



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 09334-4

Livro nº 2 - Registro Geral

MATRÍCULA

261137

DATA

17/12/2020

CNM: 093344.2.0261137-73

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL - Fração de 0,00405 que corresponderá ao Apartamento 402 do Bloco 10 do Prédio a ser construído sob o nº118 da Rua Ibirarema, do empreendimento residencial denominado "RESIDENCIAL RIO SENA" a ser construído no terreno designado por LOTE 1 DO PAL 49029, de 3ª Categoria, com área de 11.640,67m²; na Freguesia de Santa Cruz, medindo o terreno no todo 50,00m de frente para a Estrada Visconde de Sinimbu em dois segmentos de: 26,87m, mais 23,13m em curva subordinada a um raio interno de 400,00m, 32,40m de fundos onde faz testada para a Rua Ibirarema, 208,00m a direita, 219,35m à esquerda em três segmentos de: 171,50m, mais 17,50m, mais 30,35m, localizado a 111,00m do encontro da Rua Visconde de Sinimbu com a Estrada de Santa Eugênia, confrontando a direita com os lotes 34 e 15 da Quadra 05 do PAL 5822, a esquerda com o lote 17 da Quadra 15 do PAL 5822 e nos fundos com a Rua Ibirarema. tendo o referido imóvel **Área Privativa Coberta Padrão** de: 43,22m²; **Área Privativa Real Total** de: 43,22m²; **Área de Uso Comum** de 28,16m²; **Área Total Real** de 71,38m². Possuindo o empreendimento 108 vagas de veículos.....
CADASTRO: Inscrição Municipal nº3006798-7(M.P) e CL nº01598-2.....
PROPRIETÁRIA/INCORPORADORA- RESIDENCIAL RIO SENA INCORPORAÇÕES SPE LTDA, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o

nº33.001.731/0001-00. Adquirido o terreno por compra a NOVA TERRA INCORPORAÇÕES LTDA EPP, conforme escritura de 17/06/2020, do 1º Ofício de Notas desta cidade, Lº5946, fls.153/155, registrada sob o R-3 da matrícula 257634, em 01/07/2020, memorial de incorporação registrado sob o R-4 da matrícula 257634 em 01/07/2020.....

AV - 1 - M - 261137 - 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, 17/12/2020.

OFICIAL: Joana C. da Silva Costa
Substituta
Mat. 261137

AV - 2 - M - 261137 - VAGAS DE GARAGEM : Conforme memorial de incorporação registrado sob o sob o R-4 da matrícula 257634 em 01/07/2020, fica aditada a presente matrícula para constar as seguintes informações com relação a vaga de garagem do empreendimento residencial "Residencial Rio Sena": A incorporadora declara que a garagem do empreendimento Residencial Rio Sena comporta 108 (cento e oito), vagas externas, descobertas, destinadas para o estacionamento de veículos de tamanho médio, distribuídos em planta elucidativa integrante do memorial de incorporação aprovada pela Prefeitura do Município do Rio de Janeiro - RJ, sendo de uso exclusivo dos proprietários. As vagas de garagem estão situadas na área de uso comum do empreendimento e **são vinculadas aos seguintes apartamentos,**

Continua no verso...

ONR

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por MARCELO BURLINI COELHO - 02/12/2024 09:03

conforme tabela a seguir, Ficando estabelecido que as vagas de garagem **não** podem ser alienadas ou alugadas a pessoas estranhas ao condomínio (art. 1.331, 8 1º, do Código Civil).....

