



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

CNM: 093344.2.0257742-73
MATRÍCULA 257536
DATA 22/01/2018

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL Fração de 0,002120 que corresponderá ao Apartamento 406 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 39,47m²; Área de Uso Comum de 27,77m²; Área Total Real de 67,24m²; 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/ME 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 - 257536 - 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...

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

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

onr

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 inadiplência 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

OFFICIAL da Silveira Costa
Idem Silveira Costa

AV - 2 - M - 257536 - 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 OFFICIAL da Silveira Costa
Substituta

AV - 3 - M - 257536 - 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 OFFICIAL da Silveira Costa
Substituta

AV - 4 - M - 257536 - AFEIÇÃO: 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



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

CNM: 093344.2.0257536-12

MATRÍCULA
257536

DATA
22/01/2018

fls. 2
Cont. das fls. V.

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 incomun/cáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio da incorporadora. Rio de Janeiro, RJ, 22/01/2018. O OFICIAL *Substituta*

Substituta
Matr. 9417810

AV - 5 - M - 257536 - HIPOTECA: Consta registrado sob o R-7 da matrícula 255686, em 09/10/2017 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/ME 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\$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 *Substituta*

Substituta
Matr. 9417810

AV - 6 - M - 257536 - CANCELAMENTO DE ATO: Fica cancelado o AV-5 por ter sido verificado engano. Rio de Janeiro, RJ, 12/09/2018. O OFICIAL *Substituta*

Substituta
Matr. 9417810

AV - 7 - M - 257536 - RERATIFICAÇÃO 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 RERATIFICAÇÃO DO TERMO DE URBANIZAÇÃO lavrado às fls.074/080 do livro nº 05 de folhas soltas hoje arquivado, verifica-se que fica reratificado 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

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

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

onr

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 Almadrina 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 de "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 lavei 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. (Renotação nº674615 de 03/10/2018) (Selo de fiscalização eletrônica nºECUA 30133 QOC). Rio de Janeiro, RJ, 29/10/2018. O OFICIAL

Heliete Costa Soares
Superintendente

Mm: 9417610

R - 8 - M - 257536 - HIPOTECA: Pelo Instrumento particular de mútuo

Sigue às fls.2



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
RIO DE JANEIRO - RJ
Livre nº 2

CNM: 093344.2.0257536-12
MATRÍCULA
257536
DATA
22/01/2018

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 77634 UVE).** Rio de Janeiro, RJ, 05/04/2019. O OFICIAL **Joana C. F. da Silva Costa** Substituta

Mel: 3477810

AV - 9 - M - 257536 - 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 21/03/2019, que hoje se arquivou. **(Prenotação nº679561 de 12/04/2019)** (Selo de fiscalização eletrônica nºECXP 78034 KZV). Rio de Janeiro, RJ, 24/04/2019. O OFICIAL **Joana C. F. da Silva Costa** Substituta

Mel: 4177770

R - 10 - M - 257536 - COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 21/03/2019, a proprietária já qualificada, vendeu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído a **DANIEL MARIANO CHERMAUT JOÃO**, brasileiro, solteiro, porteiro, CPF/MF sob o nº 062.035.997-86, residente nesta cidade. Valor do imóvel atribuído pelos contratantes: R\$98.780,95 (sendo com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS, no valor de R\$2.439,11, e recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto no valor de R\$18.262,00). Isento de imposto de transmissão, conforme guia nº2244235. **(Prenotação nº679561, em 12/04/2019)** (Selo de fiscalização eletrônica nºECXP 78035 PCW). Rio de Janeiro, RJ, 24/04/2019. O OFICIAL **Joana C. F. da Silva Costa** Substituta

Mel: 4177770

AV - 11 - M - 257536 - FUNDO DE GARANTIA: Pelo instrumento particular de 21/03/2019, objeto do R-10, fica averbado que a utilização do **FUNDO DE GARANTIA POR TEMPO DE SERVIÇO**, não permite ao comprador **DANIEL MARIANO CHERMAUT JOÃO**, já qualificado, negociar o imóvel desta matrícula com terceiros utilizando o mesmo recurso, pelo prazo mínimo

Continua no verso...

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

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

onr

de 3 (três) anos, a contar da data do citado instrumento. (Prenotação n°679561 de 12/04/2019) (Selo de fiscalização eletrônica n°ECXP 78036 ZZV). Rio de Janeiro, RJ, 24/04/2019. O OFICIAL F. da Silveira Costa

Substituta
(N.º 117777)

R - 12 - M - 257536 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular datado de 21/03/2019, o 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 n° 00.360.305/0001-04, em garantia da dívida de R\$72.903,17, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 23/04/2019, no valor de R\$385,85, à taxa nominal de 4,5008% a.a. efetiva de 4,59398% a.e nas demais condições constantes do título. (Prenotação n°679561, de 12/04/2019) (Selo de fiscalização Eletrônico n°ECXP 78037 AQL). Rio de Janeiro, RJ, 24/04/2019. O OFICIAL F. da Silveira Costa

Substituta
(N.º 117777)

AV - 13 - M - 257536 - CONSTRUÇÃO: Pelo requerimento de 31/05/2019, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo n° 80/0011/2019, de 29/05/2019, hoje arquivados, verifica-se que de acordo com o processo n°02/280002/2017, 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 n°41/2013, publicado no D.O.E em 21.06.2013. (Prenotação n°680739 de 13/06/2019) (Selo de fiscalização eletrônica n°EDAV 48576 RYI). Rio de Janeiro, RJ, 24/06/2019. O OFICIAL F. da Silveira Costa

Substituta
(N.º 117777)

AV - 14 - M - 257536 - INTIMAÇÃO: De acordo com o Ofício n°428979/2023, de 10/11/2023, promovido pela credora CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, foi intimado o devedor DANIEL MARIANO CHERMAUT JOÃO, brasileiro, solteiro, CPF/MF sob o n° 062.035.997-86, residente Rio de Janeiro/RJ, 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. Prenotação n°721342 de 13/11/2023. Selo de fiscalização eletrônica n°EDUS 91990 ARC. Ato concluído aos 22/01/2024 por Diego Mattos (94/14146).

AV - 15 - M - 257536 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo Requerimento de 24/05/2024, hoje arquivado, verifica-se que face ao Artigo 26, parágrafo 7º, da Lei 9514/97, sendo promovida a intimação sem a purgação da mora, consolidou-se a propriedade do imóvel desta matrícula, em nome da CAIXA ECONOMICA FEDERAL CEF, com sede nesta cidade, CNPJ/MF sob o n°00.360.305/0001-04, já qualificada, ficando a

Segue às fls. 4



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 09334-4
Livro nº 2 - Registro Geral

CNM:093344.2.0257536-12

MATRÍCULA
257536

DATA
22/01/2018

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 nº2689459, em 23/05/2024. Prenotação nº727813 de 03/06/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEJQ 68863 ZOQ. Ato concluído aos 25/06/2024 por Adam Cordeiro (Mat. TJRJ 94/20453).

AV - 16 - M - 257536 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Com fulcro no Artigo 1488, do CNOGJ, Em consequência a averbação de consolidação de propriedade retro averbada, verifica-se que fica cancelada a propriedade fiduciária objeto da presente matrícula. Prenotação nº727813 de 03/06/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEJQ 68864 HUX. Ato concluído aos 25/06/2024 por Adam Cordeiro (Mat. TJRJ 94/20453).

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, 26/06/2024. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 15:19h.

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
EEJQ 68865 BMS



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

MFA-

4.0n

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec