



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

CNM: 093344.2.0257146-18

MATRÍCULA
257146

DATA
22/01/2018

IDENTIFICAÇÃO DO MÓVEL Fração de 0,002178 que corresponderá ao Apartamento 101 do Bloco 3 do Prédio a ser construído sob o n.º551 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 40,55m²; Área de Uso Comum de 28,53m²; Área Total Real de 69,08m²; 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 n.º 09.625.762/0001-58. Adquirido o terreno por compra a SPE SANTA CRUZ RESIDENCIAL LTDA, conforme escritura de 06/06/2017, do 12.ºOfício de Notas desta cidade, L.º3472, 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 - 257146 - 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 n.º005/2017, datado de 02.06.2017, lavrado às fls.050/050v do Livro n.º05 de Folhas Soltas de Urbanização, da Secretaria Municipal de Urbanismo, passado por certidão n.º085.310, datada de 02.06.2017, verifica-se que de acordo com o processo Processo n.º02/000.074/2010 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 obrigá 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

www.registradores.onr.org.br

onr

CNM: 093344.2.0257146-18

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 UH/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 ajuzado 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.

~~Alcides M. Cavalcanti de Souza~~
Mec: 909334

AV - 2 - M - 257146 - 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.

~~Alcides M. Cavalcanti de Souza~~
Mec: 909334

AV - 3 - M - 257146 - 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, na qual se encontra sua conclusão. Rio de Janeiro, RJ, 22/01/2018. O OFICIAL.

~~Alcides M. Cavalcanti de Souza~~
Mec: 909334

AV - 4 - M - 257146 - 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

Segunda-Feira



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

257146

22/01/2018

CNPJ: 0933442.0257146-1
MATRÍCULA

fs. 2
Cont. das Bs. 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 Incomunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora. Rio de Janeiro, RJ, 22/01/2018. O OFICIAL ~~PLILLIG SAMPAIO~~ ~~Escriturante Autenticado~~

Mat. 9417659

AV - 5 - M - 257146 - HIPOTECA: Consta registrado sob o R-6 da matrícula 255686, em 01/09/2017 que: Pelo Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Mútuo, para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras avenças 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 ~~PLILLIG SAMPAIO~~ ~~Escriturante Autenticado~~

Mat.: 9417659

AV - 6 - M - 257146 - DESMAMBAMENTO DA HIPOTECA: fica o imóvel desta matrícula desligado da garantia hipotecária objeto do AV-5, face autorização dada pela credora no instrumento particular de 30/04/2018, que hoje se arquivava. (Prenotação nº668964 de 24/05/2018) (Selo de fiscalização eletrônica nºECNB 93793 EXC). Rio de Janeiro, RJ, 29/05/2018. O OFICIAL ~~PLILLIG SAMPAIO~~ ~~Escriturante Autenticado~~

R - 7 - M - 257146 - COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 30/04/2018, TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS SA, já qualificada, vendeu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído a **AWA CLAUDIA RAMOS DOS SANTOS**, brasileira, empregado doméstico, solteira, maior, identidade nº 117312827, do DEPRAN/RJ, CPF/MF sob o nº 080.667.657-46, residente nesta cidade. Valor do imóvel atribuído pelos contratantes: R\$120.828,47 (sendo com utilização dos recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto no valor de R\$47.500,00). Isento de imposto de transmissão, conforme guia nº2186434. (Prenotação nº668964, em 24/05/2018) (Selo de fiscalização eletrônica nºECNB 93794 VDG). Rio de Janeiro, RJ, 29/05/2018. O OFICIAL ~~PLILLIG SAMPAIO~~ ~~Escriturante Autenticado~~

Continua no verso...

R - 8 - M - 257146 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular datado de 30/04/2018, a adquirente do R-7, 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.º 00.360.305/0001-04, em garantia da dívida de R\$56.888,00, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1.ª em 01/06/2018, no valor de R\$324,03, à taxa nominal de 5,00%a.a., efetiva de 5,1161%a.a e nas demais condições constantes do título. **Prenotação n.º 668964, de 24/05/2018 (Selo de fiscalização eletrônico n.º ECNB 93795 QSB).** Rio de Janeiro, RJ, 29/05/2018. O OFICIAL.

