



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
COMARCA DA CAPITAL

CNM: 093344.2.0257528-36
MATRÍCULA
257528
DATA
22/01/2018

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL Fração de 0,002226 que corresponderá ao Apartamento 404 do Bloco 13 do Prédio a ser construído sob o nº551 da Rua dos Jesuítas, do Empreendimento denominado 'Jardim dos Ipês I', a ser construído no terreno designado por LOTE 1 DO PAL 49009, DE 2ª CATEGORIA, na Freguesia de Santa Cruz, com área total a ser construída de 21.180,49m², medindo o terreno no todo 73,18m de frente para a Rua dos Jesuítas, mais 6,71m em curva subordinada a um raio interno de 6,00m, concordando com o alinhamento da Estrada Itá, por onde mede 124,81m, onde é atingido por uma FNA com 3,10m de largura, mais 22,78m em curva subordinada a um raio interno de 20,00m, concordando com o alinhamento da Rua Projetada 1, por onde mede 37,59m; 126,22m de fundos em 3 segmentos de: 85,88m, mais 18,88m em curva subordinada a um raio externo de 162,25m, mais 21,46m confrontando com o lote 3 do PAL 49009 de propriedade de Tenda Negócios Imobiliários S/A; 97,68m a direita confrontando com o lote 2 do PAL 49009 de propriedade de Tenda Negócios Imobiliários S/A; tendo o referido imóvel Área Privativa de 41,45m²; Área de Uso Comum de 29,16m²; Área Total Real de 70,61m²; Possuindo o Empreendimento 115 vagas de estacionamento, todas descobertas e estão localizadas na área externa, não vinculadas a nenhuma unidade autônoma, sendo de uso do condomínio.....

PROPRIETÁRIA: TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS SA, com sede em São Paulo/SP, CNPJ/MF sob o nº 09.625.762/0001-58. Adquirido o terreno por compra a SPE SANTA CRUZ RESIDENCIAL LTDA, conforme escritura de 06/06/2017, do 12ºOfício de Notas desta cidade, Lº3472, fls.093/097, registrada sob o R-15 da matrícula 19607, em 12/06/2017, remanescente averbado sob o AV-16 da citada matrícula em 20/06/2017, desmembramento averbado sob o AV-17 da citada matrícula em 20/06/2017, memorial de incorporação registrado sob o R-2 da matrícula 255.686, em 22/06/2017.....

AV - 1 - M - 257528 - TERMO DE URBANIZAÇÃO: Consta averbado sob o AV-1 da matrícula 255686, em 20/06/2017 que: Pelo Requerimento de 14/06/2017 e conforme Termo de Urbanização nº005/2017, datado de 02.06.2017, lavrado às fls.050/050v do Livro nº05 de Folhas Soltas de Urbanização, da Secretaria Municipal de Urbanismo, passado por certidão nº085.310, datada de 02.06.2017, verifica-se que de acordo com o processo Processo nº02/000.074/2010 o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, assina e assume 1) SPE - SANTA CRUZ RESIDENCIAL LTDA; 2) TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, mediante as seguintes cláusulas: SEGUNDA: Pelo presente termo a outorgada se obriga a urbanizar a Rua Estrada Itá, em toda a sua largura, (18,00m), na extensão de 210,00m, correspondentes à distância da Rua Almadina até a Rua dos Jesuítas; Rua dos Jesuítas, em toda a sua largura (13,00m), na extensão de 220,00m, correspondente a testada do lote; Rua

Continua no verso...

ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Projetada 1, em toda a sua largura (15,00m), na extensão de 155,00m, correspondente a testada do lote, conforme PAA 6705, 7819 e 7841, de acordo com o despacho de 09/12/2016, da UIH/SUBU/CGLF/GPS, as fls.62. PARÁGRAFO ÚNICO: As obras de urbanização deverão atender ao que determina o RPT (Regulamento de Parcelamento da Terra, aprovado pelo Decreto E 3800 de 20.04.1970), e executadas de acordo com as normas estabelecidas pelos órgãos responsáveis à sua aprovação, no âmbito de suas competência. TERCEIRA: A inadimplência de obrigação assumida na cláusula segunda, e em consonância com os termos de seu parágrafo único, importará na não concessão de "habite-se" para qualquer edificação que venha a ser construída no local, até a conclusão das obras de urbanização e aceitação dos logradouros em questão. QUARTA: Qualquer importância devida ao Município em decorrência do presente Termo será inscrita como dívida ativa de sua Fazenda Pública, acrescidas das multas de 20%, juros de 1% ao mês, fazendo-se a cobrança em processo da execução, com apoio no parágrafo 2º artigo 2º da Lei Federal nº6.830, de 22.08.1980, sobre o débito ajuizado incidindo honorários de advogado de 20%. QUINTA: A outorgada compromete-se a respeitar a fazer cumprir integralmente, as obrigações assumidas pelo presente termo, renunciando ao direito de pleitear do Município qualquer indenização relativamente ao estabelecido neste termo, pondo, desde já a salvo de qualquer dúvidas ou contestações futuras. Demais condições constantes do título. Rio de Janeiro, RJ, 22/01/2018. O

Joana C. F. da Silva Costa
Substituta
Mat. 9417810

AV - 2 - M - 257528 - ENQUADRAMENTO: Consta averbado sob o AV-3 da matrícula 255686 em 22/06/2017 que: De acordo com Requerimento de 21/06/2017, capeando declaração de enquadramento da Caixa Econômica Federal datada de 25/04/2017, verifica-se que o Memorial de Incorporação objeto do ato precedente está enquadrado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, instituído pela Lei 11.977/2009 - Faixa 3, tendo como limite máximo de valor de venda das unidades habitacionais o valor de R\$200.000,00, se comprometendo ainda a não alienar qualquer das unidades por valor superior a esse decalrado, por não se enquadrar no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida. Rio de Janeiro, RJ, 22/01/2018. O

Joana C. F. da Silva Costa
Substituta
Mat. 9417810

AV - 3 - M - 257528 - GRAVAME: Consta averbado sob o AV-4 da matrícula 255686 em 26/06/2017 que: De conformidade com o disposto no Art.662, C/C §2º do Art.661 da Consolidação Normativa do Estado de Rio de Janeiro, fica consignado que o imóvel desta matrícula se configura como futura unidade autônoma, estando inserido em obra projetada e pendente de regularização registral, no que tange à sua conclusão. Rio de Janeiro, RJ, 22/01/2018. O

Joana C. F. da Silva Costa
Substituta
Mat. 9417810

AV - 4 - M - 257528 - AFETAÇÃO: Consta averbado sob o AV-5 da matrícula 255686 em 20/07/2017 que: Pelo Instrumento Particular de 07/07/2017, TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A. submeteu a incorporação do Empreendimento do qual o imóvel desta matrícula faz parte ao regime de afetação, conforme previsto nos artigos 31-A e seguintes da

Segue às fls. 2

Lei 4591/64. Desta forma, constituindo-se patrimônio de afetação o conjunto de bens, o terreno e as acessões, os direitos e obrigações vinculadas à incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados destinam-se única e exclusivamente à consecução da Incorporação do Empreendimento e à entrega das unidades imobiliárias aos futuros adquirentes e manter-se-ão apartados, tornando-se incomunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora. Rio de Janeiro, RJ, 22/01/2018. O OFICIAL C. F. da Silveira Costa

AV - 5 - M - 257528 - HIPOTECA: Consta registrado sob o R-7 da matrícula 255686, em 19/10/2017 que: Pelo Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Mútuo, para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras avenças datado de 01/09/2017, TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A já qualificada, deu em hipoteca a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, com sede em Brasília/DF e filial nesta cidade, inscrito no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, em garantia do pagamento do empréstimo e demais obrigações assumidas no citado contrato sendo o valor do financiamento de R\$10.870.704,73; Valor da Garantia Hipotecária de R\$23.152.000,00; Sistema de Amortização: SAC; Prazo Total de Construção/Legalização: 36 meses; Prazo Total de Amortização: 24 meses; Taxa de Juros nominal de 8.0000%; Taxa de Juros Efetiva de 8.3000%; demais condições constantes do título. Rio de Janeiro, RJ, 22/01/2018. O OFICIAL C. F. da Silveira Costa

AV - 6 - M - 257528 - CANCELAMENTO DE ATO: Fica cancelado o AV-5 por ter sido verificado engano. Rio de Janeiro, RJ, 12/09/2018. O OFICIAL