Aptº.	Bloco	Vaga	Aptº.	Bloco	Vaga	Aptº.	Bloco	Vaga
101 PNE	1	10	101	5	SEM VAGA	101	9	SEM VAGA
102 PNE	1	11	102	5	SEM VAGA	102	9	SEM VAGA
103 PNE	1	12	103	5	SEM VAGA	103	9	SEM VAGA
104 PNE	1	13	104	5	SEM VAGA	104	9	SEM VAGA
201	1	1	201	5	42	201	9	74
202	1	2	202	5	43	202	9	75
203	1	3	203	5	44	203	9	76
204	1	4	204	5	45	204	9	77
301	1	5	301	5	46	301	9	78
302	1	6	302	5	47	302	9	79
303	1	7	303	5	48	303	9	80
304	1	8	304	5	49	304	9	81
401	1	9	401	5	SEM VAGA	401	9	SEM VAGA
402	1	SEM VAGA	402	5	SEM VAGA	402	9	SEM VAGA
403	1	SEM VAGA	403	5	SEM VAGA	403	9	SEM VAGA
404	1	SEM VAGA	404	5	SEM VAGA	404	9	SEM VAGA
501	1	SEM VAGA	501	5	SEM VAGA	501	9	SEM VAGA
502	1	SEM VAGA	502	5	SEM VAGA	502	9	SEM VAGA
503	1	SEM VAGA	503	5	SEM VAGA	503	9	SEM VAGA
504	1	SEM VAGA	504	5	SEM VAGA	504	9	SEM VAGA
101 PNE	2	14	101	6	SEM VAGA	101	10	SEM VAGA
102 PNE	2	15	102	6	SEM VAGA	102	10	SEM VAGA
103 PNE	2	16	103	6	SEM VAGA	103	10	SEM VAGA
104 PNE	2	17	104	6	SEM VAGA	104	10	SEM VAGA
201	2	18	201	6	50	201	10	82
202	2	19	202	6	51	202	10	83
203	2	20	203	6	52	203	10	84
204	2	21	204	6	53	204	10	85
301	2	22	301	6	54	301	10	86
302	2	23	302	6	55	302	10	87

Segue às fls.2

303	2	24	303	6	56	303	10	88
304	2	25	304	6	57	304	10	89
401	2	SEM VAGA	401	6	SEM VAGA	401	10	SEM VAGA
402	2	SEM VAGA	402	6	SEM VAGA	402	10	SEM VAGA
403	2	SEM VAGA	403	6	SEM VAGA	403	10	SEM VAGA
404	2	SEM VAGA	404	6	SEM VAGA	404	10	SEM VAGA
501	2	SEM VAGA	501	6	SEM VAGA	501	10	SEM VAGA
502	2	SEM VAGA	502	6	SEM VAGA	502	10	SEM VAGA
503	2	SEM VAGA	503	6	SEM VAGA	503	10	SEM VAGA
504	2	SEM VAGA	504	6	SEM VAGA	504	10	SEM VAGA
101	3	SEM VAGA	101	7	SEM VAGA	101	11	SEM VAGA
102	3	SEM VAGA	102	7	SEM VAGA	102	11	SEM VAGA
103	3	SEM VAGA	103	7	SEM VAGA	103	11	SEM VAGA
104	3	SEM VAGA	104	7	SEM VAGA	104	11	SEM VAGA
201	3	26	201	7	58	201	11	90
202	3	27	202	7	59	202	11	91
203	3	28	203	7	60	203	11	92
204	3	29	204	7	61	204	11	93
301	3	30	301	7	62	301	11	94
302	3	31	302	7	63	302	11	95
303	3	32	303	7	64	303	11	96
304	3	33	304	7	65	304	11	97
401	3	SEM VAGA	401	7	SEM VAGA	401	11	SEM VAGA
402	3	SEM VAGA	402	7	SEM VAGA	402	11	SEM VAGA
403	3	SEM VAGA	403	7	SEM VAGA	403	11	SEM VAGA
404	3	SEM VAGA	404	7	SEM VAGA	404	11	SEM VAGA
501	3	SEM VAGA	501	7	SEM VAGA	501	11	SEM VAGA
502	3	SEM VAGA	502	7	SEM VAGA	502	11	SEM VAGA

Continua no verso...