LIZIANO FALGÁSAMPALHO
Escriturante Autorizado

Mat: 0444550

AV - 9 - M - 257146 - RERATIFICAÇÃO DO TERMO DE URBANIZAÇÃO: Pelo requerimento de 09/10/2018, capeando certidão da SMU n.º 085433, emitida 14/09/2018, Termo de Urbanização n.º 014/2018, 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 n.º 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 4.º Ofício do Registro de Imóveis PARÁGRAFOS 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. 1.ª 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 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 testada do lote 1 do PAL 49.009, conforme PAA 6.705, 7.819 e 7.841; 2.ª 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/SUB0/CGP/CPT, às fls: 101. TERCEIRA: A inadiimplência 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 1.ª Etapa; e no lote 3 do PAL 49.009, até a conclusão das obras de urbanização e aceitação do logradouro descrito na 2.ª Etapa. QUARTA: O presente

Segura 15/15/3



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

RIO DE JANEIRO - RJ

257146

22/01/2018

CMMH-092344-2-0257146-18RJ

Livro nº 2

Cont. das fls. V.

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 Secretária 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 dívida 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 952/1981. (Prontação n°674615 de 03/10/2018) (Selo de Fiscalização Eletrônica n°ECS0 88503 THQ). Rio de Janeiro, RJ, 29/10/2018. O OFICIAL ^{Mag. 9417810} ~~Mag. C.F. de Silveira Costa~~ ^{Substituto}

AV - 10 - M - 257146 - CONSTRUÇÃO: Pelo requerimento de 11/03/2019, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo n°80/0004/2019, de 28/02/2019, 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 28/02/2019. Dispensada a apresentação da CMD do INSS relativa à obra, conforme provimento CGJ n°41/2013, publicado no D.O.E em 21.06.2013 Prontação n°679065 de 18/03/2019) (Selo de Fiscalização Eletrônica n°ECCXP 74161 QEI). Rio de Janeiro, RJ, 25/03/2019. O OFICIAL ^{Mag. 9417810} ~~Mag. C.F. de Silveira Costa~~ ^{Substituto}

AV - 11 - M - 257146 - INTIMAÇÃO POR EDITAL: Na qualidade de credor fiduciário, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, com sede Brasília - DF,

Continua no verso

CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, através do Ofício nº503708/2024 de 24/07/2024, 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(a) devedor(a) fiduciante **ANA CLAUDIA RAMOS DOS SANTOS**, brasileira, solteira, CPF/MF sob o nº 080.667.657-46, Publicados em 13/09/2024, 16/09/2024 e 17/09/2024, para purga da mora objeto desta matrícula. Certificamos a não ocorrência de purga de mora no prazo legal.
 Prenotação nº**729814** de 26/07/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEPH 67481 SOY. Ato concluído aos 21/10/2024 por Diego Mattos (94/14146).

AV - 12 - M - 257146 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo Requerimento de 15/01/2025, 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/ME sob o nº 00.360.305/0001-04, 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 nº2780207.
 Prenotação nº**735765** de 17/01/2025. Selo de fiscalização eletrônica nºEEQJ 29898 ENQ. Ato concluído aos 04/02/2025 por Roberta Oliveira (94/24150).

AV - 13 - M - 257146 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIARIA: Com fulcro no Artigo 1488, do CNECJ, Em consequência a averbação de consolidação de propriedade retro averbada, verifica-se que fica cancelada a propriedade fiduciária objeto da presente matrícula.
 Prenotação nº**735765** de 17/01/2025. Selo de fiscalização eletrônica nºEEQJ 29899 FQL. Ato concluído aos 04/02/2025 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. Dou fé. Rio de Janeiro, RJ, 05/02/2025. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 11:59h.

Emolumentos	Lei 6370/12	FETJ	FUNDPERJ	FUNPERJ	FUNARPEN	ISSQN	SELO DE FISCALIZAÇÃO	TOTAL
R\$ 102,61	R\$ 2,05	R\$ 20,52	R\$ 5,13	R\$ 5,13	R\$ 6,15	R\$ 5,50	R\$ 2,71	R\$ 149,80

Poder Judiciário - TJERJ
 Corregedoria Geral de Justiça
 Selo de Fiscalização Eletrônico
EEQJ 29900 UJI



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

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash cd675b27-93d9-40ae-89f7-d7f76a080c8d

ONR

Car todos em de pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
 Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por LOHAN HUMBERTO DA SILVA - 18/02/2025 10:30