AV - 7 - M - 257528 - RERRATIFICAÇÃO DO TERMO DE URBANIZAÇÃO: requerimento de 09/10/2018, capeando certidão da SMU nº 085433, emitida 14/09/2018, Termo de Urbanização nº 014/2018, hoje arquivados, pelos quais verifica-se que em cumprimento ao despacho de 14/09/2018, exarado no processo 02/000.074/2010 em que TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A e OUTROS pedem que lhes seja passado por certidão o TERMO DE RERRATIFICAÇÃO DO TERMO DE URBANIZAÇÃO lavrado às fls. 074/080 do livro nº 05 de Folhas Soltas hoje arquivado, verifica-se que fica rerratificado o Termo de Urbanização objeto desta matrícula para constar corretamente as seguintes alterações: PRIMEIRA: O(s) OUTORGANTE(S) é(são) senhor(res) e possuidor(res). livre e desembaraçado de quaisquer ônus judicial ou extrajudicial do terreno designado por lotes 1,2 e 3 do PAL 49.009, situados na Rua dos Jesuitas, registrado no 4º Ofício do Registro de Imóveis PARÁGRAFO PRIMEIRO: Ficam retificados os proprietários e as Clausulas Segunda e Terceira, mantidas todas as demais. SEGUNDA: Pelo

Continua no verso...

presente Termo o(s) OUTORGANTE(S) se obriga(m) a urbanizar os seguintes logradouros em 02 (duas) etapas. 1º Etapa: a Estrada Itá, em toda a sua largura (18,00m), na extensão de 210,00m (duzentos e dez metros), correspondentes à distância da Rua Almadina até a Rua dos Jesuítas; Rua dos Jesuítas, em toda a sua largura (13,00m), na extensão de 220,00m (duzentos e vinte metros), correspondente a testada do lote 1; Rua Projetada 1, em toda a sua largura (15,00m), na extensão de 48,00m (quarenta e oito metros), correspondente a testada do lote 1 do PAL 49.009, conforme PAA 6.705, 7.819 e 7.841; 2º Etapa: Rua Projetada 1, em toda a sua largura (15,00m), na extensão de 107,00m (cento e sete metros), correspondente a testada do lote 3 do PAL 49.009, conforme PAA 7.841, de acordo com o despacho de 15/05/2018 da U/SUBU/CGPP/CPT, às fls.101. TERCEIRA: A inadimplência da obrigação assumida na cláusula SEGUNDA importará na não concessão do "habite-se" para qualquer edificação que venha a ser construída nos lotes 1 e 2 do PAL 49.009, até a conclusão das obras de urbanização e aceitação dos logradouros descritos na 1º Etapa; e no lote 3 do PAL 49.009, até a conclusão das obras de urbanização e aceitação do logradouro descrito na 2º Etapa. QUARTA: O presente Termo deverá ser publicado, em extrato (Artigo 441 do Regulamento Geral do Código de Administração Financeira e Contabilidade Pública do Município do Rio de Janeiro, aprovado pelo Decreto nº: 3221 de 18/09/81) no Diário Oficial/RIO, dentro do prazo de 05 (cinco) dias contados de sua assinatura, às custas do(s) OUTORGANTE(S). QUINTA: O(s) OUTORGANTE(S) obriga(m)-se a providenciar, por sua conta, a averbação do presente Termo no Registro de Imóveis competente. PARÁGRAFO ÚNICO: Deverá ser PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO Secretaria Municipal de Urbanismo comprovada a averbação na unidade de Licenciamento e Fiscalização competente. SEXTA: Para a publicação e averbação previstas neste Termo, o MUNICÍPIO fornecerá, ao(s) OUTORGANTE(S) independente de requerimento, certidão e extrato deste instrumento. SÉTIMA: Em caso de qualquer dúvida relativa ao presente Termo, o foro da Ação será o da Cidade do Rio de Janeiro, renunciando o(s) OUTORGANTE(S) a qualquer outro que tenha ou venha a ter, por mais especial ou privilegiado que seja. OITAVA: O presente Termo é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a herdeiros ou sucessores. NONA: O(s) OUTORGANTE(S) apresentou (aram) neste ato a documentação exigida por lei e que atesta o atendimento das condições jurídico-pessoais indispensáveis a lavratura do presente Termo. E, para a firmeza do que acima ficou convencionado lavrei às fls.074/080v do Livro nº 05 de folhas soltas de Urbanização o presente termo que tem-força de escritura pública, para que produza todos os efeitos legais, o qual depois de lido e achado conforme é assinado pelas partes interessadas e por mim, Heliete Costa Soares, gerente, matrícula 11/156.864-1, que o escrevi. por haver sido designada para este fim. Dispensada a apresentação de testemunhas, nos termos da Lei 6.952/1981. **(Prenotação nº 674615 de 03/10/2018) (Selo de fiscalização eletrônica nº ECUA 30125 BRO).** Rio de Janeiro, RJ, 29/10/2018. O OFICIAL *Joana C. F. da Silveira Costa*
Substituta
Mat: 9417810

