



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: 253589 | Nº: 01 | Lº: 4-BE FLS.: 80 Nº: 179208 |

**IMÓVEL:** AVENIDA CHRISÓSTOMO PIMENTEL OLIVEIRA, Nº 1689 (EM CONSTRUÇÃO) – APTº 104 DO BLOCO 15 e sua correspondente fração ideal de 0,002084 do respectivo terreno, onde existe o prédio nº 1673 (a demolir), medindo em sua totalidade: 63,04m de frente em dois segmentos de 51,74m em curva subordinada a um raio interno de 187,26m, mais 11,30m, 84,56m de fundos em dois segmentos de 60,53m em curva subordinada a um raio externo de 136,00m, mais 24,03m; 227,24m à direita, 264,32m à esquerda, confrontando pelo lado direito com terreno s/nº, junto e depois do prédio nº 693, de Albino Daudet da Costa Mendes, pelo lado esquerdo com terreno s/nº da Estrada Rio do Pau, de Urselino Leal de Veras ou sucessores e nos fundos com o Rio Pavuna. **PROPRIETÁRIA:** TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ nº 09.625.762/0001-58, com sede em São Paulo/SP. **TÍTULO AQUISITIVO:** (FM) 246065/R-10 (8º RI). **FORMA DE AQUISIÇÃO:** Havido por compra ao espólio de Albino da Costa Mendes, representado por sua inventariante Marcia da Costa Mendes de Freixo, nos termos do Alvara de Autorização nºs 401/2016/ALV, 402/2016/ALV, 403/2016/ALV expedidos em 14/12/2016, nos autos do processo nº 0157848-19.1998 8.19.0001 e espólio de João da Costa Mendes, representado por sua inventariante Celita Derizans da Costa Mendes, nos termos do Alvará judicial de Autorização nºs 87/2017/ALV, 88/2017/ALV e 89/2017/ALV, expedidos em 14/02/2017, nos autos do Processo nº 0070275-49.2012.8.19.0001 e Alvará nº 4/2016/ALV expedido em 12/09/2016, de acordo com a escritura de 10/03/2017, lavrada em notas do 12º Ofício desta cidade (Lº 3477, fls. 045/055), registrada em 31/03/2017. **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:** Registrado sob o nº 246065, R-15 em 24/08/2018, enquadrado no programa Minha Casa Minha Vida 3 do Governo Federal, alterado conforme AV-17 e AV-19/246065 (FM) em 08/01/2019 e 01/03/2019 respectivamente. **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 de todo o grupamento projetado e ou não consiga por qualquer motivo, financiamento destinado a construção. Inscrito no FRE sob o nº 0.363452-4 (MP), CL nº 0 3698-8 ds. Rio de Janeiro, RJ, 10 de setembro de 2019 O OFICIAL

AV-1-253589 - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO: O empreendimento objeto da incorporação foi declarado Patrimônio de Afetação conforme requerimento de 31/07/2018, averbado em 24/08/2018 sob nº AV-16/246065, destinando-se única e exclusivamente à consecução da incorporação do empreendimento e apartados dos bens do patrimônio geral da incorporadora. ds. Rio de Janeiro, RJ, 10 de setembro de 2019. O OFICIAL

AV-2-253589 - HIPOTECA O imóvel objeto da presente encontra-se hipotecado neste Ofício, à Caixa Econômica Federal, conforme Instrumento Particular nº 8.7877.0569186-5 de 03/04/2019 - No âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, registrado na FM 246065/R-22 em 26/04/2019, sendo o empréstimo no valor de R\$8.305.119,25 a ser pago através do Sistema de Amortização Constante - SAC (incluindo outras unidades) a dívida será paga no prazo de 24 meses, a contar do dia 1º (primeiro) do mês subsequente ao término da obra definido no Cronograma Físico-Financeiro, acrescido com o prazo de construção/legalização de 36 meses limitado a 60 meses, juros com a taxa nominal de 8,0000% ao ano e taxa efetiva de 8,30000% ao ano. Para fins do artigo 1484 do Código Civil, foi dado em garantia a fração ideal do imóvel (incluindo outras unidades) no valor fixado de R\$14.850.000,00. ds. Rio de Janeiro, RJ, 10 de setembro de 2019. O OFICIAL

