



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

RGS

MATRICULA	FICHA	INDICADOR REAL
Nº: 260454	Nº: 01	Lº: 4BF FLS. 292 Nº: 186715

IMÓVEL: RUA MARIA LOPES, Nº 655 – APTº 208 DO BLOCO 11 (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 er. Rio de Janeiro, RJ, 26 de julho de 2022. O OFICIAL. *Jau!*

AV-1-260454 – 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. er. Rio de Janeiro, RJ, 26 de julho de 2022. O OFICIAL. *Jau!*

AV-2-260454 - 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 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\$62 560.000,00. er. Rio de Janeiro, RJ, 26 de julho de 2022 O OFICIAL *Jau!*

AV-3-260454 – DESLIGAMENTO DA GARANTIA HIPOTECÁRIA REPORTADA NO ATO AV-2 Nos termos do Instrumento Particular nº 8.7877.1290142-0 de 15/02/2022 (SFH), prenotado sob nº 861973 em 25/05/2022, 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 er. Rio de Janeiro, RJ, 26 de julho de 2022. O OFICIAL *Jau!*

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/22YUQ-PTRNS-6U7AF-YN6DD>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

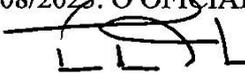


onr



R-4-260454 - **TÍTULO:** COMPRA E VENDA. **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular nº 8777 1290142-0 de 15/02/2022 (SFH), prenotado sob nº 861973 em 25/05/2022, hoje arquivado. **VALIDAR:** 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\$100,00 valor dos recursos próprios; b) R\$58 980,11 valor dos recursos da conta vinculada de FGTS; c) R\$ 124.919,89 valor do financiamento concedido pela credora; base de cálculo: R\$207 042,12 (ITBI). **TRANSMISSÃO:** Certidão da Guia nº 2463789 emitida em 09/03/2022, isenta com base na Lei 5065/2009. **VENDEDORA:** TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, qualificada na matrícula. **COMPRADORES:** ANDERSON LUIS MELLO JUCA, brasileiro, auxiliar de escritório, CNH/DETRAN/RJ nº 05796227141 de 14/07/2017, CPF nº 106.583.227-37 e seu cônjuge LUANA GARCIA MONTEIRO SILVA JUCA, brasileira, auxiliar de escritório, CI/DETRAN/RJ nº 0205203300 de 04/01/2001, CPF nº 103 947.197-86, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes nesta cidade. **Condição:** Os compradores neste ato estão cientes de não poderem 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. er. Rio de Janeiro, RJ, 26 de julho de 2022. O OFICIAL 

R-5-260454 - **TÍTULO** ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. **FORMA DO TÍTULO:** O mesmo do ato R-4. **VALOR:** R\$124.919,89 a ser pago em 360 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$909,78, vencendo-se a 1ª em 16/03/2022, 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-4/260454) **DEVEDORES/FIDUCIANTES:** ANDERSON LUIS MELLO JUCA e seu cônjuge LUANA GARCIA MONTEIRO SILVA JUCA, qualificados no ato R-4. **CREDORA/FIDUCIÁRIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00 360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF. er. Rio de Janeiro, RJ, 26 de julho de 2022. O OFICIAL 

AV - 6 - M - 260454 - 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 01501 GKN).** rdm. Rio de Janeiro, RJ, 28/08/2023. O OFICIAL 

AV - 7 - M - 260454 - 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 81299 PYM).** ds. Rio de Janeiro, RJ, 21/11/2023. O OFICIAL 

AV - 8 - M - 260454 - 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 536665/2024-Caixa Econômica Federal de 12/11/2024, hoje arquivado, esta requereu nos termos dos parágrafos 1º ao 4º do Art. 26 da Lei 9 514/97, a Intimação dos devedores fiduciários ANDERSON LUIS MELLO JUCA, CPF nº 106.583.227-37 e LUANA GARCIA MONTEIRO SILVA JUCA, CPF nº 103.947.197-86, via edital publicado sob os nºs 1533/2025, 1534/2025 e 1535/2025 de 17, 20 e 21 de janeiro de 2025, respectivamente, para purga da mora objeto desta matrícula. Base de cálculo: R\$124 919,89 **(Prenotação nº 911553 de 13/11/2024).** **(Selo de fiscalização eletrônica nº EEWU 12187 ZUD)** bca Rio de Janeiro, RJ, 06/03/2025. O OFICIAL 

AV - 9 - M - 260454 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE Nos termos do Ofício nº 536665/2024 - Caixa Econômica Federal - I de 02/05/2025, 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 **CONTINUA NA FICHA 2**





Valide aqui este documento



CNM 089722.2 0260454-53

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 Nº: 260454	FICHA Nº: 02
--------------------------------	------------------------

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 2809322 em 11/04/2025; Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R\$196.336,64. **(Prenotação nº 920107 de 06/05/2025).** (Selo de fiscalização eletrônica nº EEXZ 58603 CMY). bfa. Rio de Janeiro, RJ, 10/06/2025. O OFICIAL

AV - 10 - M - 260454 - CANCELAMENTO DA ALIENACÃO 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\$124.919,89. **(Prenotação nº 920107 de 06/05/2025).** (Selo de fiscalização eletrônica nº EEXZ 58604 AGL). bfa. Rio de Janeiro, RJ, 10/06/2025. O OFICIAL

AV - 11 - M - 260454 - 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 nº 3 468.395-3 e **CL** nº 03068-4. **(Prenotação nº 920107 de 06/05/2025).** (Selo de fiscalização eletrônica nº EEXZ 58605 SWK). bfa. Rio de Janeiro, RJ, 10/06/2025. 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 06/06/2025. Certidão expedida às 13:26h. rgs. 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 58606 RMV Consulte a validade do selo em: http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaSelo/	<table border="1"> <tr><td>Emol.:</td><td>108,60</td></tr> <tr><td>Fundperj:</td><td>5,43</td></tr> <tr><td>FETJ:</td><td>21,72</td></tr> <tr><td>Funperj:</td><td>5,43</td></tr> <tr><td>Funarpen:</td><td>6,51</td></tr> <tr><td>I.S.S.:</td><td>5,83</td></tr> <tr><td>Total:</td><td>158,56</td></tr> </table>	Emol.:	108,60	Fundperj:	5,43	FETJ:	21,72	Funperj:	5,43	Funarpen:	6,51	I.S.S.:	5,83	Total:	158,56
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/22YUQ-PTRNS-6U7AF-YN6DD>

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