503	3	SEM VAGA	503	7	SEM VAGA	503	11	SEM VAGA
504	3	SEM VAGA	504	7	SEM VAGA	504	11	SEM VAGA
101	4	SEM VAGA	101	8	SEM VAGA	101	12	SEM VAGA
102	4	SEM VAGA	102	8	SEM VAGA	102	12	SEM VAGA
103	4	SEM VAGA	103	8	SEM VAGA	103	12	SEM VAGA
104	4	SEM VAGA	104	8	SEM VAGA	104	12	SEM VAGA
201	4	34	201	8	66	201	12	98
202	4	35	202	8	67	202	12	99
203	4	36	203	8	68	203	12	100
204	4	37	204	8	69	204	12	101
301	4	38	301	8	70	301	12	102
302	4	39	302	8	71	302	12	103
303	4	40	303	8	72	303	12	104
304	4	41	304	8	73	304	12	105
401	4	SEM VAGA	401	8	SEM VAGA	401	12	106
402	4	SEM VAGA	402	8	SEM VAGA	402	12	107
403	4	SEM VAGA	403	8	SEM VAGA	403	12	108
404	4	SEM VAGA	404	8	SEM VAGA	404	12	SEM VAGA
501	4	SEM VAGA	501	8	SEM VAGA	501	12	SEM VAGA
502	4	SEM VAGA	502	8	SEM VAGA	502	12	SEM VAGA
503	4	SEM VAGA	503	8	SEM VAGA	503	12	SEM VAGA
504	4	SEM VAGA	504	8	SEM VAGA	504	12	SEM VAGA

Rio de Janeiro, RJ, 17/12/2020. O OFICIAL

João Carlos de Silva Costa

Substituta

12/12/2020

AV - 3 - M - 261137 - AFETAÇÃO: Consta averbado sob o AV-5 da matrícula 257634 em 01/07/2020 que: Pelo Requerimento de 17/06/2020, 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. 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

Segue as fls.3

obrigações do patrimônio geral da incorporadora. Rio de Janeiro, RJ, 17/12/2020. O OFICIAL.

Joana C. F. da Silveira Costa

AV - 4 - M - 261137 - ENQUADRAMENTO: Consta averbado sob o AV-6 da matrícula 257634 em 01/07/2020 que: De acordo com Requerimento de 17/06/2020 e declaração de enquadramento da Caixa Econômica Federal datada de 03/03/2020, 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, 17/12/2020. O OFICIAL.

Joana C. F. da Silveira Costa
Substituta

AV - 5 - M - 261137 - HIPOTECA: Consta registrado sob o R-9 da matrícula 257634 que: Pelo Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Mútuo, para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras avenças datado de 17/11/2020, RESIDENCIAL RIO SENA INCORPORAÇÕES SPE LTDA, CNPJ/MF sob o nº 33.001.731/0001-00, deu dentre outros o imóvel desta matrícula em hipoteca a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, com sede Em Brasília - Df e Filial Nesta Cidade, CNPJ/MF sob o 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\$ 20.645.000,00**; Valor da Garantia Hipotecária de **R\$34.409.000,00**; Sistema de Amortização: **SAC**; Prazo Total de Construção/Legalização: **36 meses**; Prazo Total de Amortização: **24 meses**; Taxa de Juros Nominal de **8.0000%A.A**; Taxa de Juros Efetiva de **8.3000%A.A**; demais condições constantes do título. Rio de Janeiro, RJ, 17/12/2020. O OFICIAL.

Joana C. F. da Silveira Costa
Substituta

AV - 6 - M - 261137 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Foi hoje registrada na Ficha Auxiliar nº2502, a Convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. (Prenotação nº696342 de 10/11/2020) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDOH 40908 LCN). Rio de Janeiro, RJ, 18/12/2020. O OFICIAL.

Joana C. F. da Silveira Costa
Substituta

AV - 7 - M - 261137 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA: Fica o imóvel desta matrícula desligado da garantia hipotecária objeto do AV-5, face autorização dada pela credora no instrumento particular de 24/03/2021, que hoje se arquivou. (Prenotação nº700408 de 10/05/2021) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDTB 37529 XFW). Rio de Janeiro, RJ, 13/05/2021. O OFICIAL.

Joana C. F. da Silveira Costa
Oficial Substituta

Mat. Continuação no verso.