R - 8 - M - 257528 - HIPOTECA: Pelo instrumento particular de mútuo
Segue às fls.2

com abertura de crédito para construção de empreendimento imobiliário, datado de 22.02.2019, TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, já qualificada, deu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído em primeira, única e especial hipoteca a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, com sede em São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº00.360.305/0001-04, sendo o valor de financiamento de: R\$6.851.869,48; Valor de Garantia Hipotecária de: R\$11.510.000,00 (incluído neste valor outros imóveis), para construção do empreendimento residencial, dívida esta com prazo de amortização de 24 meses, contado do primeiro dia do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no cronograma físico financeiro do empreendimento para o término da obra; construção/legalização: 36 meses, taxa de Juros % A.A: Nominal: 8.0000%; Efetiva: 8.3000%, calculadas pelo sistema **SAC**. Demais condições as constantes do título. (Prenotação nº679202 de 22/03/2019) (Selo de fiscalização eletrônica nºECXP 75126 MYN). Rio de Janeiro, RJ, 05/04/2019. O OFICIAL

Joana C. F. da Silva Costa
Substituta

Mat: 3417310

AV - 9 - M - 257528 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA: Fica o imóvel desta matrícula desligado da garantia hipotecária objeto do R-8, face autorização dada pela credora no instrumento particular de 15/04/2019, que hoje se arquivava. (Prenotação nº679761 de 30/04/2019) (Selo de fiscalização eletrônica nºECZH 65103 OHL). Rio de Janeiro, RJ, 08/05/2019. O OFICIAL

Joana C. F. da Silva Costa
Substituta
Mat: 3417310

R - 10 - M - 257528 - COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 15/04/2019, a proprietária já qualificada, vendeu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído a **MARCELA ROCHA VIEIRA**, brasileira, cozinheira, solteira, CPF/MF sob o nº 054.222.037-71, residente Rio de Janeiro/RJ. Valor do imóvel atribuído pelos contratantes: R\$130.999,68 (sendo com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS, no valor de R\$1.541,30, e recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto no valor de R\$36.070,00). Isento de imposto de transmissão, conforme guia nº2248171. (Prenotação nº679761, em 30/04/2019) (Selo de fiscalização eletrônica nºECZH 65104 FGU). Rio de Janeiro, RJ, 08/05/2019. O OFICIAL

Joana C. F. da Silva Costa
Substituta
Mat: 3417310

AV - 11 - M - 257528 - FUNDO DE GARANTIA: Pelo instrumento particular de 15/04/2019, objeto do R-10, fica averbado que a utilização do **FUNDO DE GARANTIA POR TEMPO DE SERVIÇO**, não permite a comprador **MARCELA ROCHA VIEIRA** já qualificada, negociar o imóvel desta matrícula com terceiros utilizando o mesmo recurso, pelo prazo mínimo

Continua no verso...

de 3 (três) anos, a contar da data do citado instrumento. (Prenotação nº679761 de 30/04/2019) (Selo de fiscalização eletrônica nºECZH 65105 QOT). Rio de Janeiro, RJ, 08/05/2019. O OFICIAL

Joana C. F. da Silva Costa
Substituta
Mat. 25417810

R - 12 - M - 257528 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular datado de 15/04/2019, a adquirente do R-10, deu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído em alienação fiduciária à **CAIXA ECONOMICA FEDERAL CEF**, com sede em Brasília/DF e filial nesta cidade, CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, em garantia da dívida de R\$72.754,71, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 15/05/2019, no valor de R\$389,59, à taxa nominal de 4,5000%a.a., efetiva de 4,5939%a.a e nas demais condições constantes do título. (Prenotação nº679761, de 30/04/2019) (Selo de fiscalização Eletrônica nºECZH 65106 MMR). Rio de Janeiro, RJ, 08/05/2019. O OFICIAL

