



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

CNM: 093344.2.0257269-37 MATRÍCULA 257269	DATA 22/01/2018
--	---------------------------

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL Fração de 0,002226 que corresponderá ao Apartamento 104 do Bloco 7 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 - 257269 - 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

Esse documento foi assinado digitalmente por MARCELO BURLINI COELHO - 23/08/2024 08:09

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 OFICIAL.

Alexis M. Cavichini T. de Siqueira
Oficial de Registro de Imóveis - 4º RGIRJ
Mat.: 90/334

AV - 2 - M - 257269 - 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 OFICIAL.

Alexis M. Cavichini T. de Siqueira
Oficial de Registro de Imóveis - 4º RGIRJ
Mat.: 90/334

AV - 3 - M - 257269 - 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 OFICIAL.

Alexis M. Cavichini T. de Siqueira
Oficial de Registro de Imóveis - 4º RGIRJ
Mat.: 90/334

AV - 4 - M - 257269 - 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

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.

Alexis M. Cavichini T. de Siqueira
Oficial de Registro de Imóveis - 4º RGIRJ

AV - 5 - M - 257269 - HIPOTECA: Consta registrado sob o R-8 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 avéncias datado de 30/06/2017, 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 nº00.360.305/0001-04, em garantia do pagamento do empréstimo e demais obrigações assumidas no citado contrato, sendo o valor do financiamento de R\$13.142.479,78; Valor da Garantia Hipotecária de R\$17.348.000,00; 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 8.30000%; demais condições constantes do título. Rio de Janeiro, RJ, 22/01/2018. O OFICIAL.

Alexis M. Cavichini T. de Siqueira
Oficial de Registro de Imóveis - 4º RGIRJ

Mat.: 901334

AV - 6 - M - 257269 - DESLIGAMENTO: Fica o imóvel desta matrícula desligado da garantia hipotecária objeto do AV-5, face autorização dada pela credora no instrumento particular de 31/01/2018, que hoje se arquivou. (Prenotação nº666125 de 01/03/2018) (Selo de fiscalização eletrônica nºECLT 86929 PWU). Rio de Janeiro, RJ, 07/03/2018. O OFICIAL.

Joana C. F. da Silveira Costa
Substituta
Mat.: 9417810

R - 7 - M - 257269 - COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 31/01/2018, a propriedade já qualificada, vendeu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído a **FLAVIA VALERIA DE FARIA**, brasileira, cuidadora, solteira, identidade nº109531913; do DETRAN/RJ, CPF/MF sob o nº052.166.317-20; e CLODOALDO DOS SANTOS, brasileiro, do lar, solteiro, identidade nº109354035, do DETRAN/RJ, CPF/MF sob o nº051.601.717-97, residentes nesta cidade. Valor do imóvel atribuído pelos contratantes: R\$121.292,79 (sendo com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS, no valor de R\$659,79, e recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto no valor de R\$47.500,00). Isento de imposto de transmissão, conforme guia nº2169136. (Prenotação nº666125, em 01/03/2018) (Selo

Continua no verso...

de fiscalização eletrônica nºECLT 86930 CRV). Rio de Janeiro, RJ, 07/03/2018. O OFICIAL ^{Joana C. F. da Silveira Costa} Substituta

Mat: 9417810

AV - 8 - M - 257269 - FUNDO DE GARANTIA: Pelo instrumento particular de 31/01/2018, objeto do R-7, fica averbado que a utilização do **FUNDO DE GARANTIA POR TEMPO DE SERVIÇO**, não permite aos compradores **FLAVIA VALERIA DE FARIA e CLODOALDO DOS SANTOS**, já qualificados, negociarem 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 nº666125 de 01/03/2018) (Selo de fiscalização eletrônica nºECLT 86931 PIS)**. Rio de Janeiro, RJ, 07/03/2018. O OFICIAL ^{Joana C. F. da Silveira Costa} Substituta

Mat: 9417810

R - 9 - M - 257269 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular datado de 31/01/2018, os adquirentes do R-7, deram 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 nº00.360.305/0001-04, em garantia da dívida de R\$69.736,00, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 01/03/2018, no valor de R\$373,86, à taxa nominal de 4,5000%a.a., efetiva de 4,5939%a.a e nas demais condições constantes do título. **(Prenotação nº666125, de 01/03/2018) (Selo de fiscalização Eletrônico nºECLT 86932 SDS)**. Rio de Janeiro, RJ, 07/03/2018. O OFICIAL ^{Joana C. F. da Silveira Costa} Substituta

Mat: 9417810

AV - 10 - M - 257269 - RERRATIFICAÇÃO DO TERMO DE URBANIZAÇÃO: Pelo requerimento de 09/10/2018, capeando certidão da SMU nº085433, emitida 14/09/2018, Termo de Urbanização nº014/2018, 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 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 Jesuitas; Rua dos Jesuitas, 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

Segue às fls.3

ONR

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

Sapec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Sapec

testada do lote | 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 ECSD 88626 AHO). Rio de Janeiro, RJ, 29/10/2018. O OFICIAL João C. F. da Silveira Costa

Substituta
Matrícula: 9417810

AV - 11 - M - 257269 - CONSTRUÇÃO: Pelo requerimento de 11/03/2019, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo nº 80/0004/2019, de 28/02/2019, hoje arquivados, verifica-se que de acordo com o processo nº 02/280002/2017, o imóvel da presente

Continua no verso...

matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o "habite-se" concedido em 28/02/2019. 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 nº679065 de 18/03/2019) (Selo de fiscalização eletrônica nºECXP 74284 PSM). Rio de Janeiro, RJ, 25/03/2019. O ORIGINAL

José da Silva Costa
Substituto
Met 3417810

AV - 12 - M - 257269 - INTIMAÇÃO: De acordo com o Ofício nº449267/2024, de 12/01/2024, promovido pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, foram intimados os devedores **FLAVIA VALERIA DE FARIA, brasileira, CPF/MF sob o nº 052.166.317-20, CLODOALDO DOS SANTOS, CPF/MF sob o nº 051.601.717-97**, conforme notificação entregue pelo Registro de Títulos e Documentos desta cidade, digitalizado nesta serventia, resultando "**positiva**", para quitar as obrigações relativas à alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, na forma dos artigos 26 e 26-A, da Lei 9.514/97. Certificamos que não ocorreu a purga de mora no prazo legal. Prenotação nº**723919** de 15/01/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEHW 22913 PUY. Ato concluído aos 25/04/2024 por Roberta Oliveira (94/24150).

AV - 13 - M - 257269 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo Requerimento de 11/07/2024, 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 nesta cidade, 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 nº2710052, em 10/07/2024. Prenotação nº**729627** de 23/07/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEPH 78534 GWQ. Ato concluído aos 16/08/2024 por Diego Mattos (94/14146).

AV - 14 - M - 257269 - 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**729627** de 23/07/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEPH 78535 VYN. Ato concluído aos 16/08/2024 por Diego Mattos (94/14146).

CERTIFICA...

ONR

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

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, 19/08/2024 . A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 14:43h.

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 78536 HLT



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

KMO-