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/78ECE-BKXKS-G2NZ7-EN4KX>

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



Valide aqui este documento **V-3-253589 – DESLIGAMENTO DA GARANTIA HIPOTECÁRIA REPORTADA NO ATO AV-2:** termos do Instrumento Particular nº 8.7877.0606692-1 de 12/06/2019 (SFH), prenotado sob nº 813052 em 31/07/2019, hoje arquivado, fica averbado que a credora Caixa Econômica Federal, autorizou o desligamento da referida garantia hipotecária que gravava o imóvel objeto da presente. ds. Rio de Janeiro, RJ, 10 de setembro de 2019. O OFICIAL

R-4-253589 – **TÍTULO:** COMPRA E VENDA **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular nº 8.7877 0606692-1 de 12/06/2019 (SFH), prenotado sob nº 813052 em 31/07/2019, hoje arquivado. **VALOR:** R\$9 168,36 (fração do terreno); sendo o valor da aquisição da unidade habitacional de R\$117.000,00, satisfeitos da seguinte forma: a) R\$29.185,00 através de recursos próprios; b) R\$2.759,94 recursos da conta vinculada do FGTS; c) R\$14.500,00 desconto complemento concedido pelo FGTS e d) R\$70.555,06 financiamento concedido pela credora; base de cálculo: R\$158.136,72 (ITBI). **TRANSMISSÃO:** Certidão da Guia nº 2260989 emitida em 25/06/2019 isenta com base na Lei nº 5065/2009. **VENDEDORA:** TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, qualificada na matrícula. **COMPRADOR:** ANDREY DOS SANTOS CARVALHO, brasileiro, solteiro, maior, porteiro, CI/DETRAN/RJ nº 272546359 de 05/06/2019, CPF nº 147.433.337-09 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. ds. Rio de Janeiro, RJ, 10 de setembro de 2019. O OFICIAL

R-5-253589 - **TÍTULO:** ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. **FORMA DO TÍTULO:** O mesmo do ato R-4. **VALOR** R\$70.555,06 a ser pago em 360 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$393,86 vencendo-se a 1ª em 12/07/2019, 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\$153 000,00, base de cálculo: R\$158 136,72 (R-4/253589). **DEVEDOR/FIDUCIANTE:** ANDREY DOS SANTOS CARVALHO, qualificado no ato R-4. **CREDORA/FIDUCIÁRIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF. ds Rio de Janeiro, RJ, 10 de setembro de 2019. O OFICIAL

AV-6-253589 – DEMOLIÇÃO Nos termos do requerimento de 03/10/2019, prenotado sob nº 816731 em 08/10/2019, acompanhado da Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo, Subsecretaria de Urbanismo nº 06/0187/2019 datada de 11/09/2019, hoje arquivados, fica averbado que de acordo com o processo nº 02/36/000693/2014, foi concedida licença de demolição de prédio, de uso e atividade galpões, em terreno não afastado das divisas, com 5.635,00m<sup>2</sup> sito à **Avenida Chrisóstomo Pimentel Oliveira nº 1673- antigo nº 703 (galpão)**. A aceitação da demolição foi concedida em 10/09/2019 af. Rio de Janeiro, RJ, 25 de novembro de 2019. O OFICIAL

