



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE  
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 09334-4  
Livro nº 2 - Registro Geral

CNM: 093344.2.0260702-20

MATRÍCULA

260702

DATA

02/12/2020

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL** - : Fração de 0,0020 que corresponderá ao Apartamento 204, do Bloco 11 do Prédio a ser construído sob o nº115 pela Rua Projetada 1, do Empreendimento residencial denominado " JARDIM DOS IPÊS III", a ser construído no Terreno designado por Lote 01 do PAL 49392, na Freguesia de Santa Cruz, com área de 22.565,85m<sup>2</sup>, localizado a 37,59m, mais 22,78m em curva subordinada a um raio interno de 20,00m, concordando com o alinhamento da Estrada do Itá. Medindo: 49,70m de frente para a Rua Projetada 1 do PAA 7841; 259,62m à direita em quatro segmentos de: 21,46m, em curva subordinada a um raio interno de 162,25m, 18,88m em curva subordinada a um raio interno de 162,25m, ambos confrontando com o Lote 1 do PAL 49.009, mais 139,22m onde confronta com os Lotes 1 e 2 do PAL 49.009, em curva subordinada a um raio de 90,00m, mais 80,06m em curva subordinada a um raio interno de 90,00m, onde confronta parte com o Lote 2 do PAL 49.009, e parte com o Lote de Doação de Escola do PAL 49.009 de propriedade da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro; 32,71m de fundo, fazendo testada para a Rua Projetada 2 do PAA 12.652, em quatro segmentos de: 15,43m em curva subordinada a um raio externo de 252,00m, mais 1,98m em curva subordinada a um raio interno de 6,00m, mais 9,71m, mais 5,59m em curva subordinada a um raio interno de 6,00m, concordando com o alinhamento da Rua Projetada 1 do PAA 12.652; 250,67m à esquerda em quatro segmentos de: 84,51m, mais 25,01m, ambos confrontando com o Lote de Doação de Escola do PAL 49.392 de propriedade da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, mais 128,86m, mais 12,29m em curva subordinada a um raio externo de 122,00m, estes últimos dois segmentos fazendo testada para a Rua Projetada 1 do PAA 12.652 ; tendo o referido imóvel **Área Privativa Real** de: 40,54m<sup>2</sup>; **Área de Uso Comum** de: 22,70m<sup>2</sup>; **Área Total Real** de: 63,24m<sup>2</sup>. Possuindo o empreendimento 54 vagas de garagem, sendo 15 (quinze) destinadas a Portadores de necessidades especiais ( PNE), todas descobertas e localizadas na área externa, conforme projeto aprovado pela Prefeitura Municipal. As vagas não se vinculam a nenhuma unidade autônoma, sendo de uso comum do condomínio. A forma de sua utilização deverá ser regrada em assembleia de condomínio específica para o tema. Até que seja realizada referida Assembleia, a utilização das vagas será regrada por ordem de chegada.....

**PROPRIETÁRIA/INCORPORADORA:** TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS SA, com sede em São Paulo/SP, inscrita no 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 12º Ofício de Notas desta cidade,

Continua no verso...

ONR

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

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

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-5 da matrícula 255688, memorial de incorporação registrado sob o R-2 da matrícula 259715 em 10/12/2019, aditado sob o AV-5 da citada matrícula em 02/03/2020, PAL averbado sob o AV-6 da citada matrícula em 07/04/2020, retificação de metragens averbado sob o AV-7 da citada matrícula em 07/04/2020.....

**AV - 1 - M - 260702 - FUTURA UNIDADE AUTÔNOMA:** 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, 02/12/2020. O OFICIAL.

*APS*  
Ana Paula da Silva  
Matricula: 94/11794  
Escrivente Autorizado

**AV - 2 - M - 260702 - TERMO DE URBANIZAÇÃO:** Consta averbado sob o AV-1 da matrícula 259715 em 10/12/2019, 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 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

Segue às fls.2

ONR

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

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

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, RJ, 02/12/2020. O OFICIAL

Ana Paula da Silva  
Matrícula: 94/11794  
Escrivente Autorizado

**AV - 3 - M - 260702 - AFETAÇÃO:** Consta averbado sob o AV-3 da matrícula 259715 em 10/12/2019 que: Pelo Requerimento de 29/11/2019, a proprietária, já qualificada, 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 Lei 4591/64.. Rio de Janeiro, RJ, 02/12/2020. O OFICIAL

Ana Paula da Silva  
Matrícula: 94/11794  
Escrivente Autorizado

**AV - 4 - M - 260702 - ENQUADRAMENTO:** Consta averbado sob o AV-4 da matrícula 259715 em 10/12/2019 que: Pelo Requerimento de 29/11/2019 e pela declaração de enquadramento da Caixa Econômica Federal datada de 04/12/2019, 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. Rio de Janeiro, RJ, 02/12/2020. O OFICIAL