R - 8 - M - 261137 - COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 24/03/2021, a proprietária já qualificada, vendeu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído a **DANIEL MARINHO VALENTE**, brasileiro, segurança, solteiro, portador da CNH nº00316921802, expedida pelo DETRAN/RJ, CPF/MF sob o nº 025.418.617-37, residente nesta cidade. Valor do imóvel atribuído pelos contratantes: R\$143.000,00 (sendo com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS, no valor de R\$756,30, e recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto no valor de R\$29.000,00). Isento de imposto de transmissão, conforme guia nº2385303. (Prenotação nº700408, em 10/05/2021) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDTB 37530 GFU). Rio de Janeiro, RJ, 13/05/2021. O **JOÃO CARLOS DA SILVA COSTA**
 Oficial Substituto
 Matr.: 94/7610

AV - 9 - M - 261137 - FUNDO DE GARANTIA: Pelo instrumento particular de 24/03/2021, objeto do ato anterior, fica averbado que a utilização do **FUNDO DE GARANTIA POR TEMPO DE SERVIÇO**, não permite ao comprador **DANIEL MARINHO VALENTE**, já qualificado, negociar o imóvel desta matrícula com terceiros utilizando o mesmo recurso, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos, a contar da data do citado instrumento. (Prenotação nº700408 de 10/05/2021) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDTB 37531 PHX). Rio de Janeiro, RJ, 13/05/2021. O **JOÃO CARLOS DA SILVA COSTA**
 Oficial Substituto
 Matr.: 94/7610

R - 10 - M - 261137 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular datado de 24/03/2021, o adquirente deu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído em alienação fiduciária, à **CAIXA ECONÔMICA 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\$76.985,08, a ser paga em 340 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 19/04/2021, no valor de R\$448,56, à taxa nominal de 4,7500%a.a., efetiva de 4,8547%a.a. e nas demais condições constantes do título. (Prenotação nº700408, de 10/05/2021) (Selo de fiscalização Eletrônica nºEDTB 37532 TXF). Rio de Janeiro, RJ, 13/05/2021. O **JOÃO CARLOS DA SILVA COSTA**
 Oficial Substituto
 Matr.: 94/7610

AV - 11 - M - 261137 - CONSTRUÇÃO: Pelo requerimento de 27/12/2021, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo nº 25/0587/2021, de 20/12/2021, hoje arquivados, verifica-se que de acordo com o processo nº02/201573/2013, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o "habite-se" concedido em 20/12/2021. 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 nº706545 de 04/01/2022) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDTZ 44351 KGE). Rio de Janeiro, RJ, 11/01/2022. O **JOÃO CARLOS DA SILVA CAETANO**
 Matr.: 94/10046
 Escrivente Autorizado

AV - 12 - M - 261137 - INTIMAÇÃO VIA EDITAL: Na qualidade de credor Fiduciário, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, através do Ofício nº 449380/2024 de 12/01/2024, e face notificações promovidas pelo mesmo com resultado '**NEGATIVO**' hoje arquivados, este requereu nos termos do Parágrafo 1º do Art. 26 da Lei nº 9514/97, a Intimação via edital do devedor fiduciante DANIEL MARINHO VALENTE, CPF/MF sob o nº 025.418.617-37, Publicados em 12/04/2024, 15/04/2024 e 16/04/2024, para purga da mora objeto desta matrícula. Certificamos a não ocorrência de purga de mora no prazo legal. Prenotação nº **723981** de 15/01/2024. Selo de fiscalização eletrônica nº EEPH 69976 AUB. Ato concluído aos 15/07/2024 por Ulisses Caetano (Mat. TJRJ 94/10046).

AV - 13 - M - 261137 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo Requerimento de 29/10/2024, 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 nº 2754461. Prenotação nº **733308** de 05/11/2024. Selo de fiscalização eletrônica nº EEQJ 31533 VDL. Ato concluído aos 26/11/2024 por Lais Cabral ().

AV - 14 - M - 261137 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: 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 **733308** de 05/11/2024. Selo de fiscalização eletrônica nº EEQJ 31534 JLN. Ato concluído aos 26/11/2024 por Lais Cabral ().

CERTIFICA...

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, 29/11/2024. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 15:26h.

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

EEQJ 31535 INH



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

KMO-