



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

CNM: 093344.2.0257313-02

MATRÍCULA

DATA

257313

22/01/2018

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 08:36

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Fração de 0,002227 que corresponderá ao Apartamento 108 do Bloco 8 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 29,17m²; Área Total Real de 70,62m²; 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 - 257313 - 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 Solitas 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...

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 de 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 G. F. da Silva Costa  
Substituta  
Mat: 9417810

**AV - 2 - M - 257313 - 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 G. F. da Silva Costa  
Substituta  
Mat: 9417810

**AV - 3 - M - 257313 - 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 G. F. da Silva Costa  
Substituta  
Mat: 9417810

**AV - 4 - M - 257313 - 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 incommunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora. Rio de Janeiro, RJ, 22/01/2018. O OFICIAL

Joana C.F. da Silva Costa

Substituta

Mat. 947810

**AV - 5 - M - 257313 - 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

Joana C.F. da Silva Costa

Substituta

**AV - 6 - M - 255686 - DISTRATO DE HIPOTECA:** Pelo instrumento particular de 20/03/2018, capeando documentação comprobatória hoje arquivados, verifica-se que TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A e CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF já qualificados, resolveram em comum acordo distratar a hipoteca averbada sob o AV-5 desta matrícula. (**Prenotação nº 667987 de 27/04/2018**) (**Selo de fiscalização eletrônica nº ECJS 20862 ZVV**). Rio de Janeiro, RJ, 07/05/2018. O OFICIAL

Joana C.F. da Silva Costa

Substituta

Mat. 947810

**R - 7 - M - 257313 - HIPOTECA:** Pelo Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Mútuo, para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras avenças datado de 29/05/2018, TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A já qualificada, deu em hipoteca o 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\$6.705.051,32 (incluído neste valor outros imóveis); Valor da Garantia Hipotecária de R\$11.510.000,00 (incluído neste valor outros imóveis); Sistema de Amortização: SAC; Prazo Total

Continua no verso...

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. (Prenotação nº 670523 de 28/06/2018) (Selo de fiscalização eletrônica nº ECPV 40263 KIU). Rio de Janeiro, RJ, 25/07/2018. O OFICIAL

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

**AV - 8 - M - 257313 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA:** Fica o imóvel desta matrícula desligado da garantia hipotecária objeto do R-7, face autorização dada pela credora no instrumento particular de 23/08/2018, que hoje se arquivou. (Prenotação nº 673783 de 17/09/2018) (Selo de fiscalização eletrônica nº ECSD 81560 DFI). Rio de Janeiro, RJ, 21/09/2018. O OFICIAL

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

**R - 9 - M - 257313 - COMPRA E VENDA:** Pelo instrumento particular de 23/08/2018, a proprietária já qualificada, vendeu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído a **ANGELICA ALVES FARIA**, brasileira, auxiliar de escritório, solteira, maior, identidade nº 13.072.628-4, do DETRAN/RJ, CPF/MF sob o nº 098.088.657-04, residente nesta cidade. Valor do imóvel atribuído pelos contratantes: R\$ 120.467,00 (sendo com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS, no valor de R\$ 1.555,66, e recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto no valor de R\$ 47.500,00). Isento de imposto de transmissão, conforme guia nº 2210297. (Prenotação nº 673783, em 17/09/2018) (Selo de fiscalização eletrônica nº ECSD 81561 SSE). Rio de Janeiro, RJ, 21/09/2018. O OFICIAL

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

**AV - 10 - M - 257313 - FUNDO DE GARANTIA:** Pelo instrumento particular de 23/08/2018, objeto do R-9, fica averbado que a utilização do **FUNDO DE GARANTIA POR TEMPO DE SERVIÇO**, não permite a compradora **ANGELICA ALVES FARIA** já qualificada, 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 nº 673783 de 17/09/2018) (Selo de fiscalização eletrônica nº ECSD 81562 SZH). Rio de Janeiro, RJ, 21/09/2018. O OFICIAL

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

**R - 11 - M - 257313 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Pelo instrumento particular datado de 23/08/2018, a adquirente do R-9, 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\$ 56.350,00, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 23/09/2018, no valor de R\$ 304,08, à taxa nominal de 4,5000% a.a., efetiva de 4,5939% a.a. e nas demais condições constantes do título. (Prenotação nº 673783, de 17/09/2018) (Selo de fiscalização Eletrônica nº ECSD 81563 LFR). Rio de Janeiro, RJ, 21/09/2018. O OFICIAL

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

ONR

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

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

**AV - 12 - M - 257313 - 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, verificase 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 Jesuítas, 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 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)

Continua no verso...

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 6.052/1980. (Prenotação nº674615 de 03/10/2018) (Selo de fiscalização eletrônica nºECSD 88670 CCQ).Rio de Janeiro, RJ, 29/10/2018. O OFICIAL

João C. F. da Silva Costa  
Substituta  
Mat: 9417810

**AV - 13 - M - 257313 - 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 48353 CRJ).Rio de Janeiro, RJ, 24/06/2019. O OFICIAL

João C. F. da Silva Costa  
Substituta  
Mat: 9417810

**AV - 14 - M - 257313 - INTIMAÇÃO VIA EDITAL:** Na qualidade de credor Fiduciário, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, com sede nesta cidade, CNPJ/MF sob o nº00.360.305/0001-04, através do Ofício nº449287/2024 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 nº9514/97, a Intimação via edital da devedora fiduciante ANGELICA ALVES FARIA, CPF/MF sob o nº098.088.657-04, Publicados em 01/04/2024, 02/04/2024 e 03/04/2024, para purga da mora objeto desta matrícula. Certificamos a não ocorrência de purga de mora no prazo legal. Prenotação nº723934 de 15/01/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEPH 67940 CYY. Ato concluído aos 05/07/2024 por Adam Cordeiro (Mat. TJRJ 94/20453).

**AV - 15 - M - 257313 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo Requerimento

de 03/09/2024, 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 nº2725992.

Prenotação nº**731724** de 17/09/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEQJ 32535 JAL. Ato concluído aos 26/11/2024 por Lais Cabral ().

**AV - 16 - M - 257313 - 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**731724** de 17/09/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEQJ 32536 JPW. Ato concluído aos 26/11/2024 por Lais Cabral ().

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, 29/11/2024. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 14:25h.

| 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 Eletrônica  
**EEQJ 32537 SOD**



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

CS-