4-260494 – **TÍTULO:** COMPRA E VENDA. **FORMA DO TÍTULO**: Instrumento Particular nº 8.7877.1396059-4 de 29/04/2022 (SFH), prenotado sob nº 862280 em 01/06/2022, hoje arquivado. **VALOR:** R$16.645,60 (fração do terreno); sendo o valor da aquisição da unidade habitacional de R$186.078,54; base de cálculo: R$207.042,12 (ITBI). **TRANSMISSÃO:** Certidão da Guia nº 2479220 emitida em 16/05/2022, isenta com base na Lei 5065/2009. **VENDEDORA:** TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, qualificada na matrícula. **COMPRADORA:** LUANY DIAS DE OLIVEIRA, brasileira, solteira, maior, caixa, CI/DETRAN/RJ nº 272539453 de 14/01/2020, CPF nº 153.986.027-21, residente nesta cidade. rdm. Rio de Janeiro, RJ, 28 de julho de 2022. O OFICIAL.

R-5-260494 - **TÍTULO**: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. **FORMA DO TÍTULO:** O mesmo do ato R-4. **VALOR**: R$134.767,30 a ser pago em 360 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R$744,82, vencendo-se a 1ª em 25/05/2022, 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$184.000,00; base de cálculo: R$207.042,12 (R-4/260494). **DEVEDORA/FIDUCIANTE:** LUANY DIAS DE OLIVEIRA, qualificada no ato R-4. **CREDORA/FIDUCIÁRIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF. rdm. Rio de Janeiro, RJ, 28 de julho de 2022. O OFICIAL.

AV - 6 - M - 260494 - 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 01521 XQK)**. rdm. Rio de Janeiro, RJ, 28/08/2023. O OFICIAL.

AV - 7 - M - 260494 - 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 81319 XNQ)**. ds. Rio de Janeiro, RJ, 21/11/2023. O OFICIAL.

AV - 8 - M - 260494 - 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 648093/2025 - Caixa Econômica Federal - 1 de 27/11/2025, acompanhado de outros de 26/01/2026, hoje arquivados, esta requereu nos termos dos parágrafos 1º ao 4º do Art. 26 da Lei 9.514/97, a Intimação do devedor fiduciante LUANY DIAS DE OLIVEIRA, CPF nº 153.986.027-21, via edital publicado sob os nºs 1831/2026, 1832/2026 e 1833/2026 de 30/03/2026, 31/03/2026 e 01/04/2026, respectivamente, para purga da mora objeto desta matrícula. Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R$ 134.767,30. **(Prenotação nº 931665 de 28/11/2025). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFDO 04724 VGO)**. vlm. Rio de Janeiro, RJ, 07/07/2026. **Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646.** - - - - - - - - - - - - - - - - -

AV - 9 - M - 260494 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Nos termos do Ofício nº 648093/2025 - Caixa Econômica Federal - 1 de 14/08/2026, acompanhado do requerimento de 27/08/2026, 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

CONTINUA NA FOLHA 2

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/PTB9W-644HS-K7JPJ-RDCH7

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

OITAVO
SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS
Oficial Dr. Arnaldo Colocci Netto
RUA DA ALFÂNDEGA, Nº 91 - 3º ANDAR - CEP 20.070-003 - CENTRO
RIO DE JANEIRO - RJ - BRASIL - www.8ri-rj.com.br

Matrícula	Ficha
260.494	02

a obrigação de promover leilão público do imóvel dentro de 60 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 2995146 em 06/08/2026. Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R$ 206.153,42 (ITBI). **(Prenotação nº 945196 de 17/08/2026). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFET 17746 RCL).** fcb. Rio de Janeiro, RJ, 25/09/2026. **Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646.** - -

AV - 10 - M - 260494 - CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Em decorrência da Consolidação de Propriedade objeto do ato AV-9/260494, fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do ato R-5/260494. 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$ 134.767,30. **(Prenotação nº 945196 de 17/08/2026). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFET 17747 YGH).** fcb. Rio de Janeiro, RJ, 25/09/2026. **Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646.** - -

AV - 11 - M - 260494 - QUALIFICAÇÃO REGISTRAL OBJETIVA: Pelo mesmo título que deu origem ao ato AV-9/260494, acompanhado da Certidão de Elementos Cadastrais de 02/09/2026 e da Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel, hoje arquivados, fica averbado o saneamento da presente matrícula quanto aos dados do imóvel para constar o seguinte: Inscrito no **FRE** sob o nº 3468141-1 e **CL** nº 03068-4, possuindo área edificada de **40m²**, localizado no bairro de **MADUREIRA**, cadastrado no **CEP:** 21310-050 e no **CIB:** H3T4T8Q-Q. Averbação efetuada com base no artigo 440-AV do Código Nacional de Normas, incluído pelo Provimento CNJ nº 195 de 03/06/2025. **(Prenotação nº 945196 de 17/08/2026). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFET 17748 OOQ).** fcb. Rio de Janeiro, RJ, 25/09/2026. **Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646.** -

O ATO ACIMA É O ULTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/PTB9W-644HS-K7JPJ-RDCH7

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

que a presente cópia é reprodução autêntica dos atos da Ficha Matrícula a que se refere, extraída nos termos do 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 24/09/2026. Certidão expedida às **16:27h**. CQ. Dou fé. Rio de Janeiro, RJ**,** 25/09/2026**.** 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
EFET 17749 ILN

Consulte a validade do selo em:
http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaSelo/

Emol.:	124,08
Fundperj:	10,54
FETJ:	24,81
Funperj:	10,54
Funarpen:	7,44
I.S.S:	6,66
Total:	193,54

RECIBO de certidão do **8º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro**. Recebemos a quantia de **R$ 193,54**, 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/PTB9W-644HS-K7JPJ-RDCH7

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