



Valide aqui este documento



# OITAVO

## SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

RGS

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: 257166	Nº: 01	Lº: 4BF FLS.: 74 Nº: 183050

**IMÓVEL:** RUA MARIA LOPES, Nº 701 – APTº 106 DO BLOCO 07 (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. dst. Rio de Janeiro, RJ, 25 de agosto de 2021. O OFICIAL.

**AV-1-257166 – 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. dst. Rio de Janeiro, RJ, 25 de agosto de 2021. O OFICIAL.

**AV-2-257166 - HIPOTECA.** O imóvel objeto da presente encontra-se hipotecado neste Ofício, à Caixa Econômica Federal, conforme Instrumento Particular nº 1.7877.0098872-1 de 31/03/2021, registrado na FM-254971/R-7 em 07/06/2021, sendo o empréstimo no valor de R\$12.571.112,58 (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\$48.872.000,00. dst. Rio de Janeiro, RJ, 25 de agosto de 2021. O OFICIAL.

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AT94N-SF6D4-E9BRK-XH7LV>



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AT94N-SF6D4-E9BRK-XH7LV>

R-3-257166- **DESLIGAMENTO DA GARANTIA HIPOTECÁRIA REPORTADA NO ATO AV-2.** Nos termos do Instrumento Particular nº 8.7877.1117353-6 de 14/05/2021 (SFH), prenotado sob nº 844312 em 15/07/2021, 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. dst. Rio de Janeiro, RJ, 25 de agosto de 2021. O OFICIAL.

R-4-257166- **TÍTULO:** COMPRA E VENDA. **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular nº 8.7877.1117353-6 de 14/05/2021 (SFH), prenotado sob nº 844312 em 15/07/2021, hoje arquivado. **VALOR:** R\$19.946,03 (fração do terreno); sendo o valor da aquisição da unidade habitacional de R\$170.886,89, satisfeitos da seguinte forma: R\$120.835,76 valor do financiamento concedido pela credora; b) R\$20.900,00 valor dos recursos próprios; c) R\$14.010,13 valor dos recursos da conta vinculada do FGTS; d) R\$15.141,00 valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União; base de cálculo: R\$220.257,57 (ITBI). **TRANSMISSÃO:** Certidão da Guia do ITBI nº 2398925 emitida em 31/05/2021, isenta de pagamento com base na Lei nº 5065/2009. **VENDEDORA:** TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, qualificada na matrícula. **COMPRADOR:** DIEGO SOTERO PORTELA, brasileiro, divorciado, segurança, CNH/DETRAN-RJ nº07490068849 de 11/11/2020, CPF nº 125.880.147-71, 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. dst. Rio de Janeiro, RJ, 25 de agosto de 2021. O OFICIAL.

R-5-257166 - **TÍTULO:** ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. **FORMA DO TÍTULO:** O mesmo do ato R-4. **VALOR:** R\$120.835,76 a ser pago em 360 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$672,36, vencendo-se a 1ª em 10/06/2021, 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-4/257166). **DEVEDOR/FIDUCIANTE:** DIEGO SOTERO PORTELA, qualificado no ato R-4. **CRÉDORA/FIDUCIÁRIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF. dst. Rio de Janeiro, RJ, 25 de agosto de 2021. O OFICIAL.

AV-6-257166 - **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 grupamento 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 106 do Bloco 07 cujo habite-se foi concedido em 24/08/2022. **Informações Complementares:** 1) O grupamento 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 - 257166 - 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 nºEEOB 99163 QLF). dst. Rio de Janeiro, RJ, 22/08/2023. O OFICIAL.

**AV - 8 - M - 257166 - 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 619052/2025 - Caixa Econômica Federal de 14/08/2025, hoje arquivado, esta requereu nos termos dos parágrafos 1º ao 4º do Art. 26 da Lei 9.514/97, a Intimação do devedor

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.brMatrícula  
257.166Ficha  
02

fiduciante DIEGO SOTERO PORTELA, CPF nº 125.880.147-71, via edital publicado sob os nºs 1723/2025, 1724/2025 e 1725/2025 de 21, 22 e 23 de outubro de 2025, respectivamente, para purga da mora objeto desta matrícula. Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R\$ 120.835,76. **(Prenotação nº 925791 de 15/08/2025). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFBD 49036 CFB).** bca. Rio de Janeiro, RJ, 21/01/2026. **Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646.** - - - - -

**AV - 9 - M - 257166 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Nos termos do Ofício nº 619052/2025 - Caixa Econômica Federal - 1 de 26/03/2026, acompanhado do requerimento de 09/04/2026, 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 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 isento conforme guia nº 2925238 emitida em 19/02/2026. Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos: R\$ 206.153,42 (ITBI). **(Prenotação nº 937468 de 30/03/2026). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFCH 95819 YZN).** bfa. Rio de Janeiro, RJ, 18/05/2026. **Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646.** - - -

**AV - 10 - M - 257166 - CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Em decorrência da Consolidação de Propriedade objeto do ato AV-9/257166, fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do ato R-5/257166. 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\$ 120.835,76. **(Prenotação nº 937468 de 30/03/2026). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFCH 95820 VPI).** bfa. Rio de Janeiro, RJ, 18/05/2026. **Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646.** - -

**AV - 11 - M - 257166 - QUALIFICAÇÃO REGISTRAL OBJETIVA:** Pelo mesmo título que deu origem ao ato AV-9/257166, acompanhado do Talão do IPTU do exercício de 2026, hoje arquivados, fica averbado o saneamento da presente matrícula quanto aos dados do imóvel para constar o seguinte: Inscrito no **FRE** sob o nº 3.455.634-0 e **CL** nº 03068-4, possuindo área edificada de **40m²**, localizado no bairro de **MADUREIRA** e cadastrado no **CEP:** 21310-050. 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 937468 de 30/03/2026). (Selo de fiscalização eletrônica nº EFCH 95821 YHF).** bfa. Rio de Janeiro, RJ, 18/05/2026. **Assinado eletronicamente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES, Substituta, matrícula 94/1646.** - -

**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/AT94N-SF6D4-E9BRK-XH7LV>



Valide aqui este documento

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 15/05/2026. Certidão expedida às **15:49h**. RGS. Dou fé. Rio de Janeiro, RJ, 18/05/2026. 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 <b>EFCH 95822 E JL</b>  Consulte a validade do selo em: <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>124,08</td></tr> <tr><td>Fundperj:</td><td>10,54</td></tr> <tr><td>FETJ:</td><td>24,81</td></tr> <tr><td>Funperj:</td><td>10,54</td></tr> <tr><td>Funarpen:</td><td>7,44</td></tr> <tr><td>I.S.S:</td><td>6,66</td></tr> <tr><td>Total:</td><td>193,54</td></tr> </table>	Emol.:	124,08	Fundperj:	10,54	FETJ:	24,81	Funperj:	10,54	Funarpen:	7,44	I.S.S:	6,66	Total:	193,54
Emol.:	124,08														
Fundperj:	10,54														
FETJ:	24,81														
Funperj:	10,54														
Funarpen:	7,44														
I.S.S:	6,66														
Total:	193,54														
<b>RECIBO</b> de certidão do <b>8º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro</b> . Recebemos a quantia de <b>R\$ 193,54</b> , 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/AT94N-SF6D4-E9BRK-XH7LV>