Ana Paula da Silva  
Matrícula: 94/11794  
Escrivente Autorizado

**AV - 5 - M - 260702 - HIPOTECA:** Consta registrado sob o R-10 da matrícula 259715 em 08/09/2020: Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Mútuo, para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras avenças datado de 11/08/2020, a proprietária já qualificada, deu em hipoteca a fração do imóvel desta matrícula 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\$15.518.885,34 (incluído neste valor outros imóveis); Valor da Garantia Hipotecária de R\$29.079.000,00 (incluído neste valor outros imóveis); 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, 02/12/2020. O OFICIAL

Ana Paula da Silva  
Matrícula: 94/11794  
Escrivente Autorizado

**AV - 6 - M - 260702 - CONSTRUÇÃO:** Pelo requerimento de 22/06/2021, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo nº 25/0261/2021, de 21/06/2021, hoje arquivados, verifica-se que de acordo com o processo nº 06/702058/2019, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o "habite-se" concedido em 21/06/2021. Dispensada a apresentação da CND do INSS relativa à obra, conforme provimento CGJ nº 41/2013, publicado no D.O.E em 21.06.2013 (Prenotação nº 701676 de 22/06/2021) (Selo de

Continua no verso...

fiscalização eletrônica nºEDTZ 07871 KUQ). Rio de Janeiro, RJ, 02/07/2021. O OFICIAL

Marcelo Burlini Coelho  
Matrícula: 94/3003  
Escritor Autorizado

**AV - 7 - M - 260702 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA:** Fica o imóvel desta matrícula desligado da garantia hipotecária objeto do AV-5, face autorização dada pela credora no requerimento de 22/09/2021, que hoje se arquiva. (Prenotação nº704682 de 15/10/2021) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDTZ 31410 VRE). Rio de Janeiro, RJ, 27/10/2021. O OFICIAL

Ana Paula da Silva  
Matrícula: 94/11784  
Escritor Autorizado

**AV - 8 - M - 260702 - LOGRADOURO:** Conforme certidão da SMU nº30662/2022 de 27/04/2022, hoje arquivados, verifica-se que: a antiga Rua: Projetada 1 (TRECHO), **atual RUA COMPOSITOR TUNAI:** foi reconhecida pelo Decreto nº48536, de 24/02/2021. (Prenotação nº708624 de 10/05/2022) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDTZ 32056 WLZ). Rio de Janeiro, RJ, 12/05/2022. O OFICIAL

Lucas da Silva Caetano  
Matrícula: 94/10046  
Escritor Autorizado

**R - 9 - M - 260702 - COMPRA E VENDA:** Pelo instrumento particular de 23/03/2022, o proprietário já qualificado, vendeu o imóvel desta matrícula a **JESUS ALBERTO ARZOLAY MORGADO**, venezuelano, auxiliar de escritório, solteiro, identidade nºF378102S, expedida pelo RNM/DF, CPF/MF sob o nº708.814.312-73, residente nesta cidade. Valor do imóvel atribuído pelos contratantes: R\$144.708,74. Isento do pagamento de Imposto de Transmissão conforme guia nº2472600. (Prenotação nº708624, de 10/05/2022) (Selo de fiscalização eletrônica EDTZ 32057 RWW). Rio de Janeiro, RJ, 12/05/2022. O OFICIAL

Lucas da Silva Caetano  
Matrícula: 94/10046  
Escritor Autorizado

**R - 10 - M - 260702 - ALIENACAO FIDUCIARIA:** Pelo contrato datado de 23/03/2022, o adquirente deu o imóvel desta matrícula, em alienação fiduciária, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, com sede Brasília - Df, CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04**, em garantia da dívida de R\$115.200,00, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se à 1ª em 25/04/2022, no valor de R\$671,76, à taxa nominal de 5,5000%a.a., efetiva de 5,6407%a.a e nas demais condições constantes do título. (Prenotação nº708624, de 10/05/2022) (Selo de fiscalização Eletrônica nºEDTZ 32058 IZV). Rio de Janeiro, RJ, 12/05/2022. O OFICIAL

Lucas da Silva Caetano  
Matrícula: 94/10046  
Escritor Autorizado

**AV - 11 - M - 260702 - INTIMAÇÃO POR EDITAL:** Na qualidade de credor Fiduciário, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, com sede nesta cidade, CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, através do Ofício nº458863/2024 de 21/02/2024, 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 JESUS ALBERTO ARZOLAY MORGADO, CPF/MF sob o nº 708.814.312-73, 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 nº **724996** de 23/02/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEJQ 72042 NHY. Ato concluído aos 17/06/2024 por Roberta Oliveira (94/24150).

**AV - 12 - M - 260702 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo Requerimento de 13/08/2024, 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 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 nº2717830, em 12/08/2024.

Prenotação nº **730596** de 19/08/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEPH 82137 IQP. Ato concluído aos 02/09/2024 por Roberta Oliveira (94/24150).

**AV - 13 - M - 260702 - 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 nº **730596** de 19/08/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEPH 82138 VLV. Ato concluído aos 02/09/2024 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](http://www.4rgirj.com.br). Dou fé. Rio de Janeiro, RJ, 04/09/2024. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 11:28h.

| 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

EEPH 82139 FYJ



Consulte a validade do selo em:

<http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>