Joana C. F. da Silva Costa
Substituta
Mat. 25417810

AV - 13 - M - 257528 - CONSTRUÇÃO: Pelo requerimento de 31/05/2019, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo nº 80/0011/2019, de 29/05/2019, hoje arquivados, verifica-se que de acordo com o processo nº02/280002/2017, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o "habite-se" concedido em 29/05/2019. Dispensada a apresentação da CND do INSS relativa à obra, conforme provimento CGJ nº41/2013, publicado no D.O.E em 21.06.2013. (Prenotação nº680739 de 13/06/2019) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDAV 48568 LKD). Rio de Janeiro, RJ, 24/06/2019. O OFICIAL

Joana C. F. da Silva Costa
Substituta
Mat. 25417810

AV - 14 - M - 257528 - INTIMAÇÃO VIA EDITAL: Na qualidade de credor Fiduciário, CAIXA ECONOMICA FEDERAL CEF, com sede nesta cidade, CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, através do Ofício nº453935/2024 de 26/01/2024, e face notificações promovidas pelo mesmo com resultado "NEGATIVO" hoje arquivados, este requereu nos termos do Parágrafo 1º do Art. 26 da Lei nº9514/97, a Intimação via edital do devedor fiduciante MARCELA ROCHA VIEIRA, CPF/MF sob o nº 054.222.037-71, Publicados em 15/04/2024, 16/04/2024 e 17/04/2024, para purga da mora objeto desta matrícula. Certificamos a não ocorrência de purga de mora no prazo legal.

Prenotação nº724360 de 29/01/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEPH 70015 BVW. Ato concluído aos 15/07/2024 por Ulisses Caetano (Mat. TJRJ 94/10046).

AV - 15 - M - 257528 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo Requerimento de 16/09/2021, hoje arquivado, verifica-se que face ao Artigo 26, parágrafo 7º, da Lei 9514/97, sendo promovida a intimação sem a purgação da mora, consolida-se a propriedade do imóvel desta matrícula, em nome da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, com sede Brasília - Df, CNPJ/MF

ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

sob o nº 00.360.305/0001-04, já qualificada, ficando a mesma com a obrigação de promover leilão público do imóvel dentro de 30 dias contados da data do registro (art.27 da Lei 9514 de 20.11.1997). Imposto pago pela guia nº2737456. Prenotação nº731981 de 23/09/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEQD 58068 BFY. Ato concluído aos 31/10/2024 por Roberta Oliveira (94/24150).

AV - 16 - M - 257528 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIARIA: Com fulcro no Artigo 1488, do CNCGJ, Em consequência a averbação de consolidação de propriedade retro averbada, verifica-se que fica cancelada a propriedade fiduciária objeto da presente matrícula. Prenotação nº731981 de 23/09/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEQD 58069 HVD. Ato concluído aos 31/10/2024 por Roberta Oliveira (94/24150).

CERTIFICA que esta é a cópia fiel da matrícula a que se refere, dela constando a situação jurídica da mesma, bem como todos os eventuais ônus e gravames, ações reais e pessoais reipersecutórias ou indisponibilidades existentes sobre o imóvel, seus proprietários ou detentores de direitos, registrados e/ou averbados até o momento da sua emissão. CERTIFICANDO ainda as prenotações efetuadas na presente matrícula até o dia útil anterior a sua emissão. Informa que o 4º RGI situa-se na Rua do Prado, nº 41, loja 101, Santa Cruz, Rio de Janeiro/RJ, CEP: 23.555-012. site: www.4rgirj.com.br. Dou fé. Rio de Janeiro, RJ, 01/11/2024. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 15:36h.

Emolumentos	Lei 6370/12	FETJ	FUNDPERJ	FUNPERJ	FUNARPEN	ISSQN	SELO DE FISCALIZAÇÃO	TOTAL
R\$ 98,00	R\$ 1,96	R\$ 19,60	R\$ 4,90	R\$ 4,90	R\$ 5,88	R\$ 5,26	R\$ 2,59	R\$ 143,09

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEQD 58070 PMH



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

KMO-