AV-7-253589 - CONSTRUÇÃO. Nos termos do requerimento de 26/09/2019, prenotado sob nº 816940 em 11/10/2019, acompanhado da Certidão da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Habitação Subsecretaria de Habitação nº 80/0036/2019, datada de 23/09/2019, hoje arquivados, fica averbado que pelo processo nº 02/200774/2014, foi requerida e concedida licença de construção de grupamento com cronograma, concedida com os favores da Lei Comp. 97/09, de uso e atividade residencial (multifamiliar), em terreno afastado das divisas, com 21.656,30m<sup>2</sup> de área total, com 122 vagas externas para veículos descobertas. O prédio tomou o nº **1689 pela Avenida Chrisóstomo Pimentel Oliveira nele figurando o aptº 104 do bloco 15 cujo habite-se** foi concedido em 23/09/2019 Base de Cálculo: R\$33 491 901,07 (incluindo outras unidades). af. Rio de Janeiro, RJ, 25 de novembro de 2019 O OFICIAL

**AV - 8 - M - 253589 - 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 585741/2025 - Caixa Econômica Federal - 1 de 25/04/2025, acompanhado de outro de 15/05/2025, hoje arquivados, esta requereu nos termos dos parágrafos 1º ao 4º do Art 26 da Lei 9.514/97, a Intimação do devedor fiduciante ANDREY DOS SANTOS CARVALHO, CPF nº

CONTINUA NA FICHA 2





Valide aqui este documento



CNM 089722.2 0253589-84

# 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: 253589 | Nº: 02 |

147 433.337-09, via edital publicado sob os nºs 1657/2025, 1658/2025 e 1659/2025 de 21, 22 e 23 de julho de 2025, respectivamente, para purga da mora objeto desta matrícula Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R\$70.555,06. (Prenotação nº 919761 de 28/04/2025). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFAF 90903 EBM). ds. Rio de Janeiro, RJ, 13/10/2025. O OFICIAL.

**AV - 9 - M - 253589 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Nos termos do Ofício nº 585741/2025 - Caixa Econômica Federal-1 de 24/11/2025, acompanhado do requerimento de 19/11/2025, 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 2891233 em 12/11/2025; Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R\$ 161.356,80. (Prenotação nº 931414 de 25/11/2025). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFAT 03397 LEC). rdm. Rio de Janeiro, RJ, 15/12/2025. **Assinado eletronicamente por Pedro Augusto Fernandes Colocci, Substituto, matrícula 94/4137.** - - - - -

**AV - 10 - M - 253589 - CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Em decorrência da Consolidação de Propriedade objeto do ato AV-9/253589, fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do ato R-5/253589. 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\$ 70.555,06. (Prenotação nº 931414 de 25/11/2025). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFAT 03398 UAL). rdm. Rio de Janeiro, RJ, 15/12/2025. **Assinado eletronicamente por Pedro Augusto Fernandes Colocci, Substituto, matrícula 94/4137.** - - - - -

**AV - 11 - M - 253589 - QUALIFICAÇÃO REGISTRAL OBJETIVA:** Nos termos do Ofício nº 585741/2025 - Caixa Econômica Federal-1 de 24/11/2025, acompanhado do requerimento de 19/11/2025, e da guia do ITBI, hoje arquivados, fica averbado o saneamento da presente matrícula quanto aos dados do imóvel para constar o seguinte: Inscrito no **FRE** sob o nº 3.415.476-5 e **CL** nº 03698-8, possuindo área edificada de **40m²**, localizado no bairro de **ANCHIETA** e cadastrado no **CEP: 21.655-612**. 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 931414 de 25/11/2025). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFAT 03399 SQS). rdm. Rio de Janeiro, RJ, 15/12/2025. **Assinado eletronicamente por Pedro Augusto Fernandes Colocci, Substituto, matrícula 94/4137.** - - - - -

**O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA**


CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/78ECE-BKXKS-G2NZ7-EN4KX>



**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 11/12/2025. Certidão expedida às **11:26h**. RGS. Dou fé. Rio de Janeiro, RJ, 15/12/2025. 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<br>Corregedoria Geral da Justiça<br>Selo Eletrônico de Fiscalização<br><b>EFAT 03400 EFL</b><br><br>Consulte a validade do selo em:<br><a href="http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaSelo/">http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaSelo/</a> | <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/78ECE-BKXKS-G2NZ7-